

## **ПРОСПЕКТ**

# **"НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ" АДСИЦ** **REAL ESTATE SOFIA REIT**

### **РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

Част II от Проспекта за първоначално увеличение на капитала

*Регистрационният документ съдържа цялата информация за "Недвижими имоти София" АДСИЦ, необходима за вземане на решение за инвестиране в емитираните от Дружеството акции, включително основните рискове, свързани с Дружеството и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с регистрационния документ и с документа за предлаганите ценни книжа на "Недвижими имоти София" АДСИЦ, преди да вземат инвестиционно решение.*

***Инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове Вж. "Рискови фактори" на стр. 6 от Регистрационния документ, съдържащи основните специфични за дейността на Дружеството рискове.***

---

**Комисията за финансов надзор е потвърдила регистрационния документ с решение № 1193 - ДСИЦ от 13 декември 2006 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите акции. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Регистрационния документ данни.**

---

*Членовете на Съвета на директорите на "Недвижими имоти София" АДСИЦ и инвестиционният посредник "Статус Инвест" АД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. Съставителите на годишния финансов отчет на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството.*

**21 ноември 2006 г.**

## СЪДЪРЖАНИЕ:

<b>ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ.....</b>	<b>4</b>
<b>ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ.....</b>	<b>6</b>
СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	6
РИСКОВИ ФАКТОРИ.....	6
<b>ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО.....</b>	<b>11</b>
ОСНОВНИ ДАННИ.....	11
ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И ОГРАНИЧЕНИЯ.....	11
Инвестиционни цели.....	11
Инвестиционни ограничения.....	12
<b>При придобиване на активи от конкретен целеви пазарен сегмент ще се спазват следните изисквания:.....</b>	<b>13</b>
<b>ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ. ПЕРСПЕКТИВИ.....</b>	<b>14</b>
ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ.....	14
ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ.....	15
МАКРОИКОНОМИЧЕСКА РАМКА.....	15
ПАЗАР НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.....	18
Жилищни имоти.....	19
Офис площи.....	24
Търговски площи.....	26
Индустриални имоти.....	28
Парцели.....	29
<b>ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ.....</b>	<b>36</b>
ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО.....	39
<b>ФУНКЦИОНИРАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ.....</b>	<b>39</b>
БАНКА ДЕПОЗИТАР.....	40
ОБСЛУЖВАЩИ ДРУЖЕСТВА.....	41
ДРУГИ ПАРТНЬОРИ.....	46
Инвестиционен посредник.....	47
Оценители на недвижимите имоти на Дружеството. Одитор.....	48
Директор за връзки с инвеститорите.....	48
<b>АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСОВАНИ) ЛИЦА.....</b>	<b>48</b>
<b>КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ.....</b>	<b>53</b>
<b>РАЗХОДИ НА ДРУЖЕСТВОТО.....</b>	<b>53</b>
<b>ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....</b>	<b>55</b>
МЕЖДИННИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ ЗА ТЕКУЩАТА ГОДИНА.....	55
ДРУЖЕСТВЕНА ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА РАЗПРЕДЕЛЯНЕТО НА ДИВИДЕНТИ.....	56
<b>ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....</b>	<b>57</b>
ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ.....	57
ИНФОРМАЦИЯ ЗА УСТАВА НА ДРУЖЕСТВОТО.....	57
Права и ограничения на класовите акции на Дружеството.....	57

Свикване на общо събрание на акционерите. Участие на акционерите в събранието	59
Разпоредби в Устава, които затрудняват смяната на лицата, упражняващи контрол върху Дружеството.....	59
Разпоредби в Устава относно промени в капитала на Дружеството.....	59
<b>ИЗТОЧНИЦИ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....</b>	<b>61</b>

---

Прспектът за публично предлагане на ценни книжа на "НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ" АДСИЦ се състои от 3 документа: (1) Резюме на проспекта; (2) Регистрационен документ; и (3) Документ за предлаганите ценни книжа.

Регистрационният документ съдържа съществената за вземането на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документа за предлаганите ценни книжа – информация за публично предлаганите ценни книжа (акции).

**Инвеститорите могат да получат Регистрационния документ, както и Документа за предлаганите ценни книжа и Резюмето на проспекта от:**

- "Недвижими имоти София" АДСИЦ, гр. София, район Средец, бул. „Цариградско шосе“ No 9, тел/факс: + 359 (2) 946 17 40, лице за контакти: Димитър Георгиев, от 10:00 до 17:00 ч.
- ИП "Статус Инвест" АД, гр. София, бул. "Цариградско шосе" № 9, тел: + 359 (2) 946 17 41, лице за контакти: Мария Сивкова, от 10:00 до 17:00 ч.

В периода на първичното публично предлагане на ценните книжа, горепосочените документи могат да бъдат получени от банката, участваща в първичното публично предлагане (вж. стр. 4 от Документа за предлаганите ценни книжа).

Горепосочените документи могат да бъдат получени и от "Българска фондова борса – София" АД, след приемането на ценните книжа на Дружеството за борсова търговия.

## **ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ**

"Недвижими имоти София" АДСИЦ ("Дружеството") е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. Дружеството функционира като своеобразна колективна инвестиционна схема за недвижими имоти; "секюритизация на недвижими имоти" съгласно § 1, т. 1 от ДР на ЗДСИЦ, е дейност, при която вещни права (право на собственост и право на строеж) върху недвижими имоти, се материализират в ценни книжа, предлагани публично.

Дружеството е учредено на Учредително събрание, проведено на 12 октомври 2006 г. и е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд на 27 октомври 2006 г.

**Членове на Съвета на директорите** на Дружеството са:

- *Димитър Атанасов Георгиев* – Изпълнителен директор
- *"Статус Инвест" АД*, представлявано от *Радослав Милев Кацаров* - Председател на Съвета на директорите
- *Владислав Панчев Панев* – Заместник – председател на Съвета на директорите

"Недвижими имоти София" АДСИЦ се представлява от Изпълнителният директор *Димитър Атанасов Георгиев*.

Съветът на директорите на Дружеството не е упълномощил прокурист или друг търговски управител.

**Банка депозитар** на Дружеството е *"Банка Пиреос България" АД*, със седалище и адрес на управление: гр. София, район "Средец", бул. "Витоша" № 3.

При осъществяване на дейността си Дружеството ще ползва услугите на следните **Обслужващи дружества**:

- ♦ *"Софконсултинг" АД*, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Витоша, ул. "Грамос" 2, ет. 1, ап. 1
- ♦ *"Алас - 3" ЕООД*, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. "Граф Игнатиев" № 5, ет. 1.

**Инвестиционен посредник**, обслужващ първоначалното увеличение на капитала на Дружеството е *"Статус Инвест" АД*, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. "Цариградско шосе" № 9.

**Правни консултанти:** Към момента на изготвяне на проспекта, Дружеството не е установило трайни отношения с определени правни консултанти. Дружеството не е използвало такива и при настоящата емисия.

**Оценители на недвижими имоти. Одитор.** Към настоящия момент, поради кратката си история "Недвижими имоти София" АДСИЦ не е придобило недвижими имоти и не е избирало оценители. Не е избран и одитор, съгласно изискванията на Закона. Такъв ще бъде избран на първото редовно общо събрание на Дружеството.

---

**Отговорен за изготвянето на регистрационния документ е:** *Димитър Атанасов Георгиев* - Изпълнителен директор на Дружеството.

С подписа си на последната страница от регистрационния документ горепосоченото лице, декларира, че:

- (1) при изготвянето на Регистрационния документ е положил необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона;
- (2) доколкото му е известно, информацията в Регистрационния документ не е невярна, подвеждаща или непълна и коректно представя съществените за инвеститорите обстоятелства относно Дружеството.

## ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ

### СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на неговия междинен неаудитиран финансов отчет към 17 ноември 2006 г., който е приложен към Регистрационния документ:

Таблица 1: Финансова информация за „Недвижими имоти София“ АДСИЦ към 17.11.2006 г.

	(лева)
Финансови приходи	0
Печалба/загуба от основна дейност	0
Нетна печалба/загуба от дейността	0
Нетна печалба/загуба на една акция	0
Сума на активите	500 000
Инвестиционни имоти	0
Нетни активи	500 000
Акционерен капитал	500 000
Брой акции	500 000
Дивидент на акция	0.00

### РИСКОВИ ФАКТОРИ

Инвестирането в акциите на Дружеството, предмет на първично публично предлагане е свързано с висока степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за основните специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството, заедно с информацията за рисковете, характерни за предлаганите акции, съдържаща се в Документа за предлаганите ценни книжа, както и цялата информация в Проспекта, преди да вземат решение да придобият акции, емитирани от Дружеството.

Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че действителните бъдещи резултати от дейността на Дружеството могат да се различават съществено от прогнозните резултати и очаквания в резултат на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори.

Последователността в представянето на рисковите фактори отразява виждането на Съвета на директорите относно конкретната им значимост за дейността на Дружеството към настоящия момент, както и вероятността те да се случат на практика.

Инвестициите на акционерите в дружеството ще бъдат подложени на различни рискове – рискове, специфични за самото Дружество, рискове, типични за сектора, в който то ще действа (недвижимите имоти), както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната.

Приходите, печалбата и стойността на акциите на Дружеството могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на недвижими имоти; способностите на Дружеството да осигури ефективно управление на своите имоти; икономическия климат в страната и други, които са разгледани детайлно по-долу.

**Дружеството няма история и опит в областта на недвижимите имоти.** Дружеството е новоучредено и тепърва му предстои да започне осъществяването на своята дейност, включително придобиване на недвижими имоти. До момента то не е оперирало на българския пазар на недвижими имоти и не е познато на участниците на него. Поради тези причини е възможно Дружеството да не успее да избере качествени имоти в които да инвестира, да инвестира в такива със скрити недостатъци, да не успее да управлява инвестициите си достатъчно ефективно, или по някакви други причини стойността на имотите или дохода, който генерират, да е под очакванията. За минимизирането на този риск, Съветът на директорите се задължава да изготви и приеме ефективни вътрешни правила, които да спомогнат за успешното осъществяване на основната дейност на Дружеството, за постигане на планираните финансови резултати и да дадат на инвеститорите увереност, че техните интереси ще бъдат защитени в максимална степен. В допълнение към това Съветът на директорите на Дружеството ще привлече по подходящ начин и задържи необходимият брой професионалисти с познания, име и опит на пазара на недвижими имоти, които да съдействат на „Недвижими имоти София“ да се наложи в бранша.

**Цените на пазара на недвижими имоти могат да се променят в негативна за Дружеството посока.** Основната част от активите на Дружеството ще бъде инвестирана в недвижими имоти. Поради това развитието на пазара на недвижими имоти, включително цените на имотите, цените на наемите и строителството, ще има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговите ценни книжа.

Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти. Дружеството ще реализира част от приходите си от продажба на придобитите от него имоти. Поради тази причина пазарните цени на недвижимата собственост ще оказват значително влияние върху неговата рентабилност. Възможно е едно понижение на цените на недвижимите имоти да намали очакваните печалби и да окаже негативно влияние върху размера на цената на акциите му. Направеният анализ на състоянието и перспективите на сектора „недвижими имоти“ дава основание да се приеме, че вероятността за съществен срив в сектора през следващите няколко години е незначителна. Това обаче не изключва възможността да има сътресения и спад на цените и доходността в определени сегменти и региони.

Увеличаване на цените на строителството. Част от набраните от дружеството средства ще бъдат инвестирани в изграждането на нови сгради. Затова всяко повишение на цените на проектантските услуги, строително-монтажните работи и на строителните материали, при равни други условия ще се отрази негативно на рентабилността му. Дружеството ще се стреми да намали тези разходи посредством провеждането на конкурси при избора на проектанти и изпълнители на проектите или сключването на дългосрочни рамкови договори при предварително договорени цени.

Намаление на нивата на наемите. Движението на наемните равнища ще има определено значение за приходите на Дружеството, тъй като част от тях ще бъде реализирана посредством отдаване под наем на недвижими имоти. Дружеството ще се стреми да намали риска от потенциално намаление на

наемните равнища посредством сключването на дългосрочни договори за наем и диверсификация на инвестициите в различни подсектори на пазара.

**Възможно е да измине известен период от време между привличането на средства и придобиването на имоти.** Дружеството ще инвестира набрания капитал (а впоследствие и голяма част от допълнително привлечените средства) в недвижими имоти. Възможно е да има значителен времеви период между получаването на паричните средства и тяхното инвестиране в недвижим имот поради липсата на предлагане на подходящи имоти в момента, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите. За този период свободните средства на Дружеството ще бъдат инвестирани в банкови депозити и държавни ценни книжа. Най-вероятно доходът, получен от тези инвестиции ще бъде по-нисък, отколкото при инвестирането в имоти, което може да намали общата рентабилност на Дружеството.

**Инвестициите в недвижими имоти са нисколиквидни.** За инвестициите в недвижими имоти е характерна по-голямата трудност, а понякога и невъзможност имотите да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи на текущата пазарна цена. Поради това ще бъдат ограничени възможностите на Дружеството да извършва бързи промени в портфейла си от недвижими имоти в отговор на промени в икономическите и пазарните условия. Съществува и рискът Дружеството да не успее да превърне бързо недвижимите си имоти в ликвидни активи, ако възникне спешна нужда за покриване на определено задължение. За посрещането на краткосрочни нужди от парични средства част от активите на Дружеството ще бъдат вложени в ликвидни инструменти (парични средства в каса и безсрочни или със срок до три месеца банкови влогове). „Недвижими имоти София“ ще сключи и договори с финансови институции за ползване на краткосрочни кредити и кредитни линии при нужда от ликвидни средства.

**Конкуренцията на пазара непрекъснато се засилва.** Вследствие на значителния ръст на българския пазар на недвижими имоти през последните година, в сектора навлязоха много нови играчи, в т. ч. и много чуждестранни инвеститори. В резултат на това конкуренцията се увеличи значително. Всичко това означава, че в краткосрочен план дружеството може и да не успее да реализира предварително очакваната доходност от инвестициите си, освен ако не успее да открие все още подценени сектори и ниши, в които да реализира по-висока рентабилност от средната за отрасъла.

**Избраните контрагенти при строителство или ремонт могат да не изпълнят договорните си задължения.** Дружеството ще носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват изгражданите или ремонтираните имоти в рамките на предвидените разходи, с необходимото качество, и особено в рамките на определените срокове. Независимо дали виновно или поради форсмажорни обстоятелства, забавата може да доведе до прекратяване на предварително сключени договори за продажба или наем и/или изплащане на обезщетения. Това може да има отрицателен ефект върху рентабилността на Дружеството и пазарната цена на неговите акции. За намаляването на този риск Дружеството ще проучва внимателно потенциалните си контрагенти и ще сключва договори с такива, за които има достатъчно основания да се счита, че са в състояние да извършат възлаганата работа



качествено, в срок и в рамките на предвидения за това бюджет. Освен това с оглед защита интересите на дружеството, в договорите ще се предвиждат клаузи за неустойки при неизпълнение на задължения.

**Неблагоприятни промени в данъчните и други закони.** От определящо значение за дохода на неговите акционери е запазването на съществуващата в момента данъчна преференция, предвиждаща освобождаване от облагане с корпоративен данък на печалбата на Дружеството. Няма сигурност дали и за какъв период от време Дружеството и неговите акционери ще се ползват от благоприятен данъчен режим. В допълнение, както дейността на Дружеството, така и недвижимите имоти сами по себе си са обект на детайлно и многоаспектно правно регулиране. Няма гаранция, че законодателството, засягащо дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба.

**Възможно е забавяне на икономическия растеж.** Забавянето на растежа на икономиката може да доведе до по-ниски доходи за населението и фирмите, което неминуемо ще засегне търсенето на недвижими имоти в страната, а оттам и печалбите на Дружеството. Доколкото между политическите сили има консенсус за следване на политика, която да запази постигнатата макроикономическа стабилност и да ускори икономическия растеж, драстични промени в макропоказателите не могат да се очакват. За повече подробности относно прогнозите за основните икономически показатели виж точката „ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ“ на стр. 15 и сл. от Регистрационния документ.

**Възможни са неблагоприятни изменения в бизнессредата вследствие на политически промени.** Политическият риск е свързан с възможността от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство. Този риск е свързан с възможността правителството внезапно да смени политиката си и в резултат на това средата, в която работят дружествата да се промени неблагоприятно, а инвеститорите да понесат загуби. Към момента обаче всички политически сили в страната са постигнали консенсус за основния политически приоритет на Република България – присъединяване към Европейския съюз. България вече затвори всички преговорни глави с ЕС, а Европейската комисия обяви официално, че страната ще бъде приета за член от първи януари 2007 г. Основен приоритет на управляващото коалиционно правителство е хармонизирането на българското законодателство с изискванията на ЕС, което означава, че не могат да се очакват значителни промени в неблагоприятна за стопанските субекти и инвеститорите посока.

**Дружеството ще е зависимо от наличието на кредити и от лихвените нива.** Кредитният риск е свързан с възможността дружеството да се финансира с помощта на заемни средства в кратки срокове и на приемливи лихвени нива. Към настоящия момент е налице значително предлагане на кредити в банковата система, но вследствие на планираното затягане на кредитната политика на банките, това може да се промени. От друга страна, евентуално увеличение на пазарните лихвени проценти ще доведе до увеличение на разходите на Дружеството по обслужване на взетите заеми и до съответно намаление на неговата печалба. Следва да се има предвид обаче, че кредитният рейтинг на България и позицията на страната на международните

дългови пазари се подобри след успешните емисии еврооблигации и успешната сделка по замяната на български Брейди облигации. В края на октомври 2005 г. една от водещите рейтингови агенции Standard & Poors определи дългосрочен кредитен рейтинг на страната в чуждестранна валута от BBB със положителна перспектива, което е инвестиционен кредитен рейтинг. Ефектът от това е, че български компании ще могат да заемат пари при по-ниски лихвени равнища на международните пазари. Освен това, като следствие от присъединяването ни към Европейския съюз и на засилената конкуренция между финансовите институции, в дългосрочен план може да се очаква, че лихвените нива по кредитите у нас постепенно ще се изравняват с тези от евросъюза, което пък ще се отрази благоприятно върху дейността на дружеството по привличане и изплащане на кредити.

