

# ПРОСПЕКТ

## **“НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ” АДСИЦ** **REAL ESTATE SOFIA REIT**

### **РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТА**

Част I от Проспекта за първоначално увеличение на капитала

## **Първично публично предлагане** **150 000 Обикновени акции**

Инвестирането в предлаганите обикновени акции е свързано с определени рискове. Вж. “Рискови фактори” на стр. 6 и сл. от Регистрационния документ (част II от Проспекта), както и “Рискови фактори” на стр. 6 и сл. от Документа за предлаганите ценни книжа (част III от Проспекта).

	За 1 акция	Общо
Емисионна/номинална стойност	1.000 лв.	150 000 лв.
Възнаграждение на инвестиционния посредник	0.02 лв.	3 000 лв.
Общо разходи по публичното предлагане	0.0615 лв.	9 220 лв.
Нетни приходи от публичното предлагане за Дружеството	0.9385 лв.	140 780 лв.

#### **Инвестиционен посредник по емисията**

##### **“Статус Инвест” АД**

гр. София, бул. “Цариградско шосе” № 9

*Това Резюме следва да се чете като въведение към Проспекта. Резюмето слага акцент върху определена информация, която се съдържа в останалите части на Проспекта: Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа. В Резюмето може да не се съдържа цялата информация, която е важна за Вас. Преди да вземете решение за инвестиране в Обикновените акции на Дружеството, във Ваш интерес е внимателно да прочетете целия Проспект, а именно Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа, заедно с приложенията към тях, както и документите, към които те препращат, ако са налице такива.*

**Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта за предлаганите ценни книжа, включващ това Резюме, Регистрационен документ на Дружеството и Документ за предлаганите ценни книжа (акции), с решение № 1193 - ДСИЦ от 13 декември 2006г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите акции. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Проспекта данни.**

*Членовете на Съвета на директорите на “Недвижими имоти София” АДСИЦ отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Инвестиционният посредник “Статус Инвест” АД отговаря солидарно с членовете на Съвета на директорите за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Документа за предлаганите ценни книжа. Съставителите на годишния финансов отчет на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходните изречения за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството.*

**21 ноември 2006 г.**

*Вие трябва да разчитате само на информацията, която се съдържа в Проспекта, т.е. в това Резюме, в Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа. "Недвижими имоти София" АДСИЦ не е оторизирало никое лице да Ви предоставя различна информация. В допълнение, Вие следва да имате предвид, че информацията в Проспекта е актуална към датата на заглавната страница на всеки от документите – съставни части на Проспекта.*

**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 Резюмето на Проспекта е:** *Димитър Атанасов Георгиев* – Изпълнителен директор на Дружеството. С подписа си на последната страница от Резюмето на Проспекта горепосоченото лице, декларира, че:

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

### 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

	(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

### Капитализация и задлъжнялост

Таблицата по-долу представя капитализацията и задлъжнялостта на Дружеството към 17.11.2006 г.:

Таблица 2

Показател	17 ноември 2006г. (лв.)
Собствен капитал	500 000
• Основен капитал	500 000
• Резерви	0
• Финансов резултат	0
Дългосрочни пасиви	0
Краткосрочни пасиви	0

### Причини за извършване на публично предлагане на ценни книжа и планирано използване на набрания капитал

Настоящото първо ("първоначално") увеличение на капитала на Дружеството чрез публично предлагане на акции се извършва в изпълнение на изискванията на чл. 5, ал. 3 и чл. 13 от ЗДСИЦ и съгласно решението на учредителното събрание на Дружеството. Чрез първоначалното увеличение на капитала Дружеството цели да придобие статут на публично дружество съгласно закона и да набере финансов ресурс за осъществяване на предмета си на дейност по секюритизиране на недвижими имоти.

Ние очакваме нетна сума на приходите от публичното предлагане на акции в размер на 140 780 лв. Тези приходи ще бъдат използвани за изпълнение на инвестиционната стратегия на Дружеството, и по-специално за

изграждането на луксозна офис-сграда в кв. "Младост" IV в близост да Бизнес парк София с РЗП 5 000 кв.м.

Дружеството не възнамерява да използва приходите от публичното предлагане за пряко или непряко придобиване на активи извън обичайната си дейност, за финансиране на придобиването на други дружества, както и за погасяване на задължения. През последната година и към настоящия момент Дружеството няма задължения към трети лица и не е ползвало заемни средства.

