

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Част II от Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа

ISIN код	BG2100022230
Размер на облигационния заем	22 000 000 (двадесет и два милиона) лева
Валута на облигационния заем	лева
Брой корпоративни облигации	22 000 (двадесет и две хиляди) броя
Дата на издаване	02.08.2023 г.
Вид на корпоративните облигации	обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени
Срочност	8 (осем) години
Изплащане на главницата	02.02.2027 г., 02.08.2027 г., 02.02.2028 г., 02.08.2028 г., 02.02.2029 г., 02.08.2029 г., 02.02.2030 г., 02.08.2030 г., 02.02.2031 г., 02.08.2031 г.
Лихва	6-месечен EURIBOR + 1.00 %, но не по-малко от 3.00% и не повече от 5.00%
Период на лихвено плащане	6 (шест) месеца

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК



Настоящият Регистрационен документ съдържа цялата информация за „Недвижими имоти София“ АДСИЦ, необходима за вземане на решение за инвестиране в емитираните от Дружеството облигации, включително основните рискове, свързани с Емитента 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 (Част III от Проспекта), преди да вземат инвестиционно решение.

Настоящия Регистрационен документ е изготвен според изискванията на чл. 14, параграф 1, букви „а“ и „б“ от Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и Съвета и на Приложение 8 от Делегиран Регламент (ЕС) 2019/980 на Европейската комисия.

Членовете на Съвета на директорите на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. Инвестиционният посредник по емисията отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. Съставителите на годишните финансови отчети на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторите – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети. Застрахователят отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.


Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта с решение №2024 г., което не е препоръка за инвестиране в облигациите.

Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността на съдържащите се в Проспекта данни.

19.01.2024г.

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ се състои от 3 документа: (I) Резюме на проспекта; (II) Регистрационен документ; (III) Документ за предлаганите ценни книжа.

Регистрационният документ съдържа съществената за взимането на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документа за предлаганите ценни книжа – информация за облигациите.

<p>⇒ ЕМИТЕНТА</p>	<p>НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ гр. София, ул. „Георги С. Раковски” №132 Иван Ярков тел.: (+359 2) 816 43 70, от 9.30 до 17.00 e-mail: nis.adsiz@gmail.com</p>
<p>⇒ ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК</p> 	<p>„Централна кооперативна банка” АД гр. София, бул. „Цариградско шосе” №87 тел.: (+359) 2 92 34 720, от 9.00 до 17.00 e-mail: inv.banking@ccbank.bg</p>

В съответствие с нормативните изисквания, Проспектът ще бъде публикуван и достъпен в офиса на Емитента, както и на електронните страници на Дружеството, Комисията за финансов надзор и на „Българска фондова борса” АД.

Вие трябва да разчитате само на информацията, която се съдържа в този Проспект. „Недвижими имоти София“ АДСИЦ не е оторизирал никое лице да Ви предоставя различна информация. В допълнение, Вие следва да имате предвид, че информацията в Проспекта е актуална към датата на заглавната му страница.

Инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове - виж т. 3 „Рискови фактори” от Регистрационния документ, както и т. 2 „Рискови фактори” от Документа за предлаганите ценни книжа, съдържащи основните специфични за дейността на Дружеството и предлаганите облигации рискове. Всички рискове са описани подробно в настоящия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

СЪДЪРЖАНИЕ

1.	ОТГОВОРНИ ЛИЦА.....	4
2.	ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ.....	6
3.	РИСКОВИ ФАКТОРИ	6
4.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА.....	15
5.	ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ.....	16
6.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ	18
7.	ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ.....	20
8.	АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО 20	
9.	МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ	22
10.	ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, АКТИВИ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ	24
11.	НОРМАТИВНО ИЗИСКУЕМИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ.....	32
12.	ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ	33
13.	НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ	33
14.	ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ОТ НАРЕДБА NO 2 ОТ 09.11.2021Г. ЗА ПЪРВОНАЧАЛНО ИЛИ ПОСЛЕДВАЩО РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР	34

Някои от понятията, използвани в Проспекта, са дефинирани при първата им употреба. Други термини, използвани по-често в Проспекта, включително някои термини с главни букви, са определени по-долу:

Дружеството или Емитента - „Недвижими имоти София“ АДСИЦ
„Централна Кооперативна Банка ” АД - Упълномощен инвестиционен посредник и Агент по листването

КФН или Комисията - Комисия за финансов надзор

БФБ или Борсата - „Българска фондова борса” АД

ЗПМПЗФИ - Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти

ЗППЦК - Закон за публичното предлагане на ценни книжа

ЗДСИЦДС – Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация

ЗПФИ - Закон за пазарите на финансови инструменти

ТЗ - Търговски закон

МСС - Международни счетоводни стандарти

МСФО - Международни стандарти за финансова отчетност

НСС - Национални счетоводни стандарти

СД – Съвет на Директорите

ОСА - Общото събрание на акционерите

ЦД - „Централен депозитар” АД

ДЕС – дипломиран експерт-счетоводител

ИДЕС – Институт на дипломираните експерт-счетоводител

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

1.1 Лица, отговарящи за информацията, дадена в регистрационния документ

Представляващите Емитента:

- **Иван Стоянов Ярков** – Изпълнителен директор;
- **Борис Михайлов Николов** – Председател на СД .

Представляващите ИП „Централна Кооперативна Банка” АД:

- **Сава Маринов Стойнов** - Изпълнителен Директор;
- **Никола Стефанов Кедев** - Изпълнителен Директор.

Представляващите, лицето гарантиращо ценните книжа:

- **Мирюлюб Панчев Иванов** – Изпълнителен директор;
- **Константин Стойчев Велев** – Изпълнителен директор.

С подписите си на последната страница на настоящия документ горепосочените лица **декларират**, че:

- при изготвянето на този документ са положили необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им;

- са положили всички разумни грижи да се уверят, че информацията, съдържаща се в документа за регистрация, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

1.2 Декларация, от тези които отговарят за регистрационния документ

С подписите си върху Декларацията по чл. 89д, ал. 6, във връзка с ал. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (*Приложение №1 към Проспекта*) следните лица:

1.2.1 Членовете на Съвета на Директорите на Емитента:

- **Иван Стоянов Ярков** – Изпълнителен директор;
- **Борис Михайлов Николов** – Председател на СД;
- **Гергана Георгиева Шиникова-Бойчева** – Член на СД.

1.2.2 Съставителите на финансовите отчети на Емитента:

Станислав Арсов, в качеството си на представляващ „Сателит Х“ АД, ЕИК 203731642, в качеството му на лице по чл. 17, ал. 1от Закона за счетоводството, отговаря солидарно с предходно посочените отговорни лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в годишния финансов отчет на Дружеството за 2021г., 2022г., междинния финансов отчет на Дружеството към 30.09.2023г., както и междинния консолидиран финансов отчет на Дружеството към 30.09.2023г.