**Евентуално нарастване на инфлацията може да обезцени активите.** Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на населението и евентуална обезценка на активите, деноминирани в лева. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването цената на петрола) оказват натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Очаква се присъединяването на страната ни към Европейския съюз също да въздейства в посока постепенно изравняване на вътрешните цени с тези на останалите страни-членки. Това ще важи в най-голяма степен за цените на земята и недвижимата собственост, както и на услугите.

**Съществува риск от валутни загуби.** Цените на недвижимите имоти на българския пазар се обявяват предимно в евро. Тъй като българският лев е фиксиран към еврото при съотношение 1 EUR = 1.95583 лв., дружеството не носи съществен валутен риск. Такъв би бил налице единствено при обезценка на лева спрямо еврото, което на този етап считаме, че е малко вероятно.

**При евентуално напускане на някои от ключовите служители на Дружеството, дейността му може да бъде затруднена.** Дейността на Дружеството може да бъде застрашена при напускане на служител от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия. Поради спецификата на своята дейност, Дружеството ще има съвсем ограничен брой персонал, а основната част от оперативната дейност ще бъде осъществявана от външни контрагенти, с което този риск е до голяма степен минимизиран. В допълнение към това, всяко физическо лице, което има ръководна или оперативна функция в дейността на Дружеството е заявило своето намерение за дългосрочно ангажиране с дейността му.

**Други системни рискове.** Евентуални бедствия, аварии или терористични актове са фактори, които могат да доведат до значителни загуби. За управлението на тези рискове Дружеството ще сключва застраховки за притежаваните от него имоти.

## **ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО**

### **ОСНОВНИ ДАННИ**

Наименованието на Дружеството е "Недвижими имоти София" АДСИЦ (с еквивалент на английски език Real Estate Sofia REIT). Наименованието на дружеството не е изменяно от учредяването му до момента. Дружеството е учредено в България със седалище гр. София, район "Средец" и адрес на управление бул."Цариградско шосе" № 9, тел/факс: +359 (2) 946 17 40. Електронен адрес (предстои) и Електронна страница (предстои).

Дружеството е учредено на Учредително събрание проведено на 16.10.2006г. и е вписано в регистъра на Софийски градски съд с решение № 1/27.10.2006 г.на Софийски градски съд том 1481, рег. I, стр. 176, парт. № 109775 по фирмено дело № 12625/2006 година.

Дружеството има единен идентификационен код по БУЛСТАТ 175163724.

Дружеството е учредено за неопределен срок.

От учредяването си до момента "Недвижими имоти София" АДСИЦ:

- не е било преобразувано и не е било обект на консолидация;
- няма дъщерни дружества;
- не е част от икономическа група;
- не е осъществявало прехвърляне или залог на предприятието;
- не е придобивало и не се е разпореждало с активи на значителна стойност;
- не са извършвани промени в предмета на дейност на Дружеството;
- няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност на "Недвижими имоти София" АДСИЦ;
- няма отправени търгови предложения от трети лица към емитента или от емитента към други дружества от учредяването му до момента;
- не е извършвало изследователска и развойна дейност.

### **ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И ОГРАНИЧЕНИЯ**

#### ***Инвестиционни цели***

Основната цел по отношение инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване пазарната цена на неговите акции и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал. В разгърнат вид, инвестиционните цели на Дружеството са:

- запазване и нарастване пазарната цена на акциите, издадени от Дружеството;
- реализация на печалба от ръста в стойността на недвижимите имоти чрез тяхната продажба или нарастването на стойността им;
- осигуряване на текущ доход на акционерите под формата на паричен дивидент;

- осигуряване на ликвидност за инвестицията на акционерите чрез регистриране на акциите на дружеството за търговия на регулиран пазар на акции.

Дружеството инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация. Финансовите цели на Дружеството са свързани с набирането на достатъчен собствен капитал, който да позволи структурирането на портфейл от недвижими имоти, отговарящ на поставените инвестиционни цели. С оглед финансиране на своите инвестиции, Дружеството може да увеличава неограничено своя капитал чрез емитиране на нови акции. За финансиране на инвестициите си "Недвижими имоти София" може да използва и привлечен капитал.

В устава на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ е записано, че дружеството се учредява за неограничен срок. Липсата на кратък времеви хоризонт се определя като предпоставка за реализиране както на краткосрочни, така и на дългосрочни печалби за акционерите. Освен това инвестицията в ценни книжа на дружеството се определя като потенциално високоликвидна поради факта, че при листването на регулиран пазар нито един акционер не притежава контролно участие.

В първоначалния етап на съществуването си Дружеството ще се стреми да реализира печалба основно от покупко-продажба на недвижимите имоти с цел постигане на първоначална по-висока възвращаемост и привличане на нови акционери. След като набере заложения в стратегията си капитал, Дружеството ще се насочи и към отдаване на недвижими имоти под наем с цел осигуряване на текущи приходи и текущ доход за акционерите. Диверсификация на портфейла от недвижими имоти ще бъде постигната посредством инвестиране в различни имоти, намиращи се в различни региони на Република България. Уставът на Дружеството допуска то да придобива нови недвижими имоти (активи за секюритизация) с паричните средства, получени от продажбата на притежавани недвижими имоти, с допълнително набрани парични средства посредством емитиране на ценни книжа, както и с банкови кредити, при спазване на изискванията на закона.

### **Инвестиционни ограничения**

Въпреки че "Недвижими имоти София" АДСИЦ има свободата да инвестира във всички видове недвижими имоти, Дружеството се подчинява на законовите ограничения за инвестиране, регламентирани от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. В тази връзка Дружеството не може:

- да придобива право на собственост и други /ограничени/ вещни права върху недвижими имоти, намиращи се извън територията на Република България;
- да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор;
- да инвестира в ценни книжа, търгувани на регулиран пазар, с изключение на ценни книжа, издадени или гарантирани от българската

държава и до 10 на сто от активите си в ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации;

- да придобива дялови участия в други дружества с изключение на участие в обслужващо дружество в размер до 10 на сто от капитала си.

При придобиването на активи Дружеството ще се ръководи от инвестиционните си цели както и при спазване на следните инвестиционни ограничения посочени по-долу. Следва да се има предвид, че планираната целева структура и посочените по-долу ограничения ще бъдат постигнати след увеличението на капитала на дружеството до 7,8 млн. лв., тъй като първоначалния капитал на Дружеството е недостатъчен за постигане на заложената диверсификация.

Таблица 2: Инвестиционни ограничения на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ

Офиси	до 80% от активите
Жилищни имоти	до 40% от активите
Търговски имоти	до 70% от активите
Парцели	до 50% от активите
Земеделски земи	до 20% от активите
Индустриални имоти	до 70% от активите

При придобиване на активи от конкретен целеви пазарен сегмент ще се спазват следните изисквания:

- приемлива първоначална инвестиция – при придобиване на имот размера на първоначалната инвестиция трябва да е близък или по-нисък до пазарния курс на сходни активи;
- възможности за генериране на бъдещ доход – придобиваните имоти ще се оценяват и според перспективите за последваща препродажба или отдаване под наем;
- географско разположение – при подбора на недвижими имоти, Дружеството ще отчита и благоприятното им географско разположение, като приоритет ще бъде отдаван на тези в столицата.

### **Целеви пазарни сегменти и описание на изискванията към активите - обект на секюритизация**

Дружеството планира да се насочи към няколко основни пазарни сегмента:

**Офиси** През последните месеци се наблюдава нарастване на търсенето на офис сгради за покупка от страна на инвестиционни компании и фондове, като същевременно липсват достатъчно проекти за офиси сгради от клас А и В, в които тези свободни средства да бъдат инвестирани. Затова дружеството ще инвестира основно в изграждането на луксозни офис сгради от клас А. Предпочитано местоположение за имотите ще бъдат основните входни артерии на София, както и централната градска част, притежаващи добра инфраструктура, достъп за автомобили, достатъчно паркоместа и пешеходни площи. Този тип имоти ще съставляват до 80% от общо придобитите недвижими имоти.

**Жилищни имоти** - Дружеството ще инвестира в новопостроени или съществуващи имоти на територията на столицата. Този тип имоти ще формират до 40% от общо придобитите недвижими имоти. Акцентът ще бъде поставен върху имоти в квартали с добра инфраструктура и добро равнище на обществените услуги. Предпочитание ще се отдава на жилищни сгради с луксозни апартаменти и/или на комплекси от затворен тип, представляващи съвкупност от блокове или еднофамилни къщи.

**Търговски имоти.** Тъй като предлагането на модерни търговски площи със стратегическо разположение към момента е ограничено, приоритет за Дружеството ще бъде изграждането на търговски имоти с атрактивно местоположение с цел последващо отдаване под наем. Имотите ще бъдат разположени в големите градове, в идеален център или в близост до центъра на добре развити градски райони с достъп за пешеходци, както и по протежение на основните булеварди, които дават възможност за лесен достъп на автомобили и добра комуникация. Този тип имоти ще формират до 70% от общо придобитите недвижими имоти.

**Парцели.** При инвестирането в този вид имоти ще се отдава предпочитание на парцели в регулация или парцели в непосредствена близост до урегулирани поземлени имоти. Имотите трябва да имат и подробен устройствен план. Този тип имоти ще съставляват до 50 % от общо придобитите недвижими имоти.

**Земеделска земя** Дружеството възнамерява да придобива земеделска земя основно с цел промяна на нейното предназначение и вкарването ѝ в регулация. Този тип имоти ще съставляват до 20% от общо придобитите недвижими имоти.

**Индустриални имоти.** При привличане на достатъчно средства, Дружеството може да вложи част от тях в логистични центрове и складове, разположени край основни пътни артерии и в непосредствена близост до важни транспортни центрове. Тези имоти ще предоставят съвременни удобства и възможност за наемане на подходящи офис помещения. Този тип имоти ще представляват до 70% от общо придобитите недвижими имоти.

## **ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ. ПЕРСПЕКТИВИ**

Дружеството е новоучредено и към датата на изготвяне на проспекта не е извършвало дейност. Дружеството ще започне дейност непосредствено след получаване на лиценз от Комисията по финансов надзор. Относно икономическите, данъчните, политическите и други фактори, които биха оказали влияние върху дейността на Дружеството са разгледани по-подробно в раздела. "Рискови фактори" на стр. 6.

## **ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ**

За финансиране на първият си проект – изграждане на офис-сграда (виж стр. 30 и сл. от Регистрационния документ) Дружеството ще използва както собствени средства набрани чрез настоящото и последващо увеличение на капитала, така и външно (дългово) финансиране, с цел максимизиране възвръщаемостта на инвеститорите в акции. Това финансиране ще бъде под формата на:

- Банкови кредити
- Облигационни емисии

Изборът на конкретната форма ще бъде правен съобразно пазарните условия, като ще бъде избрана тази форма, която минимизира цената на заемния ресурс. Дружеството ще може да използва отделен заеман капитал за всеки един отделен проект или за дейността си като цяло.

Размерът по външното финансиране може да бъде до 75 % от общата инвестиция за определен проект, като ще се спазва общо ограничение за максималното съотношение на външни средства към собствени средства 3:1.

## ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ

### МАКРОИКОНОМИЧЕСКА РАМКА

Дейността на Дружеството е в пряка зависимост от общата макроикономическа среда в България.

Предвид очакваното ускоряване на структурните реформи, извършваните законодателни промени в посока либерализация на средата за бизнес и нарастването на чуждестранните инвестиции както за сметка на различните еврофондове, така и от страна на частния бизнес, може да се очаква, че растежът на икономиката ще продължи най-малко със същите темпове при запазване на макроикономическата стабилност. Данните за очакваните макро показатели за периода 2005-2008 г. са представени в следната таблица:

Таблица 3: Макроикономически показатели на България за периода 2005 – 2008 г.

		2005	2006	2007	2008
<b>БВП - текущи цени</b>	<b>млн. лева</b>	41 202	44 905	49 021	53 274
Инвестиции	млн. лева	9 868	10 777	12 108	13 478
Потребление	млн. лева	36 306	39 208	42 214	45 453
Нетен износ	млн. лева	-4 972	-5 081	-5 302	-5 658
Статистическа грешка	млн. лева	0	0	0	0
<b>БВП - текущи цени, структура</b>					
Инвестиции	процент	24.0%	24.0%	24.7%	25.3%
Потребление	процент	88.1%	87.3%	86.1%	85.3%
Нетен износ	процент	-12.1%	-11.3%	-10.8%	-10.6%
<b>БВП - реални растежи</b>					
Инвестиции	процент	8.5%	9.3%	13.5%	12.0%
Потребление	процент	6.0%	4.1%	4.1%	4.5%
Износ на стоки и услуги	процент	10.1%	11.7%	11.1%	11.7%
Внос на стоки и услуги	процент	11.6%	10.4%	11.0%	11.6%
<b>Инфлация</b>					

в края на годината	процент	4.5%	3.8%	4.0%	3.5%
средна за периода	процент	4.4%	4.3%	4.0%	3.5%
БВП - дефлатор (%)	процент	3.0%	3.4%	3.4%	2.9%
БВП - реален растеж	процент	5.2%	5.4%	5.6%	5.6%
<b>Валутен курс (лв. /USD)</b>					
- в края на годината		1,59	1,55	1,55	1,55
- средногодишен		1,56	1,55	1,55	1,55
Брутен национален доход	млн. лева	40 455	43 935	47 965	52 003
Брутен разполагаем доход	млн. лева	42 366	46 298	50 186	55 356
Спестявания	млн. лева	6 059	7 090	7 972	9 903
Спестявания/БВП	процент	14,70%	15,80%	16,30%	18,60%
Спестявания-инвестиции	млн. лева	-3 809	-3 687	-4 136	-3 575
<b>Спестявания-инвестиции (в % от БВП)</b>		<b>-9,20%</b>	<b>-8,20%</b>	<b>-8,40%</b>	<b>-6,70%</b>
<b>ПЛАТЕЖЕН БАЛАНС</b>		<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
<b>Текуща сметка</b>	млн. евро	<b>-1947,4</b>	<b>-1885,3</b>	<b>-2114,8</b>	<b>-1828,1</b>
<b>(в % към БВП)</b>		<b>-9,20%</b>	<b>-8,20%</b>	<b>-8,40%</b>	<b>-6,70%</b>
Стоки: кредит	млн. евро	9 611,0	10 820,6	12 045,0	13 591,7
Стоки: дебит	млн. евро	-13 009,8	-14 496,1	-15 992,2	-17 863,6
<i>Търговски баланс</i>	<i>млн. евро</i>	<i>-3398,8</i>	<i>-3675,5</i>	<i>-3947,2</i>	<i>-4271,9</i>
Услуги: кредит	млн. евро	3 907,4	4 479,1	5 002,4	5 568,6
Транспорт	млн. евро	1 162,9	1 330,9	1 481,5	1 671,8
Туризъм	млн. евро	2 043,1	2 357,8	2 640,7	2 904,8
Други	млн. евро	701,4	790,5	880,1	992,1
Услуги: дебит	млн. евро	-3 051,0	-3 401,4	-3 765,9	-4 189,5
Транспорт	млн. евро	-1 496,1	-1 667,0	-1 839,1	-2 054,3
Туризъм	млн. евро	-847,7	-949,5	-1 063,4	-1 185,5
Други	млн. евро	-707,1	-784,9	-863,4	-949,7
<i>Услуги, нето</i>	<i>млн. евро</i>	<i>856,4</i>	<i>1 077,7</i>	<i>1 236,5</i>	<i>1 379,1</i>
Доход: кредит	млн. евро	318,6	393,1	465,9	499,3
Доход: дебит	млн. евро	-700,7	-889,0	-1 005,7	-1 149,2
<i>Доход, нето</i>	<i>млн. евро</i>	<i>-382,0</i>	<i>-495,9</i>	<i>-539,9</i>	<i>-649,9</i>
<i>Текущи трансфери, нето</i>	<i>млн. евро</i>	<i>977,0</i>	<i>1 208,3</i>	<i>1 135,8</i>	<i>1 714,6</i>
<b>Финансова и капиталова сметка, в т. ч.</b>	млн. евро	<b>2 710,4</b>	<b>3 149,5</b>	<b>2 638,5</b>	<b>2 781,4</b>
Преки чуждестранни инвестиции	млн. евро	1 675,9	2 066,2	1 999,5	2 052,9
<b>ОБЩ БАЛАНС</b>	млн. евро	<b>763,0</b>	<b>1 264,2</b>	<b>523,7</b>	<b>953,3</b>
<b>Резерви и друго финансиране</b>	млн. евро	<b>-763,0</b>	<b>-1 264,2</b>	<b>-523,7</b>	<b>-953,3</b>
Валутни резерви на БНБ	млн. евро	-620,0	-942,1	-245,0	-771,9
Кредити от МВФ, нето	млн. евро	-212,3	-271,8	-223,9	-123,3
Извънредно финансиране, нето	млн. евро	69,3	-50,3	-54,7	-58,1

Източник: Агенция за икономически анализи и прогнози

През периода 2005-2008г. ще се запази положителното икономическо развитие на България, което се наблюдава през последните няколко години. Прогнозният растеж на БВП през периода е около 5.5% годишно. Факторите, които обуславят високия растеж на икономиката, са високите инвестиции и нарастването на износа.

Очаква се инвестициите да растат с по-бързи темпове от растежа на БВП и делът им към 2008 г. да достигне до 25.1% от БВП. Това нарастване ще бъде



финансирано главно по линия на вътрешните спестявания, които ще достигнат близо 18.5% от БВП през 2008 г. Присъединяването на България към ЕС в началото на 2007г. ще се отрази положително на динамиката на инвестициите, като през последните две години се очаква ръстът им да достигне 13-14% годишно. Високият ръст на дела на инвестициите в БВП, въпреки нарастването на спестяванията, задържа дефицита по текущата сметка на високи нива.

Очаква се през 2006г. дефицитът по текущата сметка на страната да надхвърли отново 10% от БВП. Това произтича основно от големия търговски дефицит, който се очаква да достигне 16% от БВП поради по-високите цени на енергийните продукти и на металите. Очакванията са, че растежът и на износа, и вноса на стоки в номинално изражение ще бъде около 20%. По-високите цени на суровия петрол ще бъде един от основните фактори за оскъпяването на вноса. Вносът на потребителски стоки ще остане висок, въпреки, че при тях ценовият ефект не е така силно изявен. Това може да бъде окачествено и като негативна тенденция, но тя е в унисон с нарастващото потребление и все по-улеснения достъп на домакинствата до кредитиране. Модернизирането на приватизираните вече дружества и потоците от ПЧИ през годината ще стимулират вноса на инвестиционни стоки, в обратна посока ще действа наблюдаваното в последно време намаление на отпусканите корпоративни кредити.