Ние планираме да инвестираме временно свободните парични постъпления от публичното предлагане, до използването им за финансиране на бизнес проектите на Дружеството, в краткосрочни ниско рискови финансови инструменти, вкл. банкови депозити.

### **Рискови фактори**

Основните рискове, специфични за Дружеството и за отрасъла, в който то ще осъществява дейност, както и за предлаганите акции, са описани в Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа. Между тях са следните рискови фактори:

- Пазарната (борсовата) цена на акциите на Дружеството ще варира и може да се понижи под цената, на която те са придобити от инвеститорите
- Не е сигурно, че ще се създаде ликвиден борсов пазар за акциите на Дружеството (ликвиден риск)
- Дружеството няма история и опит в областта на недвижимите имоти
- Цените на пазара на недвижими имоти могат да се променят в негативна за Дружеството посока
- Възможно е да измине известен период от време между привличането на средства и придобиването на имоти
- Инвестициите в недвижими имоти са нисколиквидни
- Конкуренцията на пазара непрекъснато се засилва
- Избраните контрагенти при строителство или ремонт могат да не изпълнят договорните си задължения
- Неблагоприятни промени в данъчните и други закони
- Възможно е забавяне на икономическия растеж
- Възможни са неблагоприятни изменения в бизнессредата вследствие на политически промени
- Дружеството ще е зависимо от наличието на кредити и от лихвените нива
- Евентуално нарастване на инфлацията може да обезцени активите;
- Съществува риск от валутни загуби

### **Информация за Дружеството**

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 3: Инвестиционни ограничения на „Недвижими имоти София“ АД СИЦ

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

## 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 4: Макроикономически показатели на България за периода 2005 – 2008 г.

		2005	2006	2007	2008
<b>БВП - текущи цени</b>	<b>млн.</b>	41 202	44 905	49 021	53 274



Резюме на Проспекта на "Недвижими имоти София" АДСИЦ

	<b>лева</b>				
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>	млн. евро	<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
Туризм	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
Туризм	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>	млн. евро	<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>	млн. евро	<i>-382,0</i>	<i>-495,9</i>	<i>-539,9</i>	<i>-649,9</i>
<i>Текущи трансфери, нето</i>	млн. евро	<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>

Резюме на Проспекта на "Недвижими имоти София" АДСИЦ

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 компенсира част от очертавания 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.

## **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.

Плановете 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-атраaktivни 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 4: 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.

Резюме на Проспекта на "Недвижими имоти София" АДСИЦ

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

Година	2007г.	2008г.
	лв.	лв.
<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 6: Прогнозен отчет за приходите и разходите на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ за 2007 и 2008 г.

Статии	2007	2008
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

Резюме на Проспекта на "Недвижими имоти София" АДСИЦ

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 7: Прогнозен отчет за паричния поток на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ 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>	<b>2 923 367</b>	<b>5 740 175</b>

## 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 проспект 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.

### **Членове на Съвета на Директорите. Акционери със значително участие**

#### **➤ 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.

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.

### Сделки със свързани лица

"Свързани лица" за целите на настоящото изложение се дефинират съгласно дефиницията на т.б.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".

### **Финансови отчети**

Дружеството е учредено през м. октомври 2006г. и все още не е изготвяло годишен финансов отчет и отчет за управлението по чл. 33 от Закона за счетоводството.

Към Регистрационния документ е приложен междинен финансов отчет на Дружеството към 17 ноември 2006 г. (неодитиран).

### **Информация за първичното публично предлагане (подписка)**

Предлагани ценни книжа

150 000 броя обикновени акции за записване от новата емисия по първоначалното увеличение на капитала на Дружеството. Номинална и емисионна стойност 1 лев. Всяка обикновена акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Борсова търговия

След приключване на подписката, вписване на увеличения капитал в търговския регистър и регистрация на новата емисия акции в Централния депозитар, всички издадени от Дружеството обикновени акции ще се предлагат за търговия (вторично публично предлагане) на Българска Фондова Борса.

Условия на подписката

Срещу всяка една акция от новата емисия се издава едно право. Правото е ценна

книга, която се упражнява чрез записване на акции. Срещу едно право може да бъде записана една акция от новата емисия на Дружеството.

Всички лица, които желаят да запишат акции от новата емисия на Дружеството, следва първо да придобият права (в срока за тяхното прехвърляне). Едно лице може да запише най-малко 1 нова акция по емисионна стойност от 1 (един) лев и най-много такъв брой нови акции, който е равен на броя на притежаваните от него права.