1.2.3 Одиторът, проверил и заверил годишните финансови отчети на Емитента:

Стоян Димитров Стоянов, регистриран одитор, с диплома № 0043, чрез „Бул Одит“ ООД, ЕИК 121448965, със седалище и адрес на управление гр. София, Студенски град, ул. „Акад. Николай Стоянов“ №13А, отговаря солидарно за вредите, причинени от одитираните от него годишни финансови отчети на Дружеството за 2021 г. и 2022 г.

1.2.4 Представяващите упълномощения инвестиционен посредник:

- Сава Маринов Стойнов - Изпълнителен Директор;
- Никола Стефанов Кедев - Изпълнителен Директор.

Представяващите упълномощения инвестиционен посредник „ЦКБ“ АД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 831447150, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Цариградско шосе“ №87, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

1.2.5 Представяващите лицето, гарантиращо ценните книжа:

- Миролюб Панчев Иванов – Изпълнителен директор;
- Константин Стойчев Велев – Изпълнителен директор.

ЗАД „Армеец“ АД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 121076907, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Ст. Караджа“ №2, отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

ДЕКЛАРИРАТ, че:

са положили всички разумни грижи да се уверят, че информацията, съдържаща се в регистрационния документ, доколкото им е известно, е вярна и пълна.

1.3 Доклади от експерти

В настоящия Регистрационен документ не са използвани изявления и доклади (включително по искане на Емитента) от експерти, извън лицата посочени в настоящия раздел 1.

1.4 Информация от трети страни

Навсякъде в Проспекта, където е използвана информация с посочен източник трета страна, тази информация е точно възпроизведена, доколкото Емитентът е осведомен и е могъл да провери от информацията, публикувана от тази трета страна и не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

В настоящия Документ са използвани данни на Емитента, както и информация от следните други източници (трети лица):

- НСИ – статистика от сайта на НСИ (www.nsi.bg);
- БНБ – статистика от сайта на БНБ (www.bnb.bg);
- Министерство на финансите – статистика от сайта на Министерство на финансите (www.minfin.bg), включително статистика относно кредитния рейтинг на България, присъден от Moody's, Standard & Poor's и Fitch;
- Комисия за финансов надзор (www.fsc.bg);

1.5 Одобрение от компетентния орган

Комисията за финансов надзор (в качеството ѝ на компетентен орган за Република България, съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и Съвета) е потвърдила и одобрила Проспекта, включващ този Регистрационен документ, Документ за предлаганите ценни книжа и Резюме с решение № ... - от 2024 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите ценни книжа, нито това одобрение следва да се разглежда като утвърждаване на Емитента.

Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността на съдържащите се в документа данни.

Комисията за финансов надзор одобрява настоящия Проспект единствено ако отговаря на наложените с Регламент (ЕС) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и съгласуваност.

Регистрационния документ е изготвен като част от опростен проспект, в съответствие с чл. 14 на Регламент (ЕС) 2017/1129.

2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

2.1 Информация за одиторите

Стоян Димитров Стоянов, регистриран одитор, с диплома № 0043, чрез „Бул Одит“ ООД, ЕИК 121448965, със седалище и адрес на управление гр. София, Студенски град, ул. „Акад. Николай Стоянов“ №13А, е проверил и заверил годишните финансови отчети на Дружеството за 2021 г. и 2022 г.

Стоян Димитров Стоянов членува в първа софийска регионална организация на ИДЕС.

3. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Преди да инвестират в корпоративните облигации на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ, потенциалните инвеститори трябва внимателно да преценят рисковите фактори, посочени в този раздел, в допълнение на другата информация, съдържаща се в Проспекта. Дружеството не може да гарантира реализирането на инвестиционните си цели, нито постигането на определени резултати. Всеки един от описаните рискови фактори може да окаже съществено негативно влияние върху дейността на Дружеството, а част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от негова страна. Ако някой от рисковете, описани по-долу, се осъществи, това може да има значителен негативен ефект върху дейността на Дружеството, резултатите от неговата дейност или финансовото му състояние. Ако това доведе до намаляване на пазарната цена на облигациите, инвеститорите могат да загубят частично или изцяло своите инвестиции.

Рисковете и несигурностите, описани по-долу, не са единствените, пред които е изправено Дружеството. Допълнителни рискове и други несигурни събития, които понастоящем не са известни или се считат за несъществени, могат също да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността му.

Рисковете могат да бъдат разделени по различни критерии в зависимост от техния характер, проявление, особености на Дружеството, промени в неговия капитал и възможността рискът да бъде елиминиран или не. Практическо приложение в конкретния случай намира разделянето на рисковете в зависимост от възможността или невъзможността риска да бъде преодолян, респективно елиминиран. Този критерий разделя рисковете на систематични и несистематични:

Систематични рискове – рискове, които зависят от общите колебания в икономиката като цяло. Емитентът не би могъл да влияе върху тях, но може да ги отчете и да се съобразява с тях;

Несистематични рискове – представляват частта от общия инвестиционен риск. Те са специфични за самото Дружество и отрасъла, в който то осъществява дейността си, т.е съществуват възможности за тяхното управление.

Последователността в представянето на рисковите фактори по категории отразява виждането на управителния орган относно конкретната им значимост към датата на Проспекта, както и вероятността те да се случат на практика.

3.1 Систематични рискове

Общите (системни) рискове се отнасят до всички стопански субекти в страната и са резултат от външни фактори, върху които „Недвижими имоти София” АДСИЦ не може да оказва влияние. Основните методи за ограничаване на влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели.

Макроикономически риск

Това е рискът от макроикономически сътресения, които могат да се отразят на икономическия растеж, доходите на населението, търсенето и предлагането, печалбите на икономическите субекти и др. Тенденциите в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката.

По данни на НСИ, след като през 2020 г. бе регистриран спад на БВП на България от 4.0%, породен главно от пандемията Covid-19, икономиката на страната е нараснала с 7.6% през 2021 г. и по предварителни данни с 3.4% през 2022 г. В пролетната си икономическа прогноза Европейската комисия предвижда ръст на БВП на България в размер на 1.5% през 2023 г. и 2.4 % през 2024 г.

Всеки икономически спад би се отразил неблагоприятно на потреблението и оттам на доходите на почти всички стопански агенти, включително и на Дружеството.

Риск, свързан с безработицата

Рискът, свързан с безработицата е свързан с намаляване на реалната покупателна сила на част от икономическите субекти (по този начин и на реалното съвкупно търсене в икономиката) в резултат на спада при търсенето на труд. Спадът на търсенето на трудови ресурси на пазара може да е в резултат на структурни промени в икономиката, поради навлизането на икономическия цикъл в кризисна фаза, поддържане на изкуствено високи нива на работните заплати и др. Коефициентът на безработица регистрира постоянно подобряване през последните години преди пандемията от COVID-19, като се понижи до 4.2% в края на 2019 г. Тази тенденция бе прекъсната през 2020 г., като по данни на НСИ коефициентът се покачи до 5.1%, а през 2021 г. – до 5.3%. След края на пандемията безработицата се понижи отново и през 2022 г. достигна 4.3% При условие, че поради различни обстоятелства, безработицата отново започне да расте, това би се отразило негативно на търсенето на предлаганите от Дружеството стоки и услуги, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние.