Предвижданият ръст от над 10% за периода 2006-2008г. на приходите от туризъм и частните текущи трансфери ще компенсират част от очертаващия се голям търговски дефицит. През разглеждания период ще постъпят и значителни средства от предприсъединителни и структурни фондове на ЕС. Очаква се нетните ПЧИ да покрият до голяма степен дефицита по текущата сметка, като паричните потоци по финансовата сметка покрият изцяло дефицита на текущата сметка. В същото време тези потоци осигуряват ресурс за внос на стоки и услуги и при евентуално тяхно намаление, може да се очаква и ограничаване на дефицита по текущата сметка. Въпреки големия търговски дефицит, в средносрочен период не очакваме салдото на платежния баланс на страната да окаже натиск върху валутните резерви на БНБ.

Най-голям принос в растежа на БВП с малко над 5% за 2006г. и с около 4% за останалите години от разглеждания период има крайното потребление. Този растеж ще бъде постигнат главно през реалното увеличение на общия доход в икономиката.

Високите темпове на икономически растеж през периода са основа за нарастване на заетите с 1-1.5% годишно и респективно за намаляване на безработицата. Към 2008г. очакванията са средногодишната безработица да намалее до 10%. По отношение на средната работна заплата прогнозите са за нарастване в номинално изражение с около 7.5% годишно. През периода 2006-2008г. ръстът на производителността на труда ще изпреварва този на реалната работна заплата, което ще се отрази благоприятно върху конкурентоспособността на българската икономика.

Прогнозите за инфлацията в периода 2005-2008г. са тя да бъде около 3.5-4%. По-високата с 1-2% инфлация спрямо тази в Еврозоната, се дължи на одобрените от Министерски съвет стъпки за последователно приспособяване на административно регулираните цени и приспособяването на митата и акцизите във връзка с поетите ангажменти от страната при преговорите с ЕС. Очакваното присъединяване на България към ЕС в началото на 2007г. и кандидатстването и за присъединяване в европейския валутен съюз, съчетано с

координираните мерки на БНБ и МФ за изпълнение на критериите на ERMII, ще доведат до по-ниски нива на инфлацията през 2008г.

### ПАЗАР НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Пазарът на недвижими имоти в България е сред най-динамично развиващите се сектори на икономиката. Възходящата тенденция на цените на земеделските, индустриалните земи, жилищните имоти и офис площи, прави инвестирането в такъв вид активи доходно. Секторът се характеризира с висока степен на концентрация на търсене и предлагане на имоти в столицата, големите градове и курортни комплекси.

Очакваното приемане на България в ЕС и членството ѝ в НАТО формират положителна представа за страната сред чуждестранната инвестиционна общност. Повишеното доверие на инвеститорите към страната се обуславя и от постигнатата макроикономическа стабилност, поддържане на дългосрочен ръст на БВП, ниска инфлация, доверие в паричната система на страната.

През 2004 и 2005 цените на недвижимите имоти в България достигнаха до безпрецедентни нива. Показателен за възходящото движение на цените на имотите е движението на Пазарния индекс за недвижими имоти REMI, чийто стойности нарастват съответно с 25% през 2004 г. и 28% през 2005 г. или общо кумулативно нарастване от 61% за разглеждания период от 2 години. Усилията на сектора се фокусираха към значително увеличаване на обемите на новото строителство за да може да се удовлетвори нарасналото търсене. Така през 2005 по данни от НСИ са издадени разрешителни за строеж на 14,090 различни сгради - жилищни, офис, промишлени, логистични центрове и хотели с обща площ 8.1 млн. кв. метра. Общата площ на строящите се сгради е по - голяма при добавяне и на сградите в етап строеж, чието строителство е започнало в предходни години. Очаква се данните на НСИ за 2006 да покажат двойно по голям ръст.

Таблица 4: Ново строителство в България към юни 2006 (на етап проект или строеж)

Град	Жилищни площи		Ваканционни имоти		Офиси		Търговски площи	
	проект	в строеж	проект	в строеж	проект	в строеж	проект	в строеж
София	501 795	2 268 098	-	-	391 955	322 796	114 566	274 253
Варна /вкл.курортите/	43 474	128 565	60 870	318 614	4 353	153 444	16 098	16 251
Бургас и Южно Черноморие	18 088	91 947	427 141	1 135 940	-	12 166	-	14 181
Пловдив	30 109	205 871	37 226	-	21 377	96 708	92 096	162 139
Благоевград /вкл. зимните курорти/	73 243	125 476	288 479	441 030	-	6 935	10 179	9 255

\*Информацията в таблицата е от интернет страницата [www.bcc.bg](http://www.bcc.bg). Балкански консултантски център е консултантска компания специализирана в областта на информацията и маркетинга за развитие на инвестиционния процес.

През 2006 г. пазарът на жилища продължава да бъде най - динамичният сегмент на пазара на недвижими имоти в България. По данни от НСИ през 2005 г. средните цени на жилищните площи в градовете са нараснали с над 36% през 2005 г. Този растеж се наблюдава на територията на цялата страна.

Нарастването на цените на жилищата в София с 20%, означава, че столицата все още предлага добри перспективи, като очакваното бурно развитие на пазара на недвижими имоти в града ще увеличи значително цените

до 2010 г. Цените на апартаментите в столицата продължават да са най – високи в сравнение с цените в останалите градове.

През 2005 ръстът на цените във Варна е 25%, което води до фокусиране на вниманието на инвеститорите. Варна е основното търговско пристанище на България, което създава космополитна атмосфера в града и предизвиква интереса на местни и чуждестранни купувачи на жилища. Поради значителния растеж на ипотечното кредитиране през последните години и притока на чуждестранни инвеститори, България без съмнение е сред инвестиционните алтернативи с най-висока възвръщаемост в Европа.

Предлагането постепенно започва да надвишава търсенето, което ще доведе до забавяне на растежа, като дори ще доведе до спад в цените на по ниско престижните райони. Въпреки това очакванията са, че качествено жилищно строителство ще привлича все по – голямо внимание, което не само ще позволи запазване на достигнатите ценови равнища, но също така ще доведе и до постепенно нарастване в бъдеще. Тази тенденция се отнася също така и за изграждането на офис и търговски площи, чието разположение е от изключителна важност за успешната реализация на проектите.

Нашите средносрочни прогнози за възходящо развитие на пазара на недвижими имоти се основават също така и на предстоящото присъединяване на България към Европейския съюз, което постепенно ще доведе в страната и по – консервативните инвеститори. Това развитие на пазара постепенно ще доведе до дългосрочно свиване на доходността до равнищата постигнати в Централна Европа и/или Испания/Португалия – в зависимост от вида на недвижимите имоти.

### **Жилищни имоти**

Жилищните имоти се радват на най голям интерес и съответно на най-значителен ръст в сравнение с останалите сектори от пазара на недвижими имоти. Факторите за това са няколко. На първо място трябва да се поставят нарастналите доходи на населението и засиления интерес от страна на чуждестранни инвеститори. Не по-малко значение има и значителния ръст на ипотечното кредитиране за последните няколко години. Не на последно място следва да се отбележат и пазарните очаквания, че цените ще продължат да се повишават, особено след като България стане член на Евросъюза. Всичко това доведе до неколkokратно повишаване на цените на недвижимите имоти за последните 2-3 години, особено в по-големите градове и в туристическите центрове.

Таблица 5: Средни пазарни цени на жилища за 2004 и 2005 г. (лв/м<sup>2</sup>)

ОБЛАСТНИ ГРАДОВЕ	Средни цени		Индекс <u>2005</u> <u>2004</u>
	2004 г.	2005 г.	
<b>ОБЩО:</b>	<b>540.5</b>	<b>738.0</b>	<b>136.6</b>
<b>Благоевград</b>	493.6	757.7	153.5
<b>Бургас</b>	770.6	1 126.5	146.2
<b>Варна</b>	954.2	1 198.1	125.6
<b>Велико Търново</b>	506.4	701.6	138.5
<b>Видин</b>	257.7	356.8	138.5
<b>Враца</b>	249.7	464.8	186.1
<b>Габрово</b>	347.2	485.7	139.9
<b>Кърджали</b>	501.9	623.0	124.1
<b>Кюстендил</b>	236.7	365.4	154.4

Ловеч	271.6	365.8	134.6
Монтана	296.9	479.9	161.6
Пазарджик	296.8	460.3	155.1
Перник	397.3	532.3	134.0
Плевен	525.5	738.7	140.6
Пловдив	626.9	862.9	137.6
Разград	256.4	431.6	168.4
Русе	471.0	727.0	154.4
Силистра	239.0	406.5	170.1
Сливен	422.0	618.2	146.5
Смолян	312.1	507.8	162.7
София-град	1 017.1	1 222.4	120.2
София-окръг	289.3	387.1	133.8
Стара Загора	662.3	775.6	117.1
Добрич	300.5	485.6	161.6
Търговище	338.9	488.9	144.3
Хасково	389.7	593.3	152.2
Шумен	349.7	579.7	165.8
Ямбол	298.3	513.6	172.1

Данните се отнасят за апартаменти в областните градове. Източник НСИ

Ръстът на цените на жилищата ще продължи да се забавя през 2006г., докато пазарът ще расте по отношение на подобряването на качеството на имотите. Очакванията на участници на пазара и наблюдатели са цените да се повишат с пет до петнадесет процента в зависимост от вида и местоположението на имота. В същото време не е изключена възможността имотите с по-ниско качество да поевтиняят. Пазарът вече е достигнал нивото, когато конкуренцията не се свежда само до местоположението и цената на имота. Все по-голяма ще става и диференциацията между новото и старото строителство, като постепенно ще се наблюдава и процес не само на увеличаване, но и на обновяване на жилищния фонд. Това се подсилва от трайната тенденция на нарастване на доходите на населението, което дава сигурност на една част от хората и води до появата на търсене, фокусирано върху по-големи и качествени апартаменти, които трудно биха могли да се намерят на вторичния пазар.

Следвайки именно тази тенденция на пазара, предприемачите продължават да акцентират върху проектите за нови сгради. По данни на виртуалния регистър [www.bcc.bg](http://www.bcc.bg) само в София се изграждат нови апартаменти с обща площ над 1.8 млн. кв. м., а строителството на други около 400 хил. кв. м. ще започне през тази година. През 2006г. в столицата в експлоатация ще бъдат въведени около 1 млн. кв. м. жилищна площ, в сравнение с около 360 хил. кв.м. през 2005г.

Таблица б: Средни пазарни цени на жилища за второ и трето тримесечие на 2006 г.. (лв/м<sup>2</sup>)

Областни градове	Средни цени		Индекс III трим. 2006 II трим. 2006
	II трим. 2006	III трим. 2006	
<b>ОБЩО</b>	<b>819.3</b>	<b>856.7</b>	<b>104.6</b>
Благоевград	750.7	844.0	112.4
Бургас	1 180.5	1 232.2	104.4
Варна	1 263.8	1 343.7	106.3
Велико Търново	793.3	809.0	102.0
Видин	589.3	624.2	105.9
Враца	613.2	646.3	105.4
Габрово	633.8	638.8	100.8
Кърджали	605.0	603.0	99.7
Кюстендил	438.3	462.7	105.6

Ловеч	535.0	513.5	96.0
Монтана	615.4	670.3	108.9
Пазарджик	570.8	608.0	106.5
Перник	630.8	651.0	103.2
Плевен	745.5	785.3	105.3
Пловдив	895.5	973.7	108.7
Разград	540.8	569.3	105.3
Русе	856.7	876.7	102.3
Силистра	450.3	474.5	105.4
Сливен	656.5	678.2	103.3
Смолян	677.7	760.3	112.2
София-столица	1 322.7	1 341.0	101.4
София	409.0	412.8	100.9
Стара Загора	851.5	914.5	107.4
Добрич	556.8	606.3	108.9
Търговище	546.1	589.0	107.9
Хасково	708.2	775.3	109.5
Шумен	653.2	678.3	103.9
Ямбол	596.3	584.5	98.0

Данните се отнасят за апартаменти в областните градове. Източник НСИ

### **Предлагане - София**

Първата половина на 2006 г. е белязана от постоянно нарастващо предлагане на ново жилищно строителство както в средния, така и високия ценови сегмент, като това е продължение на тренда от 2005 г. Докато през 2004 г. търсенето е доминиращия фактор на пазара, то през 2005 и 2006 г. превес взима предлагането.

През 2006 г. се наблюдава бърз растеж на предлагането на нови жилищни площи, което води до постепенно постигане на баланс между търсенето и предлагането. Само за първата половина на 2005 г. нарастването на броя на предлаганите апартаменти за продажба е с над 30%.

Значителна част от новото строителство във високия ценови сегмент е концентрирано в южните райони на София. Парцелите в района на околоръстния път и по специално около кв. Бояна стават все по популярни, както за строителните предприемачи, така и за купувачите. В този район се изграждат над 30 комплексни жилищни проекта, които ще бъдат завършени през следващите 2-3 години и ще предложат на пазара над 5,000 нови жилища. Размерът на новостроящите се къщи обикновено е средно от 300 до 450 кв. м. с прилежащи парцели 500 до 1,000 кв. м. Както и през предходните години, предлагането на по – малки къщи от 200 до 250 кв. м. остава твърде ограничено.

### **Търсене - София**

Търсенето продължава да расте през 2006 г., въпреки, че темповете му се забавят. Основните фактори влияещи върху търсенето са подобряващото се общо състояние на икономиката, а също така и положителният психологически ефект от предстоящото присъединяване на страната към ЕС и свързаното с това

очаквано повишение на цените. Други фактори за растящото търсене са растящото предлагане на жилищни кредити, по – ниски лихвени равнища и нарастващите доходи на домакинствата.

Най-популярните райони на пазара на апартаменти остават Докторската градина и Лозенец. В тези райони търсенето се пренасочва към тристайни и четиристайни апартаменти в нови сгради, предлагащи и допълнителни услуги.

С подобряването на икономическата ситуация в страната нараства и търсенето на луксозни жилища, чийто основни клиенти са хората от средната и висшата класа. Най – търсените апартаменти са с площ от 90 до 120 кв.м., но предмет на засилен интерес са и жилищата с площ до 150 кв.м. Търсенето на еднофамилни къщи е най – голямо в кварталите Симеоново, Бояна и Драгалевци, като най – предпочитани са жилищата с квадратура между 200 и 300 кв. м.

Постепенно пазара се променя, като купувачите започват да диктуват условията. Търсенето на стари панелни и тухлени жилища постепенно намалява, като предлагането им все още е високо.

### Ценови равнища

Таблица 7: Средни цени на кв.м. жилищна площ

Град	Доходност	Среден наем Евро/кв.м.	Продажна цена Евро/ кв.м.
Белград	5-8%	10-15	1500-2100
Букурещ	9%	11	800-1300
Скопие	-	10	600-1200
София	8.5%	3.25-5.25	550-1500

Цените на жилищата през настоящата година ще растат с темп по-бавен от този на останалите сегменти от пазара на недвижими имоти. При очаквано средно повишение на цените на собствеността от 10-15% ръстът на жилищата ще е под тази стойност за сметка на бизнес и индустриалните имоти. Тенденцията на плавен ръст и дори задържане на цените на апартаментите в големите градове се наблюдава на пазара още от средата на миналата година, като тя става все по-ясно изразена с нарастването на новото строителство

Притиснати от новото, по-добро предлагане, офертите за стари жилища отстъпват назад. Типичен пример за това е столичния квартал „Лозенец“. През последните шест месеца цените на старите жилища там са се понижали с около 7%, а новите имоти са поскъпнали с около 8%. Така в момента разликата между старо тухлено жилище и нов монолитен апартамент може да достигне до над два пъти, а съотношението на цените между панелите (долна граница) и новите апартаменти (горна граница) е приблизително 1:2.5.

Цените на апартаментите във високия ценови сегмент варират между EUR 850 – 1,650/кв.м., в зависимост от разположението, достъпността, инфраструктурата, качеството на конструкцията и архитектурата. Районът с най – голямо търсене остава Докторската градина, но там предлагането е ограничено поради липса на достатъчно площи за застрояване. В резултат на това цените на сделките в този район са в границите на EUR 1,800 – 2,000/кв.м., като цените на предлагането достигат до EUR 2,300/кв.м.

Цените на апартаментите в средния ценови сегмент нарастват плавно през 2006. Настоящите цени са в диапазона от EUR 650 - 750/кв.м., и достигат

до EUR 850/кв.м. в южните квартали в подножието на Витоша. Това представлява нарастване с 45-55% в сравнение с ценовите равнища от 2002. През последните месеци се наблюдава значително на ръста на цените.

При цените на самостоятелните еднофамилни къщи се наблюдава най – голямо разнообразие. Размерът на тези имоти е обикновено от 250 до 600 кв. м., като цените им варират от EUR 250,000 - 300,000 за къща и надвишават EUR 750,000 само в квартал Бояна.

### Наеми

Търсенето в най – високата ценова категория на пазара на площи под наем запазва стабилност, тъй като основната група наематели са чуждестранни потребители. Най – предпочитаните райони за наемане на апартаменти продължават да бъдат Лозенец и докторската градина. Наблюдава се тенденцията наемателите да стават все по – взискателни и склонни да плащат високи наеми само за първокласни новопостроени сгради предлагачи и допълнителни услуги.

Все още продължава тенденцията за ръст на наемите по – специално за новопостроени жилищни сгради в централната градска част. В тези райони наемите при необзаведените апартаменти варират от 5 до 8 Евро на квадратен метър, а при обзаведените апартаменти от 7 до 12 евро на квадратен метър.

Таблица 8: Нива на наемите в зависимост от вида на жилището

София	Евро за кв.м.	
	необзаведено	обзаведено
Луксозно	10-12	12-14
Среден клас	5-7	7-10
Budget	2-3,5	4-5

За втората половина на 2005 г. ръстът на наемите в София е с 15%. Ръстът на средната наемна цена е със 8-%, а на средната продажна цена с 7%, което потвърждава тенденцията за по – висока възвръщаемост от инвестиции в пазара на недвижими имоти.