Записването на акции се счита за извършено с внасяне на емисионната стойност на записваните акции в набирателната сметка, открита в "Ейч Ви Би Банк Биохим" най-късно до изтичане на последния ден от подписката (вж. по-долу).

Срок на подписката

Борсовата продажба на права и записването на акции започва на първия работен ден, следващ изтичането на 7 дни от датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане в "Държавен вестник" и публикацията му в един централен ежедневник – в. "Пари. Ако обнародването и публикацията на съобщението са на различни дати – продажбата на правата започва на първия работен ден, следващ изтичането на 7 дни от по-късната от двете дати.

Борсовата продажба на права приключва два работни дни преди изтичането на 14 дни от началото на продажбата на правата (вж. горния параграф).

Записването на акции от притежателите на права съгласно чл. 13, ал. 7 от ЗДСИЦ и чл. 1126, ал. 5 от ЗППЦК приключва в първият работен ден след изтичането на 15 (петнадесет) работни дни от деня, в който изтича срока за прехвърляне на правата (вж. горния параграф).

Адресати на публичното предложение

Всички инвеститори имат възможност при равни условия да участват в увеличението на капитала на Дружеството, като закупят права в срока за тяхното прехвърляне/търговия, и да упражнят правата, като срещу 1 придобито право

запишат 1 нова акция по емисионна стойност от 1 лев.

Не са налице основания за привилегировано предлагане на акциите на определени групи инвеститори (в това число настоящи акционери, членове на Съвета на директорите на емитента, настоящи или бивши служители на емитента или на негови дъщерни дружества).

Емитентът "Недвижими имоти София" АДСИЦ не разполага с информация дали членове на Съвета на директорите на Дружеството възнамеряват да придобият от предлаганите акции от увеличението на капитала. "Недвижими имоти София" АДСИЦ не разполага с информация дали някое лице възнамерява да придобие повече от 5 на сто от предлаганите акции.

Разходи по публичното предлагане В таблицата по-долу са представени по статии основните разходи, пряко свързани с публичното предлагане на акциите. В таблицата не са включени разходите, които се отнасят до цялостната дейност на Дружеството или до повече от една емисия ценни книжа, напр. такса за ISIN код за обикновените акции на Дружеството, обслужване на акционерна книга на Дружеството от Централния депозитар. Всички посочени по-долу разходи са за сметка на Дружеството.

	<b>Лева</b>
Такса на КФН за издаване на лиценз .....	3 600.00
Такса на КФН за издаване на потвърждение на проспекта .....	600.00
Обнародване и публикуване на съобщение за публичното предлагане (прогноза) .....	1 000.00
Възнаграждение на инвестиционния посредник.....	3 000.00
Вписване в търговския регистър на увеличаването на капитала и обнародване .....	80.00
Депозирание на правата в Централния депозитар .....	445.00
Депозирание на акциите в Централния депозитар .....	445.00
Издаване на удостоверение от ЦД АД за регистрация на свободен пазар на БФБ-София АД .....	50.00
<b>Общо разходи .....</b>	<b>9 220.00</b>

### **Допълнителна информация**

**Акционерен капитал.** Долупосочените данни се отнасят за първата (учредителната) 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

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

**Учредяване на Дружеството. Информация за Устава.** Дружеството е учредено на Учредително събрание, проведено на 12 октомври 2006г. На учредителното събрание е приет Устава на Дружеството, записан е неговият капитал, избран е Съвет на директорите и е взето решение за първоначалното увеличение на капитала, акциите от което са предмет на първично публично предлагане (подписка).

Съгласно приетия Устав, Дружеството издава само безналични свободно прехвърляеми акции. Безналичните акции се водят в регистъра на Централния депозитар по сметки на акционерите. Издаването и разпореждането с безналичните акции се извършва с регистрацията в Централния депозитар.

Дружеството издава обикновени акции. След задължителното първоначално увеличаване на капитала Дружеството може да издаде привилегирани 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.

За избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите Уставът изисква мнозинство от 2/3 от представените на общото събрание акции.

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, Съветът на директорите е овластен в срок до 5 години от вписване 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.

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.

## ИЗТОЧНИЦИ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

Инвеститорите могат да получат допълнителна информация за Дружеството и публично предлаганите ценни книжа, включително да се запознаят с Регистрационния документ и Проспекта на Дружеството в неговата цялост, 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.

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.

Изготвил Резюмето на Проспекта:

---

Димитър Атанасов Георгиев  
Изпълнителен директор

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

---

Радослав Милев Кацаров  
Изпълнителен директор