Политически риск

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в управлението, в законодателната политика, икономическата политика, данъчната система. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството политика. В резултат би възникнала опасност от негативни промени в бизнес климата.

В конкретния момент България е в ситуация на проведени поредни предсрочни парламентарни избори през април 2023 г. Избраният в резултат на проведените избори парламент гласува кабинет на двете най-големи парламентарно представени сили с премиер на ротационен принцип. Въпреки липсата на очаквания за сериозни сътресения и значителни промени в провежданата политика, несигурността относно бъдещото управление на страната е съществен риск, който може да повлияе на икономическото развитие на страната.

Влияние на военния конфликт в Украйна

На 24 февруари 2022 г. Руската Федерация предприе въоръжена инвазия в Украйна. В резултат, в следващите дни на Русия бяха наложени икономически и финансови санкции от Европейския съюз, и редица други страни, които освен ефект върху самата Русия, се очаква в средносрочен и дългосрочен план да имат всеобхватен негативен ефект върху световната икономика и почти всяка сфера на обществения живот (повишение на цените, дефицит на различни стоки и продукти и др.). Освен това, при крайно неблагоприятно развитие на конфликта, той може да се разрасне и дори да се прибегне към използването на оръжия за масово унищожение, което би имало невъобразим ефект за цялото човечество.

Кредитен риск

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международния кредитен рейтинг на България. Нисък кредитен рейтинг на страната може да доведе до по-високи лихвени нива, по-тежки условия за финансиране на търговските дружества, в това число и на Емитента.

Дългосрочният кредитен рейтинг на България (източник: МФ) в чуждестранна и местна валута по скалата на Standard & Poor's е ВВВ. За последно, на 29.11.2019 г. рейтинга бе повишен от ВВВ- на ВВВ, а на 29.05.2020 г. перспективата от положителна бе променена на стабилна. На 25.11.2022 г. Standard & Poor's потвърди дългосрочния кредитен рейтинг ВВВ със стабилна перспективата.

На 09.10.2020 г. рейтинговата агенция Moody's последно повиши кредитния рейтинг на Република България от Ваа2 с положителна перспектива на Ваа1 със стабилна перспектива за дългосрочните държавни ценни книжа. Moody's потвърди дългосрочния кредитен рейтинг Ваа1 със стабилна перспектива на 03.02.2023 г.

Според скалата на Fitch, дългосрочният кредитен рейтинг на България в местна и чуждестранна валута е ВВВ с положителна перспектива (за последно рейтинга бе повишен през декември 2017 г. с една степен, а през февруари 2021 г. бе повишена и перспективата – от стабилна на положителна). На 27.10.2023 г. Fitch потвърди дългосрочния кредитен рейтинг в местна и чуждестранна валута ВВВ с положителна перспектива.

Инфлационен риск

Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута.

Системата на валутен борд в България контролира паричното предлагане, но други външни и вътрешни фактори (напр. Повишаването на цената на петрола и другите природни суровини, цената на трудовите ресурси и др.) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Присъединяването на страната ни към ЕС също оказва натиск за доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС (конвергенция), т.е. инфлацията в страната е по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС. През 2018 г. и 2019 г. инфлацията се ускорява в сравнение с предходната година, като средногодишното увеличение на потребителските цени достига

2.8% и 3.1% съответно. През 2020 г. има забавяне до 1.7%, след което нараства до 3.3% през 2021 г., за да достигне 15.3% през 2022 г.

Валутен риск

Валутният риск произтича от промяна на курса на лева спрямо чуждестранни валути, в които стопанските субекти осъществяват своя бизнес. Българският лев е обвързан с еврото в съотношение 1.95583 лева за 1 евро в условията на валутен борд. Колебанията на валутните курсове променя (подобрява или влошава) реализирания обем на планираните парични потоци, деноминирани в местна валута, което води до изменения в реализирания финансов резултат.

Запазване на системата на валутен съвет и след присъединяването към ЕС, заедно с нарастването на международните валутни резерви, реално минимизират валутния риск. Дружеството не е изложено на въздействието на пряк валутен риск, тъй като по-голямата част от сделките се осъществяват в български лева.

Въпреки това, изменения на валутните курсове на основните чуждестранни валути могат да имат неблагоприятно косвено влияние върху доходността на Дружеството. Това влияние се изразява в покачване на цените на материалите, енергийни ресурси и други, които първоначално се предлагат в различна от еврото валута.

Риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони

Регулаторният риск се свързва с вероятността за потенциални загуби в резултат на промяна на законодателната уредба и данъчната рамка. Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. Инвеститорите трябва да имат предвид, че стойността на инвестицията в акции може да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащото данъчно законодателство, включително в неговото тълкуване и прилагане. В последните години се забелязват опити на управляващите да акумулират повече средства за бюджета чрез увеличаване на данъчната тежест.

Въпреки че по-голямата част от българското законодателство вече е хармонизирано със законодателството на ЕС, прилагането на закона е обект на критика от европейските партньори на България. Съдебната и административна практика остават проблематични: българските съдилища не са в състояние ефективно да решават спорове във връзка с права върху собственост, нарушения на законови и договорни задължения и други, в резултат на което систематичният нормативен риск е относително висок.

Други системни рискове

Дейността на Дружеството може да бъде повлияна и от изменения в световната и регионална икономическа и политическа конюнктура. Забавянето на световното или регионално икономическо развитие, военни действия, гражданско неподчинение, природни бедствия или други форсмажорни обстоятелства могат значително да затруднят Дружеството при осъществяване на поставените цели.

Трудността за предвиждане на тези събития и невъзможността на пълно застраховане налага използването на прецизен подход на анализиране на наличната информация, застраховане на притежаваните имоти, определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация.

3.2 Несистематични рискове

Това са рисковете, произтичащи от фактори и промени, касаещи пряко самото Дружество. Те се отнасят конкретно до него и върху тях в най-голяма степен Дружеството може да оказва влияние.