Във високия ценови сегмент на пазара най – често под наем се дават тристайни апартаменти при цени от 2,000 до 2,500 евро за обзаведени жилища и 1,500 - 2,200 евро за необзаведени жилища. Месечните наеми за първокласни четиристайни необзаведени жилища варират между 2,000 и 2,800 евро, докато при обзаведените жилища със същия размер цените са между 2,500 и 3,500 евро.

Наеми на нива от 4,000-5,000 евро на месец са постижими само за много големи самостоятелни къщи с луксозно обзавеждане и просторни дворове разположени в престижни квартали. Наеми над тези нива не са постижими.

### Доходност

През втората половина на 2005 г. се наблюдава известно намаление на доходността на пазара за отдаване на жилища под наем в София, като тя варира между 7% и 11 %. Най – високата постигната доходност в София към настоящия момент е 8.5%.

### **Офис площи**

През последните години в София и по-големите градове започна изграждането на съвременни офис-сгради, отговарящи на високите стандарти за качество, наложени от чуждестранните компании-наематели. Наблюдава се и тенденцията все по-голяма част от новите офиси да се изнасят в крайградското пространство, където има достатъчно площ за изграждането на съвременни бизнес зони. Изградените модерни офисни площи се отдават предимно под наем и по-рядко се продават, тъй като клиентите предпочитат поддръжката и допълнителните услуги да се извършват от наемодателя.

### **Предлагане - София**

Очакванията са, че през 2006 г. този пазар ще нарасне с над 70,000 кв. метра нови офис площи. През 2007 г. ще бъдат завършени Административни сгради с обща площ от 150,000 кв. м. Към настоящия момент в София в етап на строителство са над 260,000 кв. м. офис площи, а други 247,000 кв. метра са в етап на проектиране.

### **Търсене**

Търсенето на качествени, съвременни офис площи продължава да нараства през втората половина на 2005 г. и първата половина на 2006 г. Основният движещ фактор за търсенето на първокласни офис площи са големите мултинационални корпорации развиващи бизнес в България, а също така и проспериращите български компании. Въпреки, че нивата на наемите нараснаха в сравнение с 2005 г., търсенето продължава да расте, тъй като компаниите обръщат все по – голямо внимание на по – високото качеството на работната среда, водещо до по – висока производителност и ефективност на труда.

Търсенето на Офиси от клас Б също нараства. Основната причина за това е, че редица компании с по – ограничен бюджет, които до момента са заемали сгради от клас С се местят в Административни сгради от клас В.

Както на пазара за продажба на офис площи, така и при отдаването под наем на такива все още се наблюдава недостиг на предлагането на големи офиси. Така фирмите търсеци офис площи, дори и в размер до 500 кв. метра, или трябва да наемат няколко офиса в една сграда или, в случай, че предпочитат да купят офис, трябва да построят собствена сграда. Инвеститорите и най – вече чуждестранните инвеститори, които се насочват към сегмента на пазара на офис площи имат значително по – трудна задача. Обикновено те предпочитат да управляват модерни сгради с площ от над 5,000 кв. метра, запълнени с подходящи наематели и носещи определено ниво на доходност. Но за момента предлагането на такива проекти на Българският пазар все още е твърде ограничено.

Най – големият до момента проект за изграждане на бизнес площи в страната е Бизнес Парк София. Инвеститор е Линднер. До края на 2007 г. върху терена от 220 дка в "Бизнес парк София" ще има изградени 35 сгради с обща застроена площ от 330 хил. кв.м. В завършен вид в него се очаква да оперират над 400 компании, в които да работят над 10 000 служители. Бизнес паркът се състои от две зони. Едната е с търговски и корпоративни сгради, на които "Линднер" не е собственик. Тази част е от 22 сгради, сред които кино "Арена", хотел "Холидей ин", "Технополис", търговският комплекс на БМВ и други.



Втората част от парка, на която "Линднер" е собственик, се състои от 13 сгради. От тях са построени 9, които са отдадени под наем. Останалите четири трябва да бъдат изградени до края на 2007 г.

В завършен вид собственост на Линднер ще бъдат около 190 хил. кв.м разгъната застроена площ, от които под наем се отдават 88 хил. кв.м офисни площи, около 8 хил. кв.м търговски площи и около 20 хил. кв.м складови площи. В момента всички бизнес площи в парка са отдадени под наем на цена между 9 и 12 евро/кв.м на месец.

Извън Бизнес парк София, който е бизнес център включващ площи със смесено предназначение, към момента на пазара на недвижими имоти има малък брой оферти за наемане на цели сгради с площ от 1500 до 3800 кв. метра, като всички те са разположени в София. Всички те са разположени в крайните квартали на града и нивата на исканите наеми са между 5 и 8 евро на квадратен метър. По – голям е броят на офертите за офиси с площ между 500 и 1500 кв. метра. Такива имоти се предлагат не само в столицата, но и във Варна и Пловдив. Тези офиси обикновено са част от сграда с друго предназначение, понякога дори офис площите са съчетани и с жилищни площи. Най – многобройни на пазара са офисите с площ между 200 и 400 кв. метра и всички те са в сгради със смесено предназначение. През последните години се наблюдава нарастващ интерес към този пазарен сегмент и продажбите на офис площи нарастват и броят на сделките става все по – голям.

Голяма част от българските фирми предпочитат да купуват, а не да наемат офис площи. Тази тенденция постепенно ще се променя с намаляването на разликите между наемите и продажните цени на имотите.

Друга тенденция, която се наблюдава на пазара на недвижими имоти е местенето на компаниите от сгради от по – нисък клас в по – престижни офис сгради. Търсенето на модерни, качествени офис сгради продължава да расте през 2005 г.

За високия ценови сегмент на пазара има значително търсене от страна на международни компании, финансови институции и дипломатически мисии.

### **Незаети площи**

В сградите от клас А делът на незаетите площи намалява до 12%. Най – висок е процентът на незаетите площи в центъра на града - 18.5%. Много фирми предпочитат да преместят офиса си от центъра, като целят по този начин да спестят от разликата в наемните цени и да избегнат натовареният автомобилен трафик в централната градска част.

### **Наеми**

През първата половина на 2006 г. цените на наемите на офис площи запазват нивата си от 2005 г. Клас С – 5 до 7 евро, клас В – 9 до 12 евро и клас А от 15 до 18 евро на квадратен метър.

Таблица 9: Наеми на офис площи в София

<b>Вид офис площи</b>	<b>Евро на кв. метър</b>
Клас А	15-18
Клас В	9-12
Клас С	5-7

## Цени

През 2005 г. цените на офис площите нарастват леко в сравнение с предходната година. Очакваният са наемите да се запазят на текущите нива, а цените да продължат да нарастват леко. Цените се движат между 600 и 2 000 евро на квадратен метър, като най – високите цени са в центъра на София.

Таблица 10: Цени на офис площи в София

Вид офис площи	Евро на кв. метър
Клас А	1400-1800
Клас В	800-1200
Клас С	650-800

## Доходност

В началото на строителната експанзия в София през 2002, пазарът на офис площи очакваше доходност от 14 до 16%. Към момента доходността е между 9.5% и 11%, като в периода от юли 2004 до момента доходността е намаляла с 1.5-2%.

Въпреки намалението средната доходност остава висока в сравнение със столиците на останалите Централно и източноевропейски държави (където доходността е около 7-8%) и това е причината прогнозите да сочат, че пазара на офис площи ще продължи да се развива с привличането на все повече международни инвеститори.

## Търговски площи

Въпреки, че инвестициите в новите обекти през последните две години значително обогатиха и раздвижиха имотния пазар, както през 2005 г. така и в началото на 2006 г. предлагането на пазара на търговски площи не успява да удовлетвори търсенето, като има недостиг на големи магазини в София. Тази тенденция се потвърждава и от големите чуждестранни вериги магазини, които изграждат сгради за собствени цели.

Общият недостиг на търговска площ е около 60,000 кв. метра. Това се отнася особено до наличието на качествени проекти, към които се стремят институционални инвеститори. Същевременно се наблюдава недостиг на такива площи в централните градски части на всички големи български градове – София, Варна, Пловдив и Бургас.

Според анализаторите на пазара смяната на собствениците се очаква да бъде една от характерните тенденции за сегмента. Друг фактор, който се очаква да раздвижи пазара и остава неизползван досега, е изграждането на мултифункционални търговски комплекси, които да се строят в периферните жилищни квартали и извън градовете.

Нарасналото търсене е причината за увеличаването на строителството на нови търговски площи в специализирани сгради. В средата на 2005 г. на територията на страната се изграждат 72 големи търговски обекта, като през 2006 г. само в София ще бъдат завършени обекти с около 200,000 кв. метра застроена площ. Голяма част от тези площи вече са отдадени под наем.

През месец май 2006 г. в София отвориха врати два търговски центъра - Сити Център София и Мол София с обща площ над 100 хил. кв. метра.

На етап строеж в София има над 272 000 кв.м., а в Пловдив – над 160 000 кв.м. На етап проект в столицата са 109 000 кв.м., а в Пловдив – 89 000 кв.м.

Търговските площи в строеж във Варна са с размер от 12,000 кв. метра, в Бургас - 10,000 кв. метра. и в Пловдив – 67,000 кв. метра.

### **Незаети площи**

Процентът на незаетите търговски площи е пренебрежимо малък. Офертите за предлагане на свободни търговски площи са голяма рядкост. Поради липса на подходящи парцели на практика няма възможност за строителство на нови площи в центъра на София. Основен източник на нови търговски площи са преустроени помещения в приземни етажи на съществуващи сгради. Районът с най – нисък процент на незаети търговски площи в София е Докторската градина. През последните 6 месеца там няма оферти за отдаване под наем на търговски площи.

### **Цени**

Продажните цени на търговски площи се движат от 400-4000 Евро/кв.м. Горните нива (3 500-4 000 евро) са характерни само за София и Пловдив. Във Варна и Бургас цените се движат между 1 300 и 3 000 Евро/кв.м. Скорост набират и градове като Стара Загора и Велико Търново.

През май 2006 продажните цени на главните булеварди в страната се движат в границите от 1 800 до 3 000 Евро/кв.м. В сравнение с миналата година има увеличение с около 1 000 Евро/кв.м. особено в районите, където се извършва ново строителство. За София това например са бул. „България“ и бул. „Александър Малинов“.

Въведените в експлоатация търговски площи в столицата от началото на годината са около 8000 кв.м., показват данните на виртуалния регистър на сградите в България. Според регистъра обектите в строеж са приблизително 273 000 кв.м.

### **Наеми**

В големите градове средните наемни цени на търговски площи в централната градска част се движат между 10-32 Евро/кв.м. В София най-високите нива достигат 100-125 Евро/кв.м. месечен наем. Между 30-60 Евро/кв.м. обаче е месечния наем в единия от търговските центрове в София – „Мол София“. Средните нива в столицата са 12-25 Евро/кв.м. Цените в Пловдив и Варна в централната градска част догонват тези в София.

Ръстът на наемите на търговски площи в през последната година е между 10% и 15%. През 2006 г. се очаква да се запази същата тенденция. Наемите на магазини в централната градска част на София са между 35 и 55 евро на кв. метър. Извън центъра максималните цени са с почти 50% по – ниски и варират от 10 до 25 евро на кв. метър. На бул. Витоша, който се нарежда сред трийсетте най – скъпи улици в света наемите достигат и до 130 евро на кв. метър.

### **Доходност**

Предлагането на търговски площи е един от най – динамично развиващите се сегменти на пазара на недвижими имоти. Основната причина за

нарастващото търсене и съответно изграждане на търговски площи е нарастващата покупателна способност на населението.

Годишната доходност от инвестиция за закупуване на новопостроени търговски площи е между 10 и 12%. По висока доходност носят проекти за реализация на собствени проекти за изграждане и мениджмънт на търговски центрове. В този случай възвръщаемостта на инвестицията достига 20%.

### **Индустриални имоти**

Пазарът на индустриални площи в България е недоразвит и без сериозно развитие през последното десетилетие. Липсата на спекулативен строеж на складови бази и леки производствени мощности кара по-големите български производители да строят нови сгради, основно за да посрещнат нуждите си, като отдават под наем неоползотворената площ. На практика почти няма предлагане на нови и съвременни индустриални площи. Повечето фирми ползват останали отпреди 1989 г. площи, които в повечето случаи имат нужда от реновиране. За дефицит в предлагането говори и фактът, че голяма част от търговските компании и производителите, притискани от липсата на площ, започнаха сами да изграждат базите, които са им необходими. Повечето от новопостроените складови помещения около София се експлоатират от собствениците си и не се отдават под наем.

Таблица 11: Цени на предлаганите за продажба парцели за индустриални сгради извън регулация

<b>Район</b>	<b>Цена (в евро на кв. м.)</b>	<b>Големина на терените (в декари)</b>
<b>СОФИЯ</b>		
Бул. „Ботевградско шосе“	от 10 до 25	от 1 до 38
Бул. „Цариградско шосе“ (до Горубляне)	от 17 до 40	от 2.5 до 30
Околоръстен път	от 14 до 55	от 1 до 34
Долни Богров	от 6 до 15	от 1.5 до 12
Елин Пелин	от 8 до 20	от 1 до 4
Лозен	до 25	от 2 до 8
Казичене	от 5 до 15	от 1 до 25
Костинброд	от 8 до 10	до 30
Военна рампа	от 25 до 50	от 2 до 65
Илиянци	от 20 до 40	от 2 до 30
<b>ПЛОВДИВ</b>		
Бул. „Карловско шосе“	15-20	-
Бул. „Голямоконарско шосе“	2-20	-
Бул. „Брезовско шосе“	5-10	-
Бул. „Кукленско шосе“	7-10	-
Бул. „Коматевско шосе“	8-12	-
Бул. „Асеновградско шосе“	8-20	-
Бул. „Рогошко шосе“	5-12	-
<b>ВАРНА</b>	<b>4-45</b>	-

Източник: [www.imot.bg](http://www.imot.bg); [www.imoti.net](http://www.imoti.net)

Очаква се с растежа на българската икономика, търсенето на модерни складови площи да нараства и цените им да растат с по-бързи темпове от тези в останалите сектори. Ако се проследи световния пазар на такива имоти, предимствата на инвестициите в тях са бърза възвръщаемост на вложените средства (между 4 и 6 години), сравнително по-ниска цена на земята (съпоставено с тази подходяща за жилища или офиси), бързо строителство, ниска себестойност на кв.м., дългосрочни договори за наем и гарантирана

запълненост на площите. Според посредниците на пазара нормата на печалба при индустриалните площи варира от 11 до 14 на сто.

### **Парцели**

Инвестициите в парцели, подходящи за строителството на жилища в големите градове и в близост до тях привлякоха вниманието на инвеститорите. Поради бързото развитие на туристическата индустрия, интересът към парцели по Черноморието за строеж на хотели и ваканционни селища също отбелязва подем.

В София, в зависимост от местоположението и наличната инфраструктура, цените на парцелите варират между 40 и 300 евро, а в морските и планинските курорти са между 22 и 150 евро на кв. м.

Тенденциите за нарастване на цените най-вероятно ще се запазят и в бъдеще, както поради изчерпването на свободните терени за строителство в градовете, така и поради постоянния интерес на инвеститорите, извършващи покупка със спекулативна цел.

## **ПРОГНОЗИ ЗА ТЕКУЩАТА И СЛЕДВАЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА**

"Недвижими имоти София" АДСИЦ ще осъществява инвестиционната си дейност съобразно Устава си и действащото българско законодателство. Дружеството възнамерява да започне дейност непосредствено след получаване на лиценза за извършване на дейност от Комисията за финансов надзор.

През текущата 2006 г. и следващата финансова година Дружеството ще изпълнява и следва основните си инвестиционни цели:

- да предостави възможност на своите акционери да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, като действа на принципа на разпределение на риска за акционерите си;
- да осигури на своите акционери запазване и нарастване на стойността на инвестициите им, чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска.

В процеса на осъществяване на основната си дейност - проектиране, строителство и обзавеждане на сгради, посредничество и сделки с недвижими имоти, „Недвижими имоти София“ АДСИЦ ще закупува земя и ще я застроява, включително до напълно завършен стадий "до ключ". Строителната дейност на Дружеството ще се осъществява както по възлагане (за чужда сметка), така и за своя сметка – самостоятелно или в консорциум с местни и чуждестранни инвеститори.

Плановите на Съвета на директорите на Дружеството предвиждат набраните през следващите две години средства да бъдат инвестирани приоритетно в секторите „офис сгради“ и "индустриални имоти". Причините за този избор са следните:

- търсенето в тези сегменти е най-голямо, включително и от страна на чужди инвеститори и към настоящия момент там може да се постигне най-бърза реализация;

- финансирането на подобни проекти е сравнително най-безпроблемно и при най-атрактивни условия.

През следващите две години „Недвижими имоти София“ АДСИЦ ще развива своята дейност предимно на територията на София. Причините за това са следните:

- в столицата пазарът на недвижими имоти е най-ликвиден и платежоспособното търсене е най-голямо;
- интересът от страна на чуждестранни инвеститори е най-голям.

Поради значителния брой участници в сектора недвижими имоти и неговата фрагментарност, както и по други причини, е трудно да се оцени кой от тях какъв дял има. Така например, фактът, че голяма част от участниците развиват дейност в повече от един бранш, прави разграничението на приходите им и оттук – на пазарните им дялове в сектора почти невъзможно. Предварителните оценки на Съвета на директорите са, че „Недвижими имоти София“ АДСИЦ ще е дружество, средно за сектора според размера на инвестираните средства, а пазарният му дял (макар и условно) няма да надхвърли един-два процента на база общите приходи на всички участници в сектора.

Детайлното описание на конкретните проекти, както и оценката на разходите за реализацията им са показани в таблицата по-долу. Съветът на директорите на Дружеството си запазва правото при промяна на пазарната конюнктура или при възникване на по-атрактивни инвестиционни възможности да се откаже от долуописаните проекти и да ги замени с други, ако това в интерес на дружеството и неговите акционери. Цялостното управление на портфейла от активи ще е динамично и ще зависи от ефективното прогнозиране на паричните потоци, влизащи в Дружеството.