Рискове, свързани с инвестициите в недвижими имоти***Дружеството извършва своята дейност в силно конкурентна среда в сектора на недвижимите имоти***

Освен конкуренция за ограничените обекти на инвестиране, Дружеството изобщо функционира в силно конкурентна среда, отчитайки развитието на сектора на недвижимите имоти в Република България. Освен всички дружества със специална инвестиционна цел секюритизиране на недвижими имоти, може да се приеме, че всички инвеститори в недвижими имоти ще бъдат негови конкуренти, доколкото се стремят към реализиране на успешни проекти и максимизиране на стойността на печалбата. Като дружество със специална инвестиционна цел, задължително разпределящо най-малко 90% от печалбата си за дивидент, Дружеството може да се окаже в по-неизгодна позиция спрямо конкурентите, които не са АДСИЦ, тъй като може да бъде ограничено по линия на вътрешните източници за инвестиции. Високите изисквания на клиентите също са предпоставка за жестока конкуренция в сектора на недвижимите имоти, на което дружествата се опитват да отговорят чрез осигуряване на първокласно обслужване на наличните си и потенциалните си клиенти. Всичко това може да доведе до свиване на маржовете и да се отрази неблагоприятно върху оперативните резултати и финансовото състояние на Емитента.

Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти

Намалението на пазарните цени на недвижимите имоти е основният риск, влияещ върху бъдещите приходи от продажба на притежаваните от дружеството имоти. Поради тази причина пазарните цени на недвижимата собственост оказват значително влияние върху рентабилността на Дружеството. Едно евентуално понижаване на пазарните цени на недвижимите имоти би довело до намаляване на реализираната капиталова печалба при продажбата на имотите и би оказало негативно влияние върху цената на акциите на Дружеството.

Намаление на равнището на наемите

Приходите на Дружеството от наеми на недвижими имоти са зависими от равнището на наемите в подсекторите на пазара на недвижими имоти. Следователно, намаление на наемните равнища се отразява негативно на приходите на Дружеството, при увеличение на наемните равнища се повишават и приходите. При равни други условия, това оказва негативно, съответно позитивно влияние върху размера на паричния дивидент, изплащан от дружеството. Дружеството се стреми да намали риска от потенциално намаление на наемните равнища чрез сключването на дългосрочни договори за наем и диверсификация на инвестициите в различни подсектори.

Увеличаване на цените на строителството

Значителна част от активите на дружеството са, и съгласно предмета на дейност ще бъдат, инвестирани в придобиването на недвижими имоти. Евентуално увеличаване на цените на строителните материали ще доведе до повишаване себестойността на недвижимия имот, като при равни други условия това би се отразило негативно върху рентабилността на Дружеството.

Неликвидни инвестиции

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 Дружеството ще разполага с ограничени възможности за извършване на бързи промени в портфейла си от недвижими имоти в отговор на изменения в икономическите и други условия. Няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде недвижими имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване. Отчитайки ликвидния

риск, Дружеството се стреми да закупува недвижими имоти с атрактивно разположение и предназначение, които да гарантират евентуалната им последваща продажба в сравнително кратък срок.

Забава при придобиването на имоти

Възможно е да има значителен времеви период между получаване на паричните средства и инвестирането им в недвижим имот, поради липсата на предлагане в определен период от време на атрактивни имоти или на имоти които да отговарят на критериите на Дружеството, 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 друг вид инвестиции, разрешени от закона.

Съществува вероятност доходът, получен от тези инвестиции да бъде по-нисък от реализирания при инвестирането в имоти, което би намалило общата възвръщаемост от инвестициите на Дружеството.

За контролиране на този риск, Дружеството извършва планиране на паричните потоци, като търси гъвкавост в заемното финансиране, с цел избягване на държането на по-големи по размер от необходимите парични средства за продължителни периоди от време.

Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижими имоти

Част от приходите на Дружеството ще се формира от получени наеми от отдаване на активите, включени в неговия инвестиционен портфейл. Това определя и зависимостта му от финансовото състояние на наемателите и тяхната способност да заплащат редовно месечните си задължения. Неизпълнението на някой от наемателите би имало двоен негативен ефект върху резултатите на дружеството – намаляване на приходите от оперативна дейност и едновременно с това спад в общата заетост на инвестиционните имоти, което намалява възвръщаемостта. За да избегне прекалената зависимост от финансовото състояние на своите наематели, Дружеството предвижда извършване на анализ на финансовото състояние на наемателите с продължителен срок на договорите и значителен обем на плащания към Дружеството, който периодично ще се осъвременява. За да избегне зависимост от един или малка група наематели, Дружеството ще се стреми да диверсифицира наемателите сключвайки договори с по-възможност повече на брой.

Свободни имоти и необходимост от преустройство

Възможно е в известни периоди от време, за част от закупените от Дружеството недвижими имоти да липсват наематели. В тези случаи Дружеството няма да получава доход за периода, в който имотът е незает. Част от собствеността би могла да бъде преустроена така, че да отговаря на изискванията на конкретни наематели, но впоследствие това да затрудни отдаването ѝ на нов наемател и/или да изисква допълнителни разходи за преустройство. С оглед минимизирането на тези рискове, Дружеството възнамерява да инвестира приоритетно в имоти с гарантиращо висока степен на заетост, както и в имоти, чието преотдаване под наем или продажба няма да налага значителни преустройства. Дружеството извършва редовно наблюдение върху състоянието на имотите и сročността на сключените договори, като това ще позволи предварителното планиране на разходите за преустройство и подобрения.

Рискове, свързани с ремонтирането на недвижими имоти

Дружеството ще носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват обектите в рамките на предвидените разходи, в съответствие със строително-

архитектурните планове и регулации и особено в рамките на определените срокове. Независимо дали е налице вина при забавата в изпълнението, тя може да доведе до прекратяване на предварителни договори за продажба или наем и/или изплащане на обезщетения и неустойки. Настъпване на събития като описаните по-горе би имало значителен отрицателен ефект върху рентабилността на Дружеството и пазарната цена на неговите акции. За минимизирането на този риск Дружеството проучва внимателно потенциалните си контрагенти – строителни фирми и ще сключва договори с утвърдени компании, които са в състояние да изпълнят възложените дейности качествено, в срок и в рамките на предвидения бюджет. Освен това, Дружеството осъществява непрекъснат контрол върху строителните и довършителни работи.

Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране

С развитието на българския пазар на недвижими имоти е възможно конкуренцията между потенциалните купувачи на определен вид имоти да се засили. Това би довело до временен дисбаланс между търсене и предлагане и до повишаване на цените на съществуващите имоти. Дисбалансът ще бъде временен, защото в условията на пазарна икономика в средносрочен план предлагането ще нарасне (при специфичните ограничения за пазара на недвижими имоти), за да посрещне увеличеното търсене.

Ефектът за Дружеството ще бъде двустранен – от една страна очакваната доходност от новозакупени имоти ще намалее, но от друга – цената на притежаваните от Дружеството имоти ще се увеличи и това ще доведе до нарастване на стойността на неговия инвестиционен портфейл и на печалбата му.

Непокрити от застраховки загуби

В съответствие с изискванията на закона и с обичайната благоразумна практика в страната, Дружеството застрахова притежаваните от него недвижими имоти. Съществуват обаче рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото не е икономически оправдано поради високите премии, които ще следва да се заплатят. Ако произтекат вреди от застрахователното събитие над застрахователното покритие, дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестирания в съответния недвижим имот капитал, като Дружеството ще продължи да бъде задължено по евентуално теглените заеми за придобиване и въвеждане в експлоатация на имота.