Таблица 12: Проект за изграждане на луксозна офис сграда в София

Проект 1	Закупуване на терен, изграждане, продажба и/или отдаване под наем на офис сграда
Вид недвижим имот:	Офиссграда
Местоположение:	София, кв. Младост IV
Площ на парцела:	1 800 кв.м.
Разгъната застроена площ:	5 000 кв. м.
Приблизителна стойност на проекта:	7 700 000 лв.
Срок за реализация на проекта	15 месеца
Мотив за избор	Засилено търсене на луксозни офис площи от български и чуждестранни компании
Оценка на разходите	Разходите включват покупната цена на парцела, строителни разходи, непредвидени разходи и разноски по строителен надзор

Срокът за реализация на проекта е 15 месеца и включва времето, необходимо за изграждане на сградата и разпродажба на имотите. Изграждането на комплекса ще започне през пролетта на 2007 година.

## Начин на финансиране

„Недвижими имоти София“ АДСИЦ ще финансира дейността си в следващите 24 месеца чрез следните методи:

- Увеличение на капитала в размер на 150 000 лв., въз основа на потвърждаването от Комисията за финансов надзор на настоящия проспект за първоначално увеличаване на капитала на дружеството, при условията на чл. 13, ал. 1 от ЗДСИЦ;
- Второ увеличение на капитала до 7 800 000 лева, което ще се извърши до средата на 2007г.

Въз основа на разработените финансови модели са съставени прогнозни баланс, отчет за приходите и разходите и отчет за паричния поток на Дружеството. Трябва да се има предвид, че прогнозната информация е с информативен характер и може съществено да се различава от реалното финансово състояние на Дружеството и постигнатите от него резултати. Съветът на директорите на Дружеството ще избере тази възможност за експлоатация на придобития имот, която в най-голяма степен ще отговори на инвестиционните цели, залегнали в Устава на "Недвижими имоти София" АДСИЦ, и ще съответства на пазарните условия към момента на изпълнение на конкретния проект.

Прогнозните данни (в лева) за финансовия резултат, годишната доходност на база на прогнозния финансов резултат и очакваната сума на дивидента при всеки от анализирания варианти за експлоатация на имота са посочени в следващите таблици:

Таблица 13: Прогнозен баланс на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ за 2007 и 2008г.

Година	2007г.	2008г.
	<i>лв.</i>	<i>лв.</i>
<b>АКТИВИ</b>		
<b>Дълготрайни активи</b>		
Земи	528 074	762 774
Сгради и конструкции	0	2 846 319
<b>Общо дълготрайни материални активи</b>	<b>528 074</b>	<b>3 609 093</b>
<b>Предоставени аванси</b>	<b>4 107 243</b>	<b>0</b>
<b>ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ</b>	<b>4 635 317</b>	<b>3 609 093</b>
<b>Краткотрайни активи</b>		
Парични средства	2 923 367	5 740 175
<b>Общо краткотрайни активи</b>	<b>2 923 367</b>	<b>5 740 175</b>
<b>Общо Активи</b>	<b>7 558 684</b>	<b>9 349 268</b>
<b>ПАСИВИ</b>		
<b>Краткосрочни задължения</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Дългосрочни задължения</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Общо задължения</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Собствен капитал</b>		
Основен капитал и резерви	<b>7 800 000</b>	7 800 000
Неразпределена печалба	-241 316	1 549 268
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>7 558 684</b>	<b>9 349 268</b>

<b>Общо Пасиви</b>	<b>7 558 684</b>	<b>9 349 268</b>
--------------------	------------------	------------------

Таблица 14: Прогнозен отчет за приходите и разходите на „Недвижими имоти София“ АД СИЦ за 2007 и 2008 г.

<b>Статии</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Приходи от сделки с недвижими имоти	0	4 107 243
Приходи от наеми	0	739 304
<b>Нетни приходи</b>	<b>0</b>	<b>4 846 547</b>
<b>Разходи за дейността</b>		
Административни разходи	10 000	10 000
Наем на офис	10 000	10 000
Разходи за учредяване	5 000	0
Възнаграждение на обслужващото дружество	151 173	180 338
Възнаграждение на агенцията за недвижими имоти	10 561	82 145
Възнаграждение на банката депозитар	2 000	2 000
Възнаграждение на оценителя	3 000	3 000
Възнаграждение на одиторите	2 000	2 000
Възнаграждение за правно обслужване	12 000	12 000
Възнаграждение на инвестиционния посредник	16 000	0
Данък върху сделките с недвижими имоти	11 090	86 252
Местни данъци и такси	1 320	9 023
Такси към Комисията за финансов надзор	5 280	1 080
Такси към "Централен депозитар"	4 880	516
Такси към БФБ	500	500
Разходи за амортизация	0	28 751
Разходи за възнаграждения на служителите	12 000	12 000
Разходи за възнаграждения на Съвета на директорите	38 880	43 200
Разходи за осигуровки	3 000	3 000
<b>Общо разходи за дейността</b>	<b>298 684</b>	<b>485 805</b>
Балансова стойност на продадените активи	<b>0</b>	<b>2 786 471</b>
<b>Оперативна печалба</b>	<b>-298 684</b>	<b>1 574 271</b>
Приходи от лихви	57 323	216 313

Таблица 15: Прогнозен отчет за паричния поток на „Недвижими имоти София“ АД СИЦ за 2007 и 2008 г.

<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	0	739 304
Плащания на доставчици	<b>-4 107 243</b>	-1 760 247
Плащания, свързани с възнаграждения	-250 617	-339 674
Платени банкови такси и лихви върху краткосрочни заеми	0	0
Други постъпления /плащания от оперативна дейност	-48 067	-146 131
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>-4 405 927</b>	<b>-1 506 748</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>		
Покупка на дълготрайни активи	<b>-528 074</b>	0
Постъпления от продажба на дълготрайни активи	0	4 107 243
Други постъпления/ плащания от инвестиционна дейност	0	0
<b>Нетен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>-528 074</b>	<b>4 107 243</b>



<b>Парични потоци от финансова дейност</b>		
Постъпления от емитиране на ценни книжа	7 800 000	0
Постъпления от заеми	0	0
Платени заеми	0	0
Изплатени дивиденди	0	0
Други постъпления/ плащания от финансова дейност	57 323	216 313
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>7 857 323</b>	<b>216 313</b>
<b>Изменения на паричните средства през периода</b>	<b>2 923 367</b>	<b>2 816 808</b>
<b>Парични средства в началото на периода</b>	<b>0</b>	<b>2 923 367</b>
<b>Парични средства в края на периода, в т.ч.:</b>	<b>2 923 367</b>	<b>5 740 175</b>
<i>наличност в касата и по банкови сметки</i>	<i>2 923 367</i>	<i>5 740 175</i>

## ОСНОВНИ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ, НА БАЗАТА НА КОИТО СА НАПРАВЕНИ ПРОГНОЗИТЕ

Прогнозите за дейността и финансовия резултат на Дружество през 2007г. и 2008 г. са базирани на следните основни предположения:

1. Дружеството ще започне същинската си дейност от началото на 2007г.
2. С набраните от емисията средства, „Недвижими имоти София“ ще закупи парцел в регулация в гр. София, в кв. „Младост IV“, в близост до Бизнес парк София с площ 1 800 кв.м. при цена 150 евро/кв.м. Върху парцела ще бъде изградена луксозна офис сграда с РЗП 5 000 кв.м. Проектът е на етап, провеждане на преговори за закупуване на парцела.
3. Строителството на офис-сградата ще бъде извършено от избрана с конкурс строителна фирма, на основата на сключен между двете страни договор. Очаква се проектът да бъде реализиран за около 15 месеца.
4. Планираната договорена цена за изграждане на офис сградата до етап „шпакловка и замазка“ е в размер на 600 евро за кв. м. Тази цена включва цената за изграждане, довършителни работи, разходите по изграждането на специфичните технически системи, разходите по проектиране, строителен надзор, застраховка на имота, вертикална планировка и озеленяване, ограда, инженерна инфраструктура и др. 70% от тази цена ще бъде платена авансово, през 2007, а останалите – при завършването на сградата през 2008г.
5. Очаквана продажна цена на кв. м. офисна площ във сградата – 1200 евро. Информацията е на база оферти за продажба на офис площи клас А в сравними райони на столицата.
6. Наем на кв. м. офисна площ – 15 евро на кв.м. Информацията е на база оферти наеми на офис площи, клас А в сравними райони на столицата.
7. Направено е допускането, че 40% от офисите в сградата ще бъдат продадени след завършването им, а останалите ще се отдават под наем.
8. Свободните парични средства на дружеството ще бъдат инвестирани преобладаващо в ДЦК и банкови депозити.
9. Комисионната на агенцията за продажбата на офисите ще бъде в размер на 2.0 % от стойността на сделките. Информацията се базира на данни за средния размер на комисионната при по-големите агенции за недвижими имоти.
10. Данъкът и нотариалните такси върху сделките с недвижими имоти са в размер на 2.1 % от покупната цена на имота.

11. Планирано годишното възнаграждение на обслужващото дружество е 2 % от средногодишния размер на активите на Дружеството;

12. Годишното възнаграждение на банката депозитар 2 000 лв. За 2006 г. възнаграждението е пропорционално на времето на действие на договора с нея.

13. Годишното възнаграждение на одиторите на Дружеството е в размер на 2000 лв.

14. Годишното възнаграждение за правно обслужване на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ е планирано в размер на 12 000 лв.

15. Годишните разходи за оценка на притежаваните от Дружеството имоти са в размер на 3 000 лв. годишно.

16. Възнаграждение на инвестиционния посредник за увеличението на капитала – 16 000 лв.

17. Предвиждат се разходите за амортизация на сградите да са в размер на 4% от отчетната стойност на имотите. Амортизация започва да се начислява от следващия месец след въвеждането на актива в действие и записването му в баланса.

18. Разходите за наем на офис на Дружеството са в размер на 10 000 лв. годишно.

19. Административните разходи на Дружеството (офис –материали, консумативи, телефон и др.) са планирани в размер на 10 000 лв. годишно.

20. Служителите на трудов договор в „Недвижими имоти София“ АДСИЦ ще бъдат двама със средномесечно възнаграждение 500 лв., като начислените осигуровки ще са в размер на 25 %.

21. Съгласно Устава на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ възнаграждението на всеки един от членовете на Съвета на директорите е в размер на 6 пъти минималната работна заплата за страната месечно.

22. Разходите за учредяване на Дружеството (съдебни такси, такси за вписване, запазване на име, БУЛСТАТ, консултантски услуги и т.н.) са в размер на 5 000 лв.

23. Местните данъци и такси върху недвижими имоти са в размер на 0,25% от данъчната оценка на имота.

24. Дължимите такси към Комисията за финансов надзор ще са в размер на 5 280 лв през 2007 г. и 1 080 лв. през 2008 г., включващи такса за издаване на разрешение за извършване на дейност като АДСИЦ в размер на 3 600 лв., такси за потвърждаване на проспекта за увеличение на капитала в размер на 600 лв. и годишна такса за осъществяване на общ финансов надзор в размер на 1 080 лв.

25. Дължимите такси към „Централен депозитар“ АД за първоначална регистрация на емисията и във връзка с предвидените увеличения на капитала ще са в размер на 4 880 лв за 2007 г. и 516 лв. за 2008 г.

26. Годишната такса за поддържане на регистрацията на емисията акции на „Българска фондова борса – София“ АД ще е в размер на 500 лв.

27. Очакваната доходност от лихви върху свободните парични средства е 4 % годишно.

При разработването на финансовия модел за прогнозиране на дейността на Дружеството е направено опростяващото допускане, че всички приходи и разходи се начисляват в момента на тяхното плащане.

По отношение на приходите и разходите в чуждестранна валута, считаме, че България ще остане в режим на валутен борд и курсът на лева към еврото ще се запази на сегашното си равнище EUR 1 = BGN 1.95583. Не се предвиждат приходи или разходи в друга чуждестранна валута.

## **ФАКТОРИ, КОИТО ВЛИЯТ НА РЕАЛИЗИРАНЕТО НА НАПРАВЕНИТЕ ПРОГНОЗИ**

### **Фактори, върху които Съветът на директорите на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ може да оказва влияние:**

- *Структуриране на инвестиционния портфейл:* При изготвянето на прогнозите за дейността на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ е предвидено в инвестиционния портфейл да бъдат включени активи, които се придобиват на изгодна за Дружеството и неговите акционери цена. При промяна на пазарните условия Съветът на директорите на Дружеството ще реструктурира инвестиционния портфейл, така че да осигури изпълнение на инвестиционните цели на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ;
- *Оптимизиране на разходите:* Предвидените разходи във връзка с инвестиционната дейност на Дружеството са направени на принципа на най-добрата оферта. С оглед запазване на интересите на своите акционери „Недвижими имоти София“ АДСИЦ, чрез Съвета на директорите, ще извършва постоянен контрол върху извършваните разходи и може да изисква от обслужващото дружество смяна на подизпълнители с оглед оптимизиране на разходите.

### **Фактори, които са изключително извън контрола на Съвета на директорите на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ:**

- *Наличие на инвеститорски интерес към Дружеството:* Финансовите резултати за разглеждания период се основават на предположението, че „Недвижими имоти София“ АДСИЦ ще набере средства за извършване на предвидените инвестиции посредством публично увеличение на капитала.
- *Запазване на настоящите цени на недвижимите имоти и покачване в бъдещето:* Направени са предвиждания за покачване на наемите и на цените на недвижимите имоти, които отразяват пазарното търсене и предлагане към момента на изготвяне на този документ. Всяко колебание и промяна на тези условия ще доведе до промяна на финансовия резултат на Дружеството.
- *Запазване на системата на валутен борд в страната:* Фиксираният курс на лева към еврото е използван при изчисляване на приходите от основната дейност на Дружеството, тъй като в момента пазарът на недвижими имоти използва еврото като основна валута. Промяната на тази фиксирана

стойност ще се отрази на приходите, които се очаква „Недвижими имоти София“ АДСИЦ да реализира.

- *Запазване на приетите данъчни облекчения за дружествата със специална инвестиционна цел:* Представените финансови прогнози са съобразени с действащото данъчно законодателство, според което дейността на дружествата със специална инвестиционна цел е освободена от корпоративен данък. Промяна в тази политика би се отразила в намаляване на печалбата на Дружеството.

**С подписите си на последната страница на Регистрационния документ, лицата, които са го изготвили, декларират, че съдържащите се в раздела прогнози са надлежно изготвени на база на представените в раздела предположения и информация, а лицето, отговорно за изготвяне на финансовите отчети – че счетоводството на Дружеството е водено в съответствие с неговата счетоводна политика.**

## **ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ**

Управителен орган на Дружеството е неговия Съвет на Директорите. Съставът на Съвета на директорите, включва две физически лица и едно юридическо лице, в това число 1-ин независим член. Съгласно разпоредбата на чл. 116а, ал. 2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, **„независим“** означава, че съответния директор не може да бъде: 1/ служител в публичното дружество; 2/ акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или е свързано с дружеството лице; 3/ лице, което е в трайни търговски отношения с публичното дружество; 4/ член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице, което е в такива отношения с Дружеството; не е свързано лице с друг член на Съвета на директорите на Дружеството.

**Членовете на Съвета на директорите на Дружеството са:**

➤ **Димитър Атанасов Георгиев**

Димитър Атанасов Георгиев е Изпълнителен директор на "Недвижими имоти София" АДСИЦ. Г-н Георгиев има висше образование машинен инженер по специалност "промишлена топлотехника" от "Висш машинно – електротехнически институт" – гр. София. Работил е, като: проектант – ръководител на проектантска група в Проектантска организация "Заводпроект" гр. София (1974-1983); инвеститорски контрол на отоплителни, вентилационни и климатични инсталации, в гр. Мисурата, Либия (1983-1986); главен специалист отдел "Инвестиционна политика", СО Строителство – гр. София (1986-1987); началник отдел "Капитално строителство" в завод "Електроника"

– гр. София (1987-2000). В периода 2000-2002 г. Димитър Георгиев е управител на "ИКО КОМ" ООД, а от 2002 до 2006г. е управител на "ИКО КОНСУЛТ" ООД – дружества, развиващи дейност в сферата на проектирането и изпълнението на ОБ, ВК и др. инсталации на училища, детски градини, общежития и др.; изпълнение на строителство на обекти в Германия гр. Щутгард, като подизпълнители на немски строителни фирми.

➤ **ИП "Статус Инвест" АД**

ИП "Статус Инвест" АД, регистрирано по фирмено дело № 8362/1998 г. на Софийски градски съд, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. "Цариградско шосе" № 9, БУЛСТАТ 121705420, данъчен № 1220118750 – е Председател на Съвета на директорите на Дружеството и негов учредител.

"Статус Инвест" АД е учредено през 1998г. и е с предмет на дейност: приемане и предаване на нареждания във връзка с ценни книжа, включително посредничество за сключване на сделки във връзка с ценни книжа; изпълнение на нареждания за покупка или продажба на ценни книжа за сметка на клиента; сделки за собствена сметка с ценни книжа; управление, в съответствие със сключен с клиента договор, на индивидуален портфейл, включващ ценни книжа, по собствена преценка без специални нареждания на клиента; предоставяне на индивидуални инвестиционни консултации на клиент, по собствена инициатива или по искане на клиента, по отношение на една или повече сделки, свързани с ценни книжа; поемане на емисии с ценни книжа и/или предлагане на първоначална продажба на ценни книжа при условие на безусловно и неотменимо задължение за записване/придобиване на ценни книжа за собствена сметка; предлагане за първоначална продажба на ценни книжа без безусловно и неотменимо задължение за придобиване на ценни книжа за собствена сметка; и всички допълнителни услуги по чл. 54, ал. 3, т. 1, 2, 3, 5 и 6 от ЗППЦК, както следва: съхраняване и администриране на ценни книжа за сметка на клиента, включително попечителска дейност / държане на ценни книжа и на пари за сметка на клиента в депозитарна институция/ и свързаните с нея услуги като управление на постъпили парични средства/ предоставените обезпечения, предоставяне на заеми за извършване на сделки с ценни книжа, при условие, че лицето, което предоставя заема, участва в сделката при условие и по ред, определен с наредба; консултации на дружества относно капиталовата структура, промишлената стратегия и свързаните с това въпроси, както и консултации и услуги, свързани със сливания и покупки на предприятия; инвестиционни изследвания и финансови анализи или други форми на общи препоръки, свързани със сделки с ценни книжа, услуги, свързани с дейността по поемане на емисии ценни книжа и/или предлагане на първоначална продажба на ценни книжа при условията на безусловно и неотменимо задължение за записване / придобиване за собствена сметка и/или предлагане за първоначална продажба на ценни книжа без безусловно и неотменимо задължение за придобиване на ценните книжа за собствена сметка.