Повишение на застрахователните премии

Повишение на застрахователните премии за недвижимите имоти при равни други условия ще се отрази негативно на финансовия резултат на Дружеството, в случай че притежаваните от него имоти са застраховани. Поради относително ниския размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии ще има минимален ефект върху общата доходност на Дружеството. С цел контролиране на разходите за застрахователни премии, Дружеството търси оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие и размер на застрахователна премия, включително като подбира най-добрите оферти в ценово отношение от застрахователните компании.

Общфирмени специфични рискове

„Недвижими имоти София” АДСИЦ може да избере неподходяща пазарна стратегия

Бъдещите резултати от дейността и финансовото състояние на Дружеството зависят от стратегията, избрана от управленския екип на Емитента. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. Всяка компания се стреми да управлява стратегическия риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и

резултати, за да реагира възможно най-бързо, ако са необходими промени в стратегията. Неподходящите или забавени промени в стратегията ѝ биха могли да имат значителен неблагоприятен ефект върху нейната дейност, оперативните ѝ резултати и финансово състояние.

Успехът на Дружеството зависи от т.нар. “ключов” персонал. Ако Дружеството не успее да привлече и задържи опитни и квалифицирани кадри, неговият бизнес може да пострада

Бизнесът на Дружеството е зависим в известна степен от приноса на определен брой лица, участващи в управителните и контролни органи и висшия мениджмънт на Недвижими имоти София и в по-широк аспект от повечето от оперативните служители. Няма сигурност, че услугите на този “ключов” персонал и изобщо на персонала ще бъдат и за в бъдеще на разположение на Дружеството. Конкуренцията в България и на европейския пазар между работодателите за качествен персонал е сериозна. Успехът на Дружеството ще зависи, отчасти, от нейната способност да задържа и мотивира тези лица. Невъзможността да се поддържа достатъчно опитен и квалифициран персонал за мениджърски и оперативни позиции може да има значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Недвижими имоти София, оперативните резултати и финансовото му състояние. Понастоящем Дружеството не поддържа застраховка “ключов персонал”.

Риск от санкции за Дружеството

Дружеството притежава недвижими имоти, находящи се в гр. София, район Илинден, НПЗ Захарна фабрика, които представляват групов паметник на културата. В тази връзка Дружеството следва да се съобразява с определени нормативни изисквания при управлението на тези имоти. Доколкото за част от тези имоти е необходимо да се предприемат мерки за аварийното им укрепване, нарушаването на предвидените законови разпоредби е възможно да доведе до санкции за дружеството.

Дружеството може да не успее да финансира планираните си капиталови разходи и инвестиции

Дейността на Дружеството изисква известни капиталови и инвестиционни разходи. Дружеството очаква част от тези разходи да бъдат финансирани със собствени средства. При неблагоприятна икономическа конюнктура и настъпване на други неблагоприятни събития може да се наложи финансиране на тези разходи преимуществено от външни източници. Няма сигурност дали външно финансиране ще може да бъде привлечено при приемливи условия. Може да се наложи Дружеството да редуцира капиталови разходи и инвестиции, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото му състояние.

Ликвиден риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни активи.

Дружеството е извършвало със забава някои от лихвените и главнични плащания по емисията с ISIN код BG2100012157, а именно: вноска с падеж 16.09.2018 г. – 75 дни; вноска с падеж 16.03.2019 г. – 266 дни; вноска с падеж 16.09.2019 г. – 89 дни; вноска с падеж 16.03.2020 г. – 19 дни; вноска с падеж 16.09.2020 г. – 105 дни; вноска с падеж 16.03.2021 г. - 4 дни; вноска с падеж 16.03.2022 г. – 97 дни; вноска с падеж 16.09.2022 г. – 88 дни; вноска с падеж 16.03.2023 г. - 65 дни; вноска с падеж 16.09.2023 г. – 40 дни. Забавянията се дължат на временни ликвидни дефицити, възникнали поради неполучени навреме вземания и плащания от контрагенти. Към датата на проспекта всички задължения са погасени. Информацията за всички забави е била своевременно разкривана по предвидения ред.

Кредитен риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. възникване на вземания от клиенти, депозирани средства и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период. Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация.

Емитентът е използвал част от набраните средства от облигационната емисия -12 500 хил. лв. за придобиването на еднолично търговско дружество, притежаващо недвижими имоти, находящи се в гр. Варна, с обща цена в размер на 13 500 хил. лв. Емитентът е направил авансово плащане в размер на 12 000 хил. лв. съгласно предварителен договор, както и плащане в размер на 500 хил. лв. на част от остатъка. Средствата, необходими за доплащане (1 000 хил. лв.) се планира да бъдат осигурени чрез привлечени средства под формата на банков кредит или увеличение на капитала, като съгласно предварителния договор срокът за плащане на остатъка от продажната цена и съответно прехвърляне на собствеността от продавача на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ е 29.02.2024 г. Продавачът на дружеството не е свързано лице с Емитента. Предварителният договор е прекратен по вина на продавача поради обективна невъзможност да изпълни задължението си, като в него са предвидени неустойки в случай, че договорът не се изпълни. Съгласно подписано споразумение за прекратяване на предварителния договор между двете страни продавачът дължи на купувача неустойка в размер на 625 хил. лв., като срокът за плащането ѝ, както и за пълното възстановяване на авансово платената сума в размер на 12 500 хил. лв. е до 18.03.2024 г. Емитентът е получил неустойката в пълен размер в деня на подписване на споразумението. До датата на проспекта Емитентът е получил част от авансово платената сума (5 964 хил. лв.). Предвидено е, че в случай на неизпълнение от страна на продавача на задължението му за възстановяване на сумата, „Недвижими имоти София“ АДСИЦ има право да наложи допълнителна неустойка върху дължимата сума, като размерът ѝ не е уговорен. Ръководството на Емитента очаква продавачът да изпълни задължението си, като изплати изцяло и в срок авансово платената сума. В случай, че сумата не е получена съгласно уговореното в споразумението, Дружеството ще предприеме необходимите правни действия съгласно приложимото законодателство в най-добър интерес на акционерите/облигационерите на Емитента

Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дружеството има дългосрочни заеми, които са с фиксирани лихвени проценти. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите и облигационните си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

Рискове, свързани с дейността на третото лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС

„Недвижими имоти София” АДСИЦ не може да осъществява пряко дейностите по извършване на строежи и подобрения на придобитите недвижими имоти. АДСИЦ възлага дейностите по преходното изречение на едно или повече търговски дружества – т.нар. „трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС“. АДСИЦ може да възложи воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, дейностите по поддръжка и експлоатация на придобитите недвижими имоти, както и извършването на други необходими дейности, пряко свързани с осъществяване на дейността му, на едно или повече трети лица. Неизпълнението на договорните задължения от страна на третите лица по чл. 27, ал. 4 е риск за Дружеството и може да има съществен неблагоприятен ефект върху дейността и финансовите му резултати.

Риск от липса на средства за изплащане на дивиденди

Дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят минимум 90% от преобразуваната печалба за годината под формата на дивидент. Дивидентът следва да се изплати в срок от дванадесет месеца от края на съответната финансова година. Чрез прецизното управление и контрол на входящите и изходящи парични потоци, Дружеството се стреми да осигури едновременно както изпълнение на задължението за плащане на дивиденди в законоустановения срок, така и точно изпълнение на останалите си задължения. Възможно е за Дружеството да настъпят неблагоприятни икономически и финансови обстоятелства, поради които да се наложи разходите за дивидент да бъдат финансирани от външни източници като банкови заеми или други кредитни линии. Няма сигурност обаче, че при необходимост от външно финансиране, то ще може да бъде привлечено при приемливи условия. Също така съществува и възможност след преобразуване на финансовия резултат за годината, съгласно разпоредбите на чл. 29 , ал. 3 от ЗДСИЦДС, да не бъде наличен подлежащ на разпределение финансов резултат.

Риск от сключване на сделки със свързани лица при условия, различаващи се от пазарните

В хода на дейността си, както и през периода обхванат от историческата финансова информация, Дружеството е сключвало сделки със свързани лица. Всички сделки на Емитента със свързани лица са сключени при пазарни условия. Въпреки че мениджмънтът на Емитента очаква, че всички евентуални бъдещи сделки или споразумения ще бъдат сключвани при условия не по-лоши за Дружеството от тези, при които то може да сключи сделки с несвързани лица, съществува риск да възникнат конфликти на интереси между Емитента и други свързани лица.

Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Сделки в евро, не предполагат излагане на валутен риск, поради фиксирания курс на еврото спрямо лева.

4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА**4.1 Наименование на Емитента**

Търговското наименование (Фирмата) на Емитента е „Недвижими имоти София” АДСИЦ, което се изписва на латиница по следния начин: “REAL ESTATE SOFIA REIT”.

4.2 Данни за Емитента

Държава на регистрация	България
------------------------	----------

Законодателство, според което емитентът упражнява дейността си	Българско
Юридическа форма	Акционерно дружество със специална инвестиционна цел
Седалище	гр. София
Адрес на управление	гр. София, ул. „Георги Сава Раковски” № 132, вх. А, ет. 3, ап. офис 3
Дата на учредяване	27.10.2006 г.
ЕИК	175163724
LEI код	8945006LF922EKCYGH46
Телефон	тел. (+ 359) 2 816 43 70
Електронна страница*	www.nisofia.com
E-mail:	nis.adsiz@gmail.com

*Информацията от електронната страница на Емитента не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка.

5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

5.1 Основни дейности

„Недвижими имоти София” е акционерно дружество със специална инвестиционна цел. Вписаният в търговския регистър предмет на дейност на Емитента е инвестиране на парични средства, избрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Основната инвестиционна цел на Дружеството е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и получаване на доход на базата на разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти. Дружеството инвестира в недвижими имоти на територията на Република България и експлоатира придобитите имоти посредством: отдаване под наем, лизинг, аренда или продажба.

Стратегията за постигане на инвестиционните цели включва реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми и други текущи плащания, както и нарастване стойността на инвестициите в недвижимите имоти, притежавани от Дружеството.

„Недвижими имоти София” АДСИЦ инвестира в закупуването на недвижими имоти на територията на Република България. С цел намаляване на несистематичния риск за акционерите, стратегията на дружеството е изграждане на динамичен и добре диверсифициран портфейл от активи, формиран от различни видове недвижими имоти. Придобиването на нови недвижими имоти може да става посредством финансиране, чрез издаване на ценни книжа от дружеството и банкови кредити при спазване на ограниченията в закона и Устава.

Основният продукт, който предлага Дружеството от своето учредяване до настоящия момент е недвижими имоти, закупени или изградени с цел продажба или отдаване под наем. Дружеството притежава динамичен и добре диверсифициран портфейл от активи, формиран от различни видове недвижими имоти.

Към 30.09.2023 г. Дружеството притежава недвижими имоти на обща стойност 47 194 хил. лв. – инвестиционни имоти (земи и сгради) за 35 732 хил. лв. и активи за продажба, които представляват прекласифицирани инвестиционни имоти за 11 462 хил. лв. Отдадените под наем активи към 30.09.2023 г. представляват 49.08% от общия размер на инвестициите на дружеството в недвижими имоти.

Приходите на „Недвижими имоти София” АДСИЦ за последните две пълни финансови години, както и за текущата година към 30.09.2023г. могат да бъдат обобщени, както следва:

хил. лв.	30.09.2023 г.	31.12.2022 г.	31.12.2021 г.
Приходи от наем	847	1 102	1 084
Приходи от продажби на имоти	-	212	21 514
Общо приходи от продажби	847	1 314	22 598
Нетна печалба от промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-	1 144	-
Други приходи	649	258	237
ОБЩО:	1 496	2 716	22 835

Дружеството има издадена облигационна емисия със следните параметри:

ISIN код	BG2100012157
Размер на облигационния заем	9 000 000 (девет милиона) Евро
Валута на облигационния заем	ЕВРО
Брой корпоративни облигации	9 000 (девет хиляди) броя
Дата на издаване	16 Септември 2015 г.
Вид на корпоративните облигации	обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени
Срочност	7 (седем) години
Изплащане на главницата	16.09.2018 г.; 16.03.2019 г.; 16.09.2019 г.; 16.03.2020 г. 16.09.2020г.; 16.03.2021 г.; 16.09.2021 г.; 16.03.2022 г. 16.09.2022 г.
Лихва	6,30 % на годишна база
Период на лихвено плащане	6 (шест) месеца

По емисията с ISIN код BG2100012157 са направени следните промени:

- На проведено ОСО на 28 ноември 2016г. е взето решение за промяна на обезпечението на емисията от застраховка „Разни финансови загуби“ на първа по ред ипотека на недвижими имоти, собственост на Дружеството.
- На проведено ОСО на 15 март 2019г. е взето решение за смяна на довереника на облигационерите.
- На проведено ОСО на 8 март 2021г. са взети следните решения:
 - Промяна в обезпечението по облигационната емисия, чрез освобождаване на част от ипотекираните имоти;
 - Преструктуриране на облигационната емисия, включваща:
 - промени в лихвата – от фиксирана в размер на 6.3% на плаващ номинален лихвен процент, формиран от 6-мес. Euribor с надбавка от 3.75%, но не по-малко от 2.25% проста годишна лихва;
 - Промени в амортизацията на главницата – считано от 16.03.2021г. са намалени амортизационните плащания по главницата, дължими на датите на всяко лихвено плащане от 1 млн. евро на 500 хил. евро за всяко от тях;
 - срок на емисията - удължен е срокът на емисията с 24 месеца, считано от 16.09.2022г. до 16.09.2024г.