"Статус Инвест" АД притежава разрешение № 121-ИП/14.02.2006 г. от Комисията за финансов надзор, което осигурява на дружеството пълен лиценз да извършва сделки с ценни книжа за собствена или чужда сметка на

територията на страната и в чужбина, включително поемане на емисии ценни книжа.

"Статус Инвест" АД е член на "Централен депозитар" АД и на Българска Фондова Борса - София. Утвърден е и като регистрационен агент и има лиценз № 022/29-02-2000 г. от БНБ за извършване на сделки с чуждестранна валута в наличност и по безкасов начин.

ИП "Статус Инвест" АД се представлява в Съвета на директорите на "Недвижими имоти София" АДСИЦ от Радослав Милев Кацаров. Г-н Кацаров е с висше образование по специалността "Международни икономически отношения" от Института за национално и световно стопанство, гр.София; има и специализации по "Фондови и стокови борси", и "Изграждане на смесени предприятия". Работил е, като: специалист във ВТО "Телеком", кантора "Трасфер на технологии" (1988г.); директор кантора "Специфични външно-търговски операции" във ВТО "Телеком"; в периода 1990-1993г. е управител на "Ню Арт" ООД; от 1993 г. до 2006 г., е управител на "Булко серв" ООД; бил е изпълнителен директор на "Статус - 1" АД (1996-1998г). От 1998г. Радослав Кацаров е изпълнителен директор на финансова компания "Статус Инвест" АД, лицензиран инвестиционен посредник и с лиценз от БНБ за валутна търговия. В момента г-н Кацаров, е: Член на Съвета на Директорите на "Статус Инвест" АД, "Статус Капитал" АД, "Екозона" АД, "Мериам 90" АД, управител на "Булко серв" ООД и "Статус Лизинг" ООД, управител на "Български Бизнес Партньори" ООД; член на Контролния съвет на "Агенция за устойчиво развитие и евроинтеграция".

#### ➤ **Владислав Панчев Панев**

Владислав Панчев Панев е Заместник – председател на Съвета на директорите на "Недвижими имоти София" АДСИЦ. Г-н Панев е магистър по "Икономика и управление на транспорта" от Университета за национално и световно стопанство – гр. София. От 2002г. е лицензиран от Комисията за финансов надзор инвестиционен консултант.

Работил е като финансов репортер във вестник "Банкеръ" (1999-2002 г.) и в "Дневник" (2002-2004г.). В периода 2003 – 2004 година е инвестиционен консултант в "Статус инвест" АД, "Индустриален Фонд" АД, "Бора Инвест" АД и "КД Инвестмънтс" ЕАД. Изпълнителен Директор е на ИП "КД Секюритис" ЕАД (януари – април 2006г.). От февруари 2006г., Владислав Панев е член на Съвета на директорите на "Премиер Фонд" АДСИЦ, а от юли 2006г., е член на Съвета на директорите на "Статус Капитал" АД.

Всички членове на Съвета на директорите на Дружеството са избрани на тази длъжности на учредителното събрание на Дружеството, проведено на 12.10.2006 г. и на 16.10.2006г., с тях са сключени договори за управление. Тези договори са с 3 годишен срок, равен на мандата, за който са избрани членовете на Съвета на Директорите и изчитат на 16.10.2009 г. Не е предвидено изплащане на компенсации на членовете на съвета на директорите при прекратяване на договорите им за управление с Дружеството.

Към датата на подаване на проспекта на нито един от членовете на Съвета на директорите на дружеството, в качеството им на физически лица, представители на юридически лица, членове на Съвета на директорите, не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания, свързани с професионалната им дейност.

## **ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО**

Акциите от учредителната емисия на Дружеството се притежават от членове на съвета на директорите, както следва:

**ИП "Статус Инвест" АД** – Председател на Съвета на директорите на Дружеството, притежава пряко 45 000 броя акции, представляващи 9.00 % от капитала и от гласовете в Общото събрание на "Недвижими имоти София" АДСИЦ.

**Димитър Атанасов Георгиев** – Изпълнителен директор и **Владислав Панчев Панев** – Заместник – председател на Съвета на директорите не притежават акции на Дружеството.

Дружеството не е предоставяло опции върху неговите акции в полза на членовете на Съвета на Директорите. Няма постигнати договорености за участие на служителите в капитала на Дружеството, включително чрез издаване на акции, опции или други сделки с ценни книжа на Дружеството.

## **ФУНКЦИОНИРАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ**

Законовата уредба на секюритизацията на недвижими имоти посредством дружествата със специална инвестиционна цел се основава на разделение на функциите в този процес между специализирани институции: банка депозитар, обслужващи дружества, оценители на недвижимите имоти и други.

Като дружество със специална инвестиционна цел, Дружеството функционира като колективна схема за инвестиране в недвижими имоти; в частност Дружеството придобива недвижими имоти с паричните средства, които набере срещу издаването на ценни книжа. Банката депозитар съхранява паричните средства на Дружеството и придобитите ценни книжа с временно свободните му средства, извършва всички плащания на Дружеството и има определени контролни функции върху неговите операции.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел дейността на Дружеството ще се осъществява не от собствен персонал, а по договор от външни лица – специализирани търговски дружества (обслужващи дружества). Поради това към настоящия момент няма и не се предвижда

назначаването на служители на Дружеството. Единствено Директорът за връзки с инвеститорите ще бъде назначен на трудов договор, в съответствие с изискванията на чл. 116г от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Законът задължава Дружеството да възложи на външни независими експерти (оценители) оценяването на секюритизирани недвижими имоти преди тяхното придобиване, както и в края на всяка финансова година и при определена промяна на индексите на цените на недвижимите имоти и на инфлацията в страната. Както на всяко акционерно дружество, годишните финансови отчети на Дружеството следва да бъдат одитирани от регистриран одитор.

## **БАНКА ДЕПОЗИТАР**

Банка депозитар на Дружеството е "Банка Пиреос България" АД, със седалище и адрес на управление: град София, район "Средец", бул. "Витоша" № 3, тел: + 359 (2) 980 56 54, факс: + 359 (2) 987 48 98, Интернет страница: [www.eurobank.bg](http://www.eurobank.bg)

"Банка Пиреос България" АД вписано в търговския регистър при Софийски градски съд съгласно решение на Софийски градски съд по ф.д. 24013/ 1993 г., под партиден № 15059, том 194, регистър I, страница 174., Разрешение за извършване на дейност като банка: Решение на БНБ за издаване на лицензия №101-00013 от 02.03.1994 г.

Договорът с "Банка Пиреос България" АД, предвижда банката да оказва следните услуги: съхранение на паричните средства и ценни книжа на Дружеството, които то има право да притежава съгласно закона и неговия устав; извършване на плащания от името и за сметка на Дружеството; извършване на действия, свързани с ценните книжа, като предоставяне на информация, отчети, изплащане на лихви, главници и др.; откриване на набирателна сметка при увеличаване на капитала на "Недвижими имоти София" АДСИЦ. Банката депозитар има всички задължения по договора, които ЗДСИЦ, ЗППЦК и наредбите по прилагането им изискват, включително: да съхранява и отчита отделно активите на Дружеството от собствените и останалите приети за съхранение активи; да извършва всички плащания при спазване на условията, предвидени в устава и проспекта на Дружеството и осигурява използването на приходите му в съответствие с тези актове и със закона, включително следи за спазване уставното ограничение за разходите на Дружеството; при изпълнение на задълженията си да се ръководи от интересите на акционерите на Дружеството.

За предоставените услуги по сключеният договор "Недвижими имоти София" АДСИЦ дължи на банката такси и комисионни съгласно Тарифата на "Банка Пиреос България" АД за корпоративни клиенти.

Договорът с банката депозитар е сключен за срок от една година. В случай че тридесет дни преди изтичането на срока никоя от страните не възрази писмено, Договорът се счита продължен за всяка следваща година.



Договорът може да бъде прекратен с едномесечно писмено предизвестие от страна на Дружеството, както и с двумесечно писмено предизвестие от страна на банката депозитар. Без предизвестие, договора може да бъде прекратен по взаимно съгласие на страните с писмено споразумение, в което задължително и окончателно се уреждат отношенията между тях по него и имуществените им последици; в други случаи следващи от императивните разпоредби на закона.

Към момента на изготвянето на този регистрационен документ, банката-депозитар на "Недвижими имоти София" АДСИЦ не е била заменена.

## ОБСЛУЖВАЩИ ДРУЖЕСТВА

Дружеството има сключени договори с обслужващи дружества относно обслужването на недвижимите му имоти (експлоатация, поддръжка, управление, извършването на строежи и подобрения), предоставяне на консултации и анализи относно управлението на инвестициите, подготовка на документи свързани с финансиране на дейността, както и относно воденето и съхраняването на счетоводната му отчетност.

- ❖ **"Софконсултинг" АД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Витоша, ул. "Грамос" 2, ет. 1, ап. 1, тел. +359 (2) 981 11 01, факс: +359 (2) 980 70 78, e-mail: [office@sofconsulting.bg](mailto:office@sofconsulting.bg); Интернет страница: няма.

"Софконсултинг" АД е българска компания, със седалище в град София и предмет на дейност: бизнес консултиране, упражняване на права по франчайз договори, сделки с интелектуална собственост, търговско представителство и посредничество, както и всяка друга търговска дейност.

"Софконсултинг" е учредено през 2004г. и фактически започва дейността си непосредствено след учредяването като изпълнител-консултант по междуфирмени договори за юридическо, счетоводно и финансово обслужване чрез собствени служители и подизпълнители. От учредяването си общо по прекратени и действащи договори дружеството е консултант на повече от шест малки и средни предприятия на територията на България. През 2005г. приходите на дружеството възлизат на стойност около 315000 лв., а през 2006г. - 650 000 лв. "Софконсултинг" АД е акционер във водещата на българския пазар Агенция за присъждане на кредитен рейтинг „Глобал Рейтингс“ АД с размер на участие 40% от капитала и също е акционер в „Недвижими имоти София“ АДСИЦ с размер на участие 30% от капитала.

Екипът на "Софконсултинг" АД се състои от висококвалифицирани инженери, икономисти и юристи. Числеността и структурата на персонала са в пряка зависимост от обема на дейността, като има тенденция към увеличаването ѝ. Към настоящия момент персоналетът включва главен мениджър – Стоян Бързаков, двама адвокати, ангажирани от дружеството по граждански договори, главен счетоводител и трима оперативни счетоводители, ангажирани по трудови договори.

Стоян Бързаков е магистър по право от СУ "Св. Климент Охридски", има и специализация по "Международни търговски и правни практики и взаимодействие" от университета Харвард, САЩ. Г-н Бързаков е председател на СД на "Софконсултинг" АД и съдружник и управител на "Евролекс България"

ООД. Като съдружник в "Евролекс България" ООД Г-н Стоян Бързаков има натрупан значителен опит като консултант по финансиране на проекти и консултации в областта на привличане на частния сектор по инфраструктурни проекти. Той има богат опит по проекти за участие на частния бизнес в сектора комунални услуги в това число: Проект за предоставяне на концесия за извършване на дейността по водоснабдяване на град София; Участие на частния сектор в управлението на "Топлофикация София" АД; концесия за водоснабдяване на общините Варна и Шумен; Изграждане на голям хотел – част от търговската марка Холидей Ин - правни консултации във връзка със закупуване на парцел за застрояване в Бизнес Парк София, изготвяне на строителни проекти и договори за строителство, участие в преговори и други. Г-н Бързаков има задълбочени познания по законодателството на национално и местно ниво в области като концесии; приватизация; търговско право; финансиране на проекти и регулиране на инфраструктурата. Понастоящем той участва при разработване на подзаконовни нормативни актове във водния и енергиен сектор в България. В международен план от името на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие (OECD) той извърши детайлно проучване на законодателството на държавите от бившия Съветски съюз във водния сектор. Г-н Бързаков участва заедно с експерти от САЩ, Великобритания и Франция в разработване на модел за разрешаване на спорове по дългосрочни споразумения, финансирани от ЕБВР.

*Стоян Николов* – член на Съвета на директорите на "Софконсултинг" АД е адвокат към Софийска адвокатска колегия. Г-н Николов ще отговаря за общата организация на дейността на "Софконсултинг" АД като обслужващо дружество на "Недвижими имоти София" АДСИЦ, като също така ще води преговорите с клиенти, дизайнери, консултанти, местни и държавни власти, бизнес партньори, финансови и други институции.

*Ирина Георгиева* - адвокат от екипа на "Софконсултинг" ще бъде ангажирана с дейността по подготвяне договорите свързани с недвижими имоти на "Недвижими имоти София" АДСИЦ, нотариални актове, пълномощни, декларации и други документи, вписване в търговския регистър, участие в преговори за подготовка и сключване на договори, представителство пред съд, съдия-изпълнител и други, представителство пред административни органи, когато това е необходимо, изработване на правни анализи по определени проблеми.

За воденето и съхраняването на счетоводната отчетност на "Недвижими имоти София" АДСИЦ, ще бъде отговорна Величка Митева - счетоводител от екипа на "Софконсултинг". Професионалният ѝ опит включва: счетоводител на „Алфа Рисърч“ ООД (1998-2004г.) и счетоводител на „Ай Си Ен“ ЕООД (2005г.) С анализирането и прогнозирането на пазара на недвижими имоти в София и някои от по-големите градове в България с цел определяне на реалните финансови параметри на проектите на АДСИЦ, изготвяне на общ преглед на пазара на недвижими имоти и на инвестиционна стратегия на Дружеството, както и на мотивирани предложения за промени в инвестиционните цели ще бъдат натоварени икономистите от екипа на обслужващото дружество с ръководител *Мариана Янкова* – с висше икономическо образование от Стопанска академия "Д.А.Ценов" – гр. Свищов и професионален опит като

икономист- счетоводител, фин.анализи-паришни потоци и оборотен капитал и методолог във Финансово – Индустриална Група "РЕИ Холдинг" АД - гр. София; "Стройконсулт-ГН 99"ООД - гр. София – дружество занимаващо си с упражняване на независим строителен контрол в проектирането и строителството; строително дружество "Елитстрой-91"ЕООД гр. София.

По силата на договор за извършване на дейности като обслужващо дружество от 20 ноември 2006 г., "Недвижими имоти София" АДСИЦ възлага, а "Софконсултинг" АД се съгласява срещу заплащане на уговореното възнаграждение да предоставя на "Недвижими имоти София" АДСИЦ при условията и по реда, предвидени в договора:

➤ *консултации и анализи относно управлението на инвестициите на "Недвижими имоти София" АДСИЦ, изразяващи се в:*

- изготвяне на общ преглед на пазара на недвижими имоти и на инвестиционна стратегия на Дружеството, както и на мотивирани предложения за промени в инвестиционните цели и ограниченията в инвестиционната дейност и/или вида на недвижимите имоти за секюритизация, предвидени в устава, проспекта или другите вътрешни актове на Дружеството, когато такива промени се налагат или са целесъобразни с оглед на промени в действащата нормативна уредба, или в пазарните условия;

- изготвяне на мотивирани предложения за покупка от Дружеството на право на собственост и/или ограничени вещни права върху недвижими имоти, включително за начина на финансиране на придобиването, или продажба на притежаваните имоти;

- финансов и правен анализ на имоти, предложени за придобиване и организация на фактическото придобиване или продажба на недвижимите имоти;

- проучване на състоянието на недвижимите имоти, които "Недвижими имоти София" притежава или възнамерява да придобие, с оглед състоянието и прогнозите за развитието на пазара на този вид имоти в страната, и изготвяне на мотивирани предложения за начина на управление и/или разпореждане с недвижимите имоти, включително за отдаването им под аренда или лизинг, или за продажбата им при определени условия;

- предложения относно инвестиране на свободните средства на Дружеството.

➤ *поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от "Недвижими имоти София" АДСИЦ:*

- маркетинг на недвижимите имоти;

- посредничество при сключването на договори за покупко-продажба, наем, аренда, замяна и лизинг на недвижимите имоти и събиране съответно на наемните, арендните плащания и лизинговите вноски;

- поддържане на имотите и инфраструктурата в тях, извършване на ремонти и подобрения;

- воденето и съхраняването на отчетност и кореспонденция във връзка с тези дейности.

➤ *водене на счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция:*

- съставяне на предвидените в законодателството финансови отчети;

- предоставяне на финансови консултации във връзка с дейността и действащата нормативна уредба;

- консултиране при избор на одитор.

➤ *консултации и подготовка на документи свързани с финансиране на дейността:*

- консултиране относно избора на инвестиционен посредник при емитирането или на банка-заемодател;

- подготвяне на необходимата документация и други материали във връзка с емитирането на ценни книжа, съответно подготвяне на необходимата кредитна документация за сключване на договор за заем с банка;

➤ *извършване на други дейности, необходими за нормалното функциониране на Дружеството.*

Възнаграждението на обслужващото дружество във връзка с действията по предоставяне на консултации и анализи относно управлението на инвестициите на "Недвижими имоти София" АДСИЦ, водене на счетоводната отчетност и кореспонденция, консултации и подготовка на документи свързани с финансиране на дейността, и за извършване на други дейности, необходими за нормалното функциониране на Дружеството е в размер на 2 /два/ % от средната стойност на активите на Дружеството годишно. "Недвижими имоти София" АДСИЦ дължи на "Софконсултинг" АД допълнително годишно възнаграждение, в размер на 10 /десет/ % от годишната печалба на Дружеството преди облагането ѝ с данъци.

Възнаграждение за услугите по поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от Дружеството, се определя в отделно споразумение между страните. За времето, в което недвижимите имоти не са отдадени под наем или аренда, Дружеството не дължи възнаграждение за тяхната поддръжка и управление.

Обслужващото дружество може да бъде заменено с друго обслужващо дружество.

Договорът със "Софконсултинг" АД е сключен за срок от три години, считано от деня на подписването му. В случай че деветдесет дни преди изтичането на срока никоя от страните не възрази писмено, договорът се счита продължен за още десет години.

Договорът се прекратява с изтичане на уговорения срок; по взаимно съгласие на страните, изразено писмено; с предизвестие за разваляне на Договора от изправната страна, при условие, че насрещната страна не е изпълнила някое от задълженията си по договора и това неизпълнение не е

отстранено или вредите от него не са поправени в дадения от изправната страна с оглед на обстоятелствата разумен срок от уведомлението ѝ до насрещната страна за неизпълнението; при отказ от договора от страна на Дружеството, при положение, че има основателни причини за това.