Дружеството е извършвало със забава някои от лихвените и главнични плащания по емисията с ISIN код BG2100012157, а именно: вноска с падеж 16.09.2018 г. – 75 дни; вноска с падеж 16.03.2019 г. – 266 дни; вноска с падеж 16.09.2019 г. – 89 дни; вноска с падеж 16.03.2020 г. – 19 дни; вноска с падеж 16.09.2020 г. – 105 дни; вноска с падеж 16.03.2021 г. - 4 дни; вноска с падеж 16.03.2022 г. – 97 дни; вноска с падеж 16.09.2022 г. – 88 дни; вноска с падеж 16.03.2023 г. - 65 дни; вноска с падеж 16.09.2023 г. – 40 дни. Забавянията се дължат на временни ликвидни дефицити, възникнали поради неполучени навреме вземания и плащания от контрагенти. Към датата на проспекта всички задължения са погасени. Информацията за всички забави е била своевременно разкривана по предвидения ред.

Емитентът е използвал част от набраните средства от облигационната емисия -12 500 хил. лв. за придобиването на еднолично търговско дружество, притежаващо недвижими имоти, находящи се в гр. Варна, с обща цена в размер на 13 500 хил. лв. Емитентът е направил авансово плащане в размер на 12 000 хил. лв. съгласно предварителен договор, както и плащане в размер на 500 хил. лв. на част от остатъка. Средствата, необходими за доплащане (1 000 хил. лв.) се планира да бъдат осигурени чрез привлечени средства под формата на банков кредит или увеличение на капитала, като съгласно предварителния договор срокът за плащане на остатъка от продажната цена и съответно прехвърляне на собствеността от продавача на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ е 29.02.2024 г. Продавачът на дружеството не е свързано лице с Емитента. Предварителният договор е прекратен по вина на продавача поради обективна невъзможност да изпълни задължението си, като в него са предвидени неустойки в случай, че договорът не се изпълни. Съгласно подписано споразумение за прекратяване на предварителния договор между двете страни продавачът дължи на купувача неустойка в размер на 625 хил. лв., като срокът за плащането ѝ, както и за пълното възстановяване на авансово платената сума в размер на 12 500 хил. лв. е до 18.03.2024 г. Емитентът е получил неустойката в пълен размер в деня на подписване на споразумението. До датата на проспекта Емитентът е получил част от авансово платената сума (5 964 хил. лв.). Предвидено е, че в случай на неизпълнение от страна на продавача на задължението му за възстановяване на сумата, „Недвижими имоти София“ АДСИЦ има право да наложи допълнителна неустойка върху дължимата сума, като размерът ѝ не е уговорен. Ръководството на Емитента очаква продавачът да изпълни задължението си, като изплати изцяло и в срок авансово платената сума. В случай, че сумата не е получена съгласно уговореното в споразумението, Дружеството ще предприеме необходимите правни действия съгласно приложимото законодателство в най-добър интерес на акционерите/облигационерите на Емитента

6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

6.1 Значителни тенденции от края на последната финансова година до датата на Регистрационния документ

От датата на последните публикувани одитирани финансови отчети (31.12.2022 г.) до датата на Регистрационния документ не е налице съществена неблагоприятна промяна в перспективите на Емитента.

На 02.08.2023г. Дружеството издаде облигационна емисия с ISIN код BG2100022230, обект на допускане до търговия на регулиран пазар в настоящия Проспект.

Към датата на изготвяне на този проспект Емитентът притежава участие в размер на 100% от капитала Кабакум Истейтс“ ЕООД, ЕИК 206393320, специализирано дружество по чл. 28, ал.1 от ЗДСИЦДС, вписано в Търговския Регистър към Агенция по вписванията на 12.02.2021г. с акт на вписване 20210212110317. Дружеството е придобито от „Недвижими имоти София“ АДСИЦ на основание договор за покупко-продажба на дружествени дялове от 29.09.2023 г. на стойност 1 700 000 лв. от „Премиер Фонд“ АДСИЦ, ЕИК 148006882, която цена, съгласно предварителен договор,

следва да се плати по следния начин: 1 680 хил. лв. в срок до 14.08.2023 г. и 20 хил. лв. – най късно в деня на сключване на окончателния договор. Към датата на проспекта цената е платена изцяло. В договора за покупко-продажба на дружествени дялове от 29.09.2023 г. не са предвидени условия и/или неустойки за развалянето му. Одобрение на сделката е изисквано от ОСА на Емитента, поради факта, че разпоредбата на чл.28 от ЗДСИЦДС изисква задължително решение от страна на ОСА на ДСИЦ по повод на сделка по учредяване, придобиване и прехвърляне на дялово или акционерно участие в специализирано дружество, като чл.114 и чл.114а от ЗППЦК се прилагат съответно. В мотивираният доклад на СД е посочено, че сделката попада приложното поле на чл.114, ал.1, т.1, б. “а“ от ЗППЦК, тъй като е на стойност под 1/3 от по-ниската стойност на активите на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството и в нея не са участвали заинтересовани лица. Дружеството е заявило за вписване в ТР към Агенция по вписванията прехвърлянето на дружествените дялове и промяната в едноличния собственик на капитала, но по заявлението е постановен отказ на длъжностното лице по регистрацията, със следните мотиви : не са спазени изискванията на чл.114 и чл.114а от ЗППЦК; че обстоятелствата относно нотариалната заверка на пълномощните по сделката не са коректно отразени в информационната система по чл.28б от Закона за нотариусите и нотариалната дейност; по отношение на заявения адрес на търговеца липсват индивидуализиращи белези. Дружеството е предприело необходимите мерки по отстраняване на цитираните нередовности, като прехвърлянето на дружествените дялове и промяната в едноличния собственик на капитала са вписани в ТР към Агенция по вписванията на 14.11.2023 г.

В Търговския регистър към Агенция по вписвания е публикувана покана от „Недвижими имоти София“ АДСИЦ за свикване на общо събрание на акционерите на Дружеството на 20.11.2023 г., а при липса на кворум на основание чл. 227, ал. 3 от Търговския закон за втора дата е определена 05.12.2023 г. в дневния ред на което е предвидено гласуването на решение за овластяване н СД на Дружеството за сключване на нотариално заверени договори за покупко-продажба, по силата на които „Недвижими имоти София“ АДСИЦ ще придобие 100% от акциите на “РС Сити Спорт” ООД, ЕИК 205321784, явяващо се специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС. В мотивираният доклад на СД е посочено, че сделката не попада приложното поле на чл.114, ал.1, т.1, б. “а“ от ЗППЦК, тъй като е на стойност под 1/3 от по-ниската стойност на активите на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството и в нея не са участвали заинтересовани лица. Договорите за покупко-продажба следва да бъдат сключени в срок до 31.12.2023 г., след датата на общото събрание на акционерите на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ, на което е взето решение от акционерите за овластяване на Съвета на директорите по смисъла на чл.28, ал.2 от ЗДСИЦДС. С последващо сключени анекси срокът е удължен до 30.06.2024 г.