При прекратяване на договора с обслужващото дружество то ще бъде своевременно заменено с друго обслужващо дружество.

- ❖ **„Алас - 3“ ЕООД**, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н „Средец“, ул. „Граф Игнатиев“ № 5, ет. 1 и адрес на офис: гр. София, ул. „Три уши“ № 1, тел. +359 (2) 989 88 28 (38), факс: +359 (2) 988 12 44; e-mail: [alas.imoti@abv.bg](mailto:alas.imoti@abv.bg) Интернет страница: <http://imoti.alas.imot.bg>.

„Алас - 3“ ЕООД е вписано в регистъра на Софийски градски съд с решение на Софийски градски съд № 1 от 22.08.1997 г., под № 42339, том 463, рег. 1, страница 186, по фирмено дело № 11157/1997 година. Неговият единен идентификационен код по БУЛСТАТ 121463604.

Предмета на дейност на дружеството е: вътрешна и външнотърговска дейност – внос и износ, търговия и производство на всякакви незабранени от закона промишлени, хранителни и селскостопански стоки, откриване и експлоатация на верига от магазини, хотелиерство и ресторантьорство, кафетерии, транспортна и превозна дейност – превоз на пътници и товари, комисионна, спедиционна, складова, лизингова, информационна, програмна, импресарска и издателска дейности, покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел отдаване под наем или продажба, търговско представителство, посредничество и агентство на български и чуждестранни юридически и физически лица в страната и в чужбина, както и всякакви други дейности и услуги, незабранени от закона, посредническа дейност по информиране и наемане на работа в страната и чужбина, компютърно и езиково обучение, както и всякакви дейности и услуги, незабранени от закона.

АЛАС – 3 ЕООД е една от водещите компании за недвижими имоти в гр. София, зимните курортни комплекси и по Черноморието. Компанията е основана 1997г., когато започва и фактическата дейност на фирмата.

Годишните приходи на дружеството възлизат на 400 000 лв.

Основната сфера на дейност на „Алас – 3“ ЕООД е посредничество в областта на недвижимите имоти – покупко- продажби, наеми – търсене и предлагане, професионални консултации в сферата на инвестициите на недвижими имоти. Дружеството изготвя пазарни проучвания и консултации, оценки на недвижими имоти, предоставя инвестиционно консултиране, във всички сегменти и сектори на недвижимите имоти - жилищни, търговски, офисни, хотелски и индустриални площи. Занимаваме се с управление и стопанисване на недвижими имоти, по възложени параметри.

Клиенти на „Алас-3“, са големи чуждестранни и местни инвеститори, неправителствени организации, индивидуални инвеститори и частни лица. Всички те се доверяват на успешно съчетание от задълбочено познаване на местния пазар и глобалния подход, който дружеството възприема в своята работа.

В офиса на дружеството понастоящем работят 19 служители, които подхождат с професионализъм и личен подход към всеки клиент, проект или задание. Целта е максимално изпълнение на изискванията на нашите клиенти.

Напредъкът и пазарното доверие към "АЛАС -3" ЕООД се дължат на неговите висококвалифицирани кадри. Успехите са резултат от усилията на целия мениджърски екип за развитие и усъвършенстване на маркетинговата стратегия чрез непрекъснато търсене на нови, още по-ефективни начини за удовлетворяване на потребностите на клиентите; за създаване на заслужено доверие към фирмата.

Съгласно сключеният договор "Алас - 3" ЕООД се задължава да извършва дейностите по обслужване, поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от "Недвижими имоти София" АДСИЦ (наричани по-долу "недвижимите имоти"), извършването на строежи и подобрения в тях, както и воденето и съхраняването на отчетност и кореспонденция във връзка с тези дейности.

"Недвижими имоти София" АДСИЦ, дължи на "Алас -3" ООД възнаграждение за извършените посреднически услуги по придобиването и разпореждането с недвижими имоти, както и за останалите действия по договора възнаграждение, което се определя в отделни споразумения между страните. Това възнаграждение трябва да е обосновано с оглед на характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната.

Обслужващото дружество може да бъде заменено с друго обслужващо дружество.

Договорът между "Недвижими имоти София" АДСИЦ и "Алас - 3" ЕООД е сключен за срок от една година, считано от деня на подписването му.

Договорът се прекратява с изтичане на уговорения срок; по взаимно съгласие на страните, изразено писмено; с тримесечно предизвестие за разваляне от всяка от страните; при виновно неизпълнение на задълженията, установени с договора, изправната страна има право да развали договора, съгласно общите правила на ЗЗД и ТЗ; в други случаи следващи от императивните разпоредби на закона.

При прекратяване на договора с обслужващото дружество то ще бъде своевременно заменено с друго обслужващо дружество.

Към момента на изготвянето на този регистрационен документ, "Недвижими имоти София" АДСИЦ не е сключвало други договори за извършване на дейности като обслужващо дружество и не е заменяло "Софконсултинг" АД и "Алас - 3" ЕООД, като обслужващи дружества.

## **ДРУГИ ПАРТНЬОРИ**

### **Инвестиционен посредник**

Инвестиционен посредник, обслужващ първоначалното увеличение на капитала на Дружеството, е „Статус Инвест“ АД, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Цариградско шосе“ № 9.

„Статус Инвест“ АД притежава разрешение № 121-ИП/14.02.2006 г. от Комисията за финансов надзор, което осигурява на дружеството пълен лиценз да извършва сделки с ценни книжа за собствена или чужда сметка на територията на страната и в чужбина, включително поемане на емисии ценни книжа. Член е на „Централен депозитар“ АД и на Българска Фондова Борса - София. Утвърден е и като регистрационен агент и има лиценз № 022/29-02-2000 г. от БНБ за извършване на сделки с чуждестранна валута в наличност и по безкасов начин.

„Статус Инвест“ АД разполага с екип от квалифицирани специалисти, осигуряващи брокерски, консултантски и оценителски услуги на високо професионално ниво. Дружеството е създадо структура за анализ и прогнози, работеща със съвременни форми и методология за обработка на финансово-икономическа и пазарна информация.

„Статус Инвест“ АД от създаването си досега е активен и коректен участник на пазара на корпоративни и държавни ценни книжа в страната, с основен акцент върху търговията с финансови инструменти. За изминалия период той има в своя актив осъществено търгово предложение към акционерите на „Дюни“ АД, гр. Созопол, успешна приватизация на „Аптечно управление -София“ АД, „Аптечно управление - Бургас“ АД, „Стройимпекс“ АД-гр.София, „Туристическа информация и резервации“ АД - гр. София.

През 2006 г. „Статус Инвест“ АД бе посредник по задължителното първоначално увеличение на капитала на „Премиер фонд“ АДСИЦ и пое и пласира емисия от 150 000 бр. акции. ИП пласира успешно първата за българския регулиран пазар емисия привилегировани акции с право на глас на „София Комерс – Заложни Къщи“ АД в размер на 2 107 хил. лв.

„Статус Инвест“ АД има положителен опит в подготовката на емисии облигации от работата по възложената му от Община Сливен обществена поръчка за проучване на възможностите за емитиране на общински облигационен заем, в изпълнение на която беше извършен задълбочен финансов анализ и беше изготвен проект на емисията, готов за включването му в бъдещия prospect за публично предлагане. Екипът на „Статус Инвест“ АД е правил предварителни проучвания, водил е преговори, участвал е в процедури по Закона за обществените поръчки, изготвял е оферти и е извършвал консултантски услуги във връзка с евентуални облигационни емисии на още няколко общини и няколко компании от енергийния сектор.

„Статус Инвест“ АД се е специализирал в изпълнението на мащабни и сложни борсови и извънборсови операции с ценни книжа – търгови предложения за покупка на акции, пласиране на държавни миноритарни дялове, приватизационни сделки и др., както и в проектирането и осъществяването на сложни многостепенни финансови схеми по придобиването на предприятия и дялове, преобразуване на предприятия и капиталовата им структура, реструктуриране на дългове и др.

Съгласно договора, сключен между Дружеството и ИП „Статус Инвест“ АД, изпълнителят се задължава да обслужва Дружеството при и по повод на първоначалното увеличение на капитала /поемател на емисията/ и свързаните с това действия по регистриране на ценните книжа, издадени от Дружеството за търговия на „Българска Фондова Борса – София“ АД.

### **Оценители на недвижимите имоти на Дружеството. Одитор**

Към настоящият момент "Недвижими имоти София" АДСИЦ не е придобивало недвижими имоти и не е избрало оценители. Предстои и определянето на одитор, който да завери годишния отчет на Дружеството за 2006г.

### **Директор за връзки с инвеститорите**

В изпълнение на разпоредбите на чл.116г от ЗППЦК Съветът на директорите на "Недвижими имоти София" АДСИЦ ще назначи по трудов договор Директор за връзки с инвеститорите, който има подходяща квалификация и опит за осъществяване на своите задължения, не е член на управителен и контролен орган или прокуриснт на публично дружество и отговаря на всички останали изисквания на ЗППЦК към директорите за връзки с инвеститорите на публични дружества. Съгласно чл. 116г от Закона за публично предлагане на ценни книжа, основната функция на Директора за връзки с инвеститорите е осъществяването на ефективна връзка между Съвета на директорите на Дружеството, от една страна, и неговите акционери и инвеститорите, от друга страна. По-конкретно, Директорът за връзки с инвеститорите отговаря за: (а) предоставянето на информация за финансово - икономическото състояние на Дружеството, за общи събрания и всяка друга информация, на която съгласно закона акционерите и инвеститорите имат право в това им качество; (б) изпращането на отчетите и уведомленията до Комисията по финансов надзор, до "Българска фондова борса – София" АД и до Централния депозитар; (в) воденето и съхранението на протоколите от заседанията на Съвета на директорите.

Към момента на изготвянето на настоящия документ "Недвижими имоти София" АДСИЦ няма назначени служители по трудов договор.

### **АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСОВАНИ) ЛИЦА**

### **АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5 % ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС**

Към момента на изготвяне на Регистрационния документ, всички акции с право на глас се притежават от учредителите на "Недвижими имоти София"



АДСИЦ. Всеки един от акционерите притежава над 5 % от акциите на Дружеството, както следва:

- **Договорен Фонд "Статус Нови Акции"**, чиято дейност се управлява от **УД "Статус Капитал" АД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Средец, бул. "Цариградско шосе" 9, притежава 245 000 броя акции, представляващи 49.00 % от капитала на Дружеството и от гласовете в Общото събрание.
- **ИП "Статус Инвест" АД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Средец, бул. "Цариградско шосе" 9, притежава 45 000 броя акции, представляващи 9.00 % от капитала на Дружеството и от гласовете в Общото събрание.
- **"Статус-1" АД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Средец, бул. "Цариградско шосе" 9, притежава 30 000 броя акции, представляващи 6.00 % от капитала на Дружеството и от гласовете в Общото събрание.
- **"Екозона" АД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Младост, ул. "Св. Преображение" 4, притежава 30 000 броя акции, представляващи 6.00 % от капитала на Дружеството и от гласовете в Общото събрание.
- **"Софконсултинг" АД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Витоша, ул. "Грамос" 2, ет. 1, ап. 1, притежава 150 000 броя акции, представляващи 30.00 % от капитала на Дружеството и от гласовете в Общото събрание.

От учредяването на "Недвижими имоти София" АДСИЦ до датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ не е настъпила промяна в броя акции, притежавани от посочените по-горе акционери.

## **ЛИЦА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ДРУЖЕСТВОТО**

По смисъла на § 1, т. 13 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, едно лице ще упражнява пряко или непряко контрол върху Дружеството, когато това лице, пряко или непряко: (а) притежава над 50 на сто от гласовете в общото събрание на акционерите; или (б) може да определя повече от половината от членовете на неговия Съвет на директорите; или може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на Дружеството.

Към настоящия момент няма лица, които да упражняват контрол върху Дружеството в горепосочения смисъл.

## **СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА**

"Свързани лица" за целите на настоящото изложение се дефинират съгласно дефиницията на т.6.3.2. от Приложение № 2 към чл. 3, ал. 3, т. 1 на Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, и са: а) лица, които пряко или непряко, посредством едно или повече дружества контролират, са контролирани или са под общ контрол с емитента; б) неконсолидирани дружества, в които емитентът има значително влияние или които имат значително влияние върху него (асоциирани дружества); значително влияние е наличието на възможност да се участва в определянето на финансовата и оперативната политика на дружеството, но без упражняване на контрол върху нея; в) лица, притежаващи пряко или непряко по смисъла на чл. 145 ЗППЦК най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание на акционерите на емитента; г) лицата, отговарящи за планирането, управлението или контролирането на дейностите на емитента, включително членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите, висшият ръководен състав, както и лица в близка роднинска връзка с тях - съпрузи, низходящи и други лица, които биха могли да окажат влияние или биха могли да бъдат повлияни от лицата по предходното изречение относно взаимоотношенията им с емитента; и д) дружества, контролирани от лицата по букви "в" и "г" или върху които такива лица могат да оказват значително влияние съгласно буква "б".

"Недвижими имоти София" АДСИЦ е сключило сделка със "свързани лица" в гореописания смисъл. Дружеството има сключен договор за обслужване на първоначалното увеличение на капитала, с изпълнител ИП "Статус Инвест" АД.

ИП "Статус Инвест" АД притежава 9.00 % от капитала на "Недвижими имоти София" АДСИЦ и е Председател на Съвета на директорите на Дружеството. Изпълнителният директор на "Статус Инвест" АД, Радослав Кацаров, е също така и негов представител по чл. 234, ал. 1 ТЗ в СД на АДСИЦ.

Сключеният договор не е необичаен по вид и условия. Възнаграждението на инвестиционният посредник зависи от успеха на публичното предлагане, и е в размер на 2.00 % от brutният размер на привлечените средства, т.е. от емисионната стойност на записаните акции. Максималното възнаграждение, което ИП "Статус Инвест" АД може да получи, е 3 000 лева, при положение, че всичките 150 000 броя акции от увеличението на капитала бъдат записани и бъде заплатена емисионната им стойност.

От учредяването си до момента "Недвижими имоти София" АДСИЦ не е сключвало със "свързани лица" в гореописаният смисъл други сделки от съществено значение за емитента или за свързаното лице или сделки, които са необичайни по вид и условия и към момента не са налице предложения за сключване на такива сделки.

Към настоящия момент Дружеството не е отпуснало заеми, нито е поемало гаранции от какъвто и да е вид към "свързани лица".

## **ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПОТЕНЦИАЛНИ СДЕЛКИ СЪС ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА**

Съгласно чл. 114, ал.5 от Закона за публично предлагане на ценни книжа заинтересувани лица са членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, неговият прокурист, както и лица, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират, когато те или свързани с тях лица:

- са страна, неин представител или посредник по сделката, или в тяхна полза се извършват сделките или действията; или
- притежават пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или контролират юридическо лице, което е страна, неин представител или посредник по сделката, или в чиято полза се извършват сделките или действията;
- са членове на управителни или контролни органи или прокуристи на юридическо лице по т. 2.

Относно сключени от "Недвижими имоти София" АДСИЦ сделки със заинтересувани лица виж стр. 51 "Сделки със свързани лица".

Към датата на Регистрационния документ на членовете на Съвета на директорите на Дружеството не са им известни други настоящи и бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъде признати за заинтересовани лица с Дружеството.

**ИНФОРМАЦИЯ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ,  
ПРОКУРИСТА И ЛИЦАТА, КОИТО ПРИТЕЖАВАТ ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО  
НАЙ-МАЛКО 25 % ОТ ГЛАСОВЕТЕ В ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА  
ДРУЖЕСТВОТО ИЛИ ГО КОНТРОЛИРАТ**

Информация, оповестявана по чл. 114б ЗППЦК от членовете на Съвета на директорите на "Недвижими имоти София" АДСИЦ

а) юридическите лица, в които притежават пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол.

Членовете на Съвета на директорите на "Недвижими имоти София" АДСИЦ, притежават пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружества, както следва:

**ИП "Статус Инвест" АД**, притежава над 25 на сто от капитала на:  
УД "Статус Капитал" АД, гр. София – 50%.

**Радослав Милев Кацаров**, определен за представител на ИП "Статус Инвест" АД при изпълнение на задълженията му като член на Съвета на директорите, притежава над 25 на сто от капитала на следните дружества:

"Сейкар" ООД – 49%

"Статус Лизинг" ООД – 35%

**Владислав Панчев Панев**, притежава над 25 на сто от капитала на следните дружества:

"Промислени стоки" ЕООД, гр. Димитровград – 100%;

"Сток плюс" ООД, гр. Баня – 33.33%.

**Димитър Атанасов Георгиев** не притежава пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружества.

б) юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват или чиито прокуристи са.

Членовете на Съвета на директорите на "Недвижими имоти София" АДСИЦ участват в управителни органи на други юридически лица, както следва:

**ИП "Статус Инвест" АД**, не участва в управлението на други дружества.

**Радослав Милев Кацаров**, представител на ИП "Статус Инвест" АД в Съвета на директорите на Дружеството, участва в управлението на следните дружества:

като управител на:

"Булко Серв" ООД

като член на съвета на директорите на:

ИП "Статус Инвест" АД – Изпълнителен директор;

"Статус Капитал" АД

"Екозона" АД

"Мериам 90" АД

**Владислав Панчев Панев**, участва в управлението на други дружества, като член на Съвета на директорите на:

"Премиер Фонд" АДСИЦ

"Статус Капитал" АД

**Димитър Атанасов Георгиев** не участва в управителни органи на други юридически лица.

Информация, оповестявана по чл. 114б ЗППЦК от лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на "Недвижими имоти София" АДСИЦ или го контролират

а) юридическите лица, в които притежават пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол.

**ИП "Статус Инвест" АД**, притежава:

УД "Статус Капитал" АД, гр. София – 51.00 %

**ДФ "Статус нови акции"**, управляван от **УД "Статус Капитал" АД** не притежава пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружества.

б) юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват или чиито прокуристи са.

**ИП "Статус Инвест" АД и ДФ "Статус нови акции"** , управляван от **УД "Статус Капитал" АД** - лица, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на "Недвижими имоти София" АДСИЦ, не участват в управителни или контролни органи на юридически лица

Няма други лица, които да притежават пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на "Недвижими имоти София" АДСИЦ, или да го контролират.

### **КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ**

"Недвижими имоти София" АДСИЦ е сключило договор за обслужване на първоначалното увеличение на капитала, с изпълнител ИП "Статус Инвест" АД – акционер и член на Съвета на директорите на Дружеството.

Сключеният договор не е необичаен по вид и условия. Възнаграждението на инвестиционният посредник зависи от успеха на публичното предлагане, и е в размер на 2.00 % от brutният размер на привлечените средства, т.е. от емисионната стойност на записаните акции. Максималното възнаграждение, което ИП "Статус Инвест" АД може да получи, е 3 000 лева, при положение, че всичките 150 000 броя акции от увеличението на капитала бъдат записани и бъде заплатена емисионната им стойност.

Никой друг от посочените с този документ експерти или консултанти не притежава значителен брой акции от Дружеството, съответно няма значителен пряк или непряк икономически интерес в Дружеството и/или възнаграждението му зависи от успеха на публичното предлагане, за което е изготвен този документ.

Дружеството възнамерява да продължи да спазва политика за избягване на конфликти на интереси. Тази политика досега изисква членовете на съвета на директорите да не са едни и същи лица, свързани лица или в трайни икономически отношения с управителните органи на нито едно от обслужващите дружества на емитента или с банката депозитар.

### **РАЗХОДИ НА ДРУЖЕСТВОТО**

Съгласно чл. 60 от Устава на Дружеството, максималният размер на всички разходи по неговото управление и обслужване, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар не могат да надхвърлят 10 % (десет на сто) от средната годишна стойност на активите по баланса на Дружеството.

### **ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ**

Всеки от членовете на Съвета на директорите получава месечно възнаграждение в размер на 6 (шест) пъти размера на минималната работна заплата за страната, което се изплаща ежемесечно в брой или по банкова сметка в първия работен ден на месеца, следващ месеца, за който се дължи. Общото събрание на дружеството може да определи на членовете на СД допълнително годишно възнаграждение, свързано с постигането на определени финансови показатели, при спазване на разпоредбата на чл. 60 от Устава. Това допълнително възнаграждение се изплаща в срок до 30 дни от приемането на годишния финансов отчет през следващата година.

Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите се изплащат при спазване на ограничението относно максималния размер на разходите за управление по чл. 60 от устава на "Недвижими имоти София" АДСИЦ. В случай, че изплащането на възнаграждение по този член може да доведе до превишаване на максималния размер на разходите, възнаграждението се намалява съответно и се изплаща в рамките на допустимия размер.

### **ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИ**

Към момента на изготвяне на регистрационния документ "Недвижими имоти София" АДСИЦ има сключени два договора с обслужващи дружества и те са изпълнител "Софконсултинг" АД и "Алас - 3" ЕООД.

Възнаграждението на обслужващото дружество "Софконсултинг" АД във връзка с действията по предоставяне на консултации и анализи относно управлението на инвестициите на "Недвижими имоти София" АДСИЦ, водене на счетоводната отчетност и кореспонденция, консултации и подготовка на документи свързани с финансиране на дейността, и за извършване на други дейности, необходими за нормалното функциониране на Дружеството е в размер на 2 /два/ % от средната стойност на активите на Дружеството годишно.

"Недвижими имоти София" АДСИЦ дължи на "Софконсултинг" АД допълнително годишно възнаграждение, в размер на 10 /десет/ % от годишната печалба на Дружеството преди облагането ѝ с данъци. Възнаграждение за услугите по поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от Дружеството, се определя в отделно споразумение между страните. За времето, в което недвижимите имоти не са отдадени под наем или аренда, Дружеството не дължи възнаграждение за тяхната поддръжка и управление.

Възнаграждението на обслужващото дружество "Алас -3" ЕООД за извършените посреднически услуги по придобиването и разпореждането с

недвижими имоти, както и за другите, възложени му съгласно договора действия, се определя в отделни споразумения между страните. Това възнаграждение трябва да е обосновано с оглед на характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната.

### **ИЗПЛАТЕНИ РАЗХОДИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО**

Дружеството е извършило към настоящия момент следните разходи:

1. Такса вписване - 1000 лева;
2. Регистрация на учредителната емисия акции в Централен Депозитар АД - 740 лева;
3. Присвояване на ISIN код на учредителната емисия акции на "Недвижими имоти София" АДСИЦ- 56 лева;
4. Такса за издаване на разрешение за извършване на дейност като АДСИЦ от КФН 3600 лева;
5. Такса потвърждаване на Проспект от КФН 600 лева.

Като се има предвид, че "Недвижими имоти София" АДСИЦ е учредено през м. октомври 2006 г. и ще стартира активно дейността си след получаването на лиценз от Комисията за финансов надзор, изплатените към датата на Регистрационния документ разходи са незначителни и размерът им, включително и като съотношение с балансовите активи на Дружеството, не дава представа за неговите реални годишни разходи.

### **ДОПЪЛНИТЕЛНИ ИНВЕСТИЦИИ И РАЗХОДИ ЗА ВЪВЕЖДАНЕ НА ИМОТИТЕ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ**

Възможно е недвижимите имоти, които Дружеството ще закупи, да са в състояние, което изисква извършването на допълнителни инвестиции и разходи за привеждането им във вид подходящ за отдаване под наем или препродажба. Точният размер на тези инвестиции и разходи не може да бъде посочен преди закупуването на конкретен имот. При строителство на нови сгради от Дружеството всички разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация ще бъдат включени в разходите за строителство на обектите и допълнителни разходи не се предвиждат.

### **ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ**

#### **МЕЖДИННИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ ЗА ТЕКУЩАТА ГОДИНА**

Дружеството е учредено през м. октомври 2006 г. Към датата на Регистрационния документ не е налице годишен финансов отчет на Дружеството и отчет за управлението по чл. 33 от Закона за счетоводството.

Междинен финансов отчет на Дружеството към 17 ноември 2006 г. /неодитиран/ е приложен към Регистрационния документ.

След датата на изготвяне на финансовия отчет не са настъпили съществени промени във финансовото и търговското състояние на Дружеството.

### **Информация за продажби зад граници**

Дружеството няма осъществени продажби зад граница.

### **Информация за съдебни, административни или арбитражни производства**

Дружеството не е страна по съдебни, административни или арбитражни производства, както и липсват решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация на Дружеството.

## **ДРУЖЕСТВЕНА ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА РАЗПРЕДЕЛЯНЕТО НА ДИВИДЕНТИ**

"Недвижими имоти София" АДСИЦ разпределя дивиденди по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и Устава, по решение на Общото събрание. Съгласно закона и Устава авансово разпределение на дивиденди е забранено. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата.

"Недвижими имоти София" АДСИЦ разпределя задължително като дивидент най-малко 90% от печалбата за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон. Член 246, ал. 2, т. 1 от Търговския закон не се прилага.

Печалбата за разпределение е финансовият резултат (счетоводна печалба/загуба), коригиран с: разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти; загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти; в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти - с положителната/отрицателната разлика между продажната цена на недвижимия имот и сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума; загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг; в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг - с положителната/отрицателната разлика между прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг, и сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума.

Дивиденди се изплащат на акционерите в срок от 12 (дванадесет) месеца от края на съответната финансова година. При начисляване на дивиденди, Дружеството удържа данък съгласно изискванията на чл. 34, ал.1 от Закона за корпоративното подоходно облагане. Вж. също "Допълнителна информация: Информация за устава на Дружеството".



## ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

### ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ

Долупосочените данни се отнасят за първата /учредителна/ емисия акции от капитала на Дружеството и са актуални към датата на регистрационния документ.

Размер на акционерния капитал.....	500 000 лева
Емитирани и изцяло изплатени акции .....	500 000 броя
Номинална стойност на акция .....	1 лев

Всички емитирани от Дружеството акции при неговото учредяване, са изцяло заплатени и само с парични средства, съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Акциите на Дружеството се притежават от неговите учредители и към момента не са приети за борсова търговия.

### ИНФОРМАЦИЯ ЗА УСТАВА НА ДРУЖЕСТВОТО

#### ***Права и ограничения на класовете акции на Дружеството***

Съгласно чл. 13, ал. 1 от Устава, Дружеството издава само безналични свободнопрехвърляеми акции, за които чл. 185, ал. 2 от Търговския закон не се прилага. Безналичните акции се водят в регистрите на Централния Депозитар по сметка на акционерите. Издаването и разпореждането с безналични акции, си извършва с регистрацията в Централен Депозитар.

Акциите с еднакви права образуват отделен клас. Ограничаване правата на отделните акционери от един и същи клас не е допустимо.

Дружеството издава обикновени акции, всяка от които дава право на един глас в Общото събрание, както право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната стойност на акцията. Всички обикновени акции са от един клас. Емитираните към момента акции /от учредителната емисия/, както и акциите, които ще бъдат емитирани при задължителното първоначално увеличение на капитала, са обикновени акции.

След задължителното първоначално увеличаване на капитала Дружеството може да издаде по реда на чл. 15 от Устава привилегировани акции, които могат да дават различни права /да формират различни класове акции/: допълнителен и гарантиран дивидент, привилегия за обратно изкупуване. Привилегированите акции може да са без право на глас.

#### ***Право на дивидент***

Дружеството разпределя дивиденти по решение на Общото събрание на акционерите при условията и реда, предвидени в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Търговския закон и глава дванадесета от Устава. Авансовото разпределяне на дивиденти е забранено.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Устава, Дружеството е длъжно да разпредели като дивидент най-малко 90 на сто от печалбата си за съответната финансова година. Съгласно чл. 64, ал. 2 от Устава, Дружеството е длъжно да изплати дължимия дивидент на акционерите в срок от 12 (дванадесет) месеца от края на съответната финансова година.

Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централен Депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчети и е прието решение за разпределяне на печалбата. Акционерите, които имат право да получат дивидент, могат да го упражнят до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават в Дружеството.

Всяка обикновена акция дава право на дивидент, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Размерът на гарантирания и допълнителния дивидент по привилегированите акции /ако такива бъдат издадени от дружеството съгласно чл. 15 от Устава/, както и условията и реда за упражняване на правата по привилегированите акции, се определят с конкретно решение за увеличаване на капитала на Дружеството с издаване на такива акции. Дивидентът по привилегированите акции с право на гарантиран или допълнителен дивидент се изплаща всяка година с предимство, преди дивидента по обикновените акции. Когато поради липса на печалба или по други причини дивидентът за дадена година не бъде заплатен, той се заплаща при разпределянето на печалбата за следващата година, заедно с дължимия дивидент за съответната година. Когато поради липса на печалба или по други причини дивидентът за двете поредни години не бъде изплатен в пълния размер, привилегированите акции без право на глас, придобиват право на глас до изплащане на забавените дивиденти и се включват при определяне кворума и мнозинствата за провеждане и вземане на решения от Общото събрание на Дружеството.

### **Право на глас**

Всяка една обикновена акция, както и всяка привилегирована акция, която е издадена с право на глас, дава едно право на глас в Общото събрание на акционерите. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистъра на Централен депозитар АД, като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание.

Когато предложението за решение засяга правата на акционерите от един клас гласуването става по класове, като изискванията за кворум и мнозинство се прилагат за всеки клас поотделно.

### **Право на ликвидационен дял**

Всяка обикновена акция дава право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Това право е условно – то възниква и може да бъде упражнено само в случай, че /и доколкото/ при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и до размера на това имущество. Размерът на гарантирания и допълнителния ликвидационен дял, както и условията и реда за упражняване на правата по тези привилегировани акции, се определят с конкретното решение за увеличаване на капитала на Дружеството чрез издаване на такива привилегировани акции.

### **Свикване на общо събрание на акционерите. Участие на акционерите в събранието**

Съгласно чл. 115, ал. 1, изречение второ от ЗППЦК, редовното /годишно/ общо събрание на акционерите се провежда до края на първото полугодие, след приключване на отчетната година. Извънредно общо събрание на акционерите може да бъде свикано по всяко време. В останалата си част условията и реда за свикване, както и за участие на акционерите в редовно и извънредно общо събрание са едни и същи.

Общото събрание на акционерите се свиква от Съвета на директорите. Общото събрание може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството по реда и при условията та чл.223, ал. 1 и 2 от Търговския закон или чл.118 от ЗППЦК.

Свикването се извършва чрез покана, с минимално съдържание по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон. Акционери, притежаващи поне от 3 месеца акции, представляващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството могат да поискат допълване в обявения в поканата дневен ред по реда на чл.223а от Търговския закон. Поканата се обнародва в "Държавен вестник" и в един централен ежедневник. Времето от обнародването на поканата до датата на Общото събрание не може да бъде по-малко от 30 дни.

Общото събрание включва акционерите с право на глас. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани като акционери в регистрите на Централен депозитар АД 14 дни преди датата на Общото събрание. Те участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично нотариално заверено пълномощно по реда на чл.116, ал.1 от ЗППЦК. Членовете на Съвета на директорите не могат да представляват акционер.

Акционерите с привилегироваи акции без право на глас, както и членовете на Съвета на директорите, когато не са акционери, вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас.

### **Разпоредби в Устава, които затрудняват смяната на лицата, упражняващи контрол върху Дружеството**

Разпоредбата на чл. 37, ал. 2, във вр. чл. 31, ал. 1, т. 4 от Устава предвижда по – голямо от законоустановеното мнозинство за избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите. Съгласно чл. 230 от Търговския закон за избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите е достатъчно обикновено мнозинство от представените акции, а уставът на дружеството изисква мнозинство от 2/3 от представените акции.

### **Разпоредби в Устава относно промени в капитала на Дружеството**

Уставът на Дружеството не съдържа разпоредби относно промени в капитала, които са по-рестриктивни от условията, предвидени в закона. Съгласно чл. 37, ал. 2, във връзка с чл. 31, ал. 1, т. 3 от устава, Общото събрание приема решения за увеличаване или намаляване на капитала с мнозинство от 2/3, което е еднакво със законоустановеното в ТЗ.

Съгласно закона и устава капитала на Дружеството се увеличава чрез издаване на нови акции или чрез превръщане на акции в облигации, които са издадени като конвертируеми. Не е допустимо увеличаване на капитала чрез увеличаване на номиналната стойност на вече издадени акции; чрез превръщане в акции на облигации, които не са издадени като конвертируеми; срещу непарична вноска по чл. 193 от Търговския закон; под условие по чл.

195 от Търговския закон /с изключение на случаите на превръщане в акции на конвертируеми облигации.

Решение за увеличаване на капитала се приема от Общото събрание. На основание чл. 196, ал. 1 и чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и съгласно чл. 43 и 44 от Устава на Дружеството, Съвета на директорите е овластен в срок от 5 години от вписването на дружеството в търговския регистър на съда да приема решения за увеличаване на капитала до 100 000 000 лева, чрез издаване на нови акции, както и за издаване на облигации, /вкл. конвертируеми/ при общ размер на облигационния заем до 100 000 000 лева.

При увеличаване на капитала чрез издаване на нови акции, с изключение на задължителното първоначално увеличаване на капитала, всеки акционер има право да придобие част от новите акции, пропорционално на дела му в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде ограничено или отнето по реда на 194, ал.4 и 196, ал.3 от Търговския закон. При увеличаване на капитала чрез издаване на нови акции се издават права по смисъла на §1, т. 3 от ЗППЦК., като срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издаваните права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала на Дружеството. Относно условията и реда за първоначалното увеличение на капитала на дружеството вж. Документ за предлаганите ценни книжа.

Капиталът на дружеството може да бъде намаляван при обезсилване на обратно изкупените акции, издадени с привилегия за обратно изкупуване. Дружеството може да издава такива акции съгласно чл. 16 от Устава. Капиталът не може да бъде намаляван чрез принудително изкупуване на акции или чрез обратно изкупуване по чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК.

### **Основания за прекратяване на Дружеството**

Дружеството е учредено неограничен срок.

Съгласно чл. 31, ал. 1 и §1 от Устава и чл. 252 от Търговския закон, Дружеството се прекратява: по решение на общото събрание; при обявяването му в несъстоятелност; както и с решение на съда по регистрацията по иск на прокурора, ако: Дружеството преследва забранени от закона цели; чистата стойност на имуществото на Дружеството по чл. 247а, ал. 2 от Търговския закон, спадне под размера на вписания капитал и в срок от 1 година общото събрание не вземе решение за намаляване на капитала, за преобразуване или прекратяване; в продължение на 6 месеца броят на членовете на Съвета на Директорите е по-малък от предвидения в закона минимум /3 лица/. За прекратяването на Дружеството се изисква разрешение от Комисията по финансов надзор, а лицата, избрани за ликвидатори или синдици се одобряват от Комисията.

### **Договори различни от тези по повод обичайната дейност на Дружеството**

Дружеството не е страна по договори, различни от сключваните по повод обичайната му дейност и не разполага с информация за наличието на такива договори.

## ИЗТОЧНИЦИ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

Поканата за свикване на Общо събрание на Дружеството ще бъде публикувана във вестник "Пари".

Инвеститорите могат да получат допълнителна информация за Дружеството и публично предлаганите ценни книжа от:

- **"Недвижими имоти София" АДСИЦ**, гр. София, бул. „Цариградско шосе“ № 9, тел/факс: + 359 (2) 9496 17 40, лице за контакти: Димитър Георгиев, от 10:00 до 17:00 ч.
- **ИП "Статус Инвест" АД**, гр. София, бул. "Цариградско шосе" № 9, тел: + 359 (2) 946 17 41, факс: +359 2 946 15 73, лице за контакти: Мария Сивкова, от 10:00 до 17:00 ч.

Изготвил Регистрационния документ:

---

Димитър Атанасов Георгиев  
*Изпълнителен директор*

Долуподписаното лице, в качеството му на представляващ Дружеството, с подписа си, положен на ..... 2006г., декларира, че Регистрационния документ отговаря на изискванията на закона.

---

Димитър Атанасов Георгиев  
*Изпълнителен директор*

Долуподписаното лице, в качеството му на представляващ инвестиционният посредник "Статус Инвест" АД, с подписа си, положен на ..... 2006 г., декларира, че Регистрационния документ отговаря на изискванията на закона.

---

Радослав Милев Кацаров  
*Изпълнителен директор*