Емитентът е използвал част от набраните средства от облигационната емисия -12 500 хил. лв. за придобиването на еднолично търговско дружество, притежаващо недвижими имоти, находящи се в гр. Варна, с обща цена в размер на 13 500 хил. лв. Емитентът е направил авансово плащане в размер на 12 000 хил. лв. съгласно предварителен договор, както и плащане в размер на 500 хил. лв. на част от остатъка. Средствата, необходими за доплащане (1 000 хил. лв.) се планира да бъдат осигурени чрез привлечени средства под формата на банков кредит или увеличение на капитала, като съгласно предварителния договор срокът за плащане на остатъка от продажната цена и съответно прехвърляне на собствеността от продавача на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ е 29.02.2024 г. Продавачът на дружеството не е свързано лице с Емитента. Предварителният договор е прекратен по вина на продавача поради обективна невъзможност да изпълни задължението си, като в него са предвидени неустойки в случай, че договорът не се изпълни. Съгласно подписано споразумение за прекратяване на предварителния договор между двете страни продавачът дължи на купувача неустойка в размер на

625 хил. лв., като срокът за плащането ѝ, както и за пълното възстановяване на авансово платената сума в размер на 12 500 хил. лв. е до 18.03.2024 г. Емитентът е получил неустойката в пълен размер в деня на подписване на споразумението. До датата на проспекта Емитентът е получил част от авансово платената сума (5 964 хил. лв.). Предвидено е, че в случай на неизпълнение от страна на продавача на задължението му за възстановяване на сумата, „Недвижими имоти София“ АДСИЦ има право да наложи допълнителна неустойка върху дължимата сума, като размерът ѝ не е уговорен. Ръководството на Емитента очаква продавачът да изпълни задължението си, като изплати изцяло и в срок авансово платената сума. В случай, че сумата не е получена съгласно уговореното в споразумението, Дружеството ще предприеме необходимите правни действия съгласно приложимото законодателство в най-добър интерес на акционерите/облигационерите на Емитента.

Няма значителна промяна във финансовото състояние на Емитента след 30.09.2023 г. до датата на регистрационния документ.

6.2. Информация за всякави известни тенденции, несигурности, исисквания, ангажименти или събития, които могат да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година

На 24 февруари 2022 г. възникна военен конфликт между Руската Федерация и Република Украйна, като Русия стана обект на тежки международни санкции. Конфликтът предизвика значително покачване на цените на основни суровини, инфлационни процеси и повсеместно намаляване на инвестициите в повечето икономически сектори. За много от потенциалните негативни последици е изключително трудно да се направят точни прогнози, като крайният им ефект може да е по-осезаем или не, в зависимост от по-нататъшната ескалация на събитията и характера на бъдещото статукво в международните отношения. Въпреки това, ръководството на Дружеството счита, че продължаващият конфликт няма да има пряк ефект върху операциите, финансовата стабилност и принципа на действащо предприятие на Дружеството, тъй като то не оперира на икономически и финансови пазари в Украйна и няма взаимоотношения със санкционирани лица.

Не се изключва възможността за ескалация на конфликта, която да доведе до съществени сътресения в икономическия живот. Ръководството на Дружеството не е в състояние количествено да оцени влиянието на посоченото събитие върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му.

Не са известни други тенденции, несигурности, исисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година.

7. ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ

Емитентът не прави допускания за прогнозни или приблизителни стойности на печалбите.

8. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО

8.1. Членове на управителните и надзорни органи

Съгласно чл.29 от Устава на Дружеството, „Недвижими имоти София“ АДСИЦ е с едностепенна система на управление. Съветът на директорите се състои от три физически лица. Към датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ Управителният орган на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ не е упълномощил прокурист или друг търговски пълномощник. По-долу са

представени данни за членовете на Съвета на Директорите на Дружеството, включително за професионалния им опит, относим към дейността им като членове на управителния орган на Дружеството и за дейността им извън Дружеството.

Членове на Съвета на Директорите:

- **Иван Стоянов Ярков** – Изпълнителен директор;
- **Борис Михайлов Николов** – Председател на СД;
- **Гергана Георгиева Шникова-Бойчева** – Член на СД.

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Иван Ярков и председателя на СД Борис Николов.

По-долу е представена информация за членовете на СД на Емитента.

Иван Стоянов Ярков – Член на Съвета на Директорите и Изпълнителен Директор на „Недвижими имоти София” АДСИЦ

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Г. С. Раковски” №132.

Основни дейности от значение за Емитента, които лицето извършва извън него:

Дружество	Заемана длъжност
„Холдинг Център” АД	Изпълнителен Директор и член на СД
„Сервиз Мерцедес Лизинг” АД	Член на СД
„Финансови и бизнес консултации“ ООД	съдружник
Сдружение „Алианс български командоси“	Член на Управителен съвет

Лицето не извършва друга, съществена за Емитента дейност.

Борис Михайлов Николов – Председател на Съвета на Директорите на „Недвижими имоти София” АДСИЦ .

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Г. С. Раковски” №132.

Основни дейности от значение за Емитента, които лицето извършва извън него:

Дружество	Заемана длъжност
„Холдинг Център” АД	член на СД

Лицето не извършва друга, съществена за Емитента дейност.

Гергана Георгиева Шникова-Бойчева – Зам. Председател на Съвета на Директорите на „Недвижими имоти София” АДСИЦ

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Г. С. Раковски” №132.

Основни дейности от значение за Емитента, които лицето извършва извън него: Лицето не извършва друга дейност, извън Емитента.

Гергана Георгиева Шникова-Бойчева изпълнява функцията независим член на СД, съгласно чл. 116а1, ал. 2 от ЗППЦК.

Не са налице роднински връзки между лицата, членове на СД на „Недвижими имоти София” АДСИЦ.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект в Дружеството няма назначени служители или висши ръководители, информацията за които да подлежи на оповестяване.

8.2. Конфликти на интереси

Няма съществуващи или потенциални конфликти на интереси между задълженията на членовете на СД към Емитента и техните частни интереси и/или други задължения.

9. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

9.1. Лица, които упражняват контрол върху Емитента и мерките, които са въведени да не се злоупотребява с контрол

По смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа „Контрол” е налице, когато едно лице: (а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или (б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или (в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

Към датата на изготвяне на Проспекта сред акционерите на Дружеството има три юридически лица, които притежават пряко над 5 на сто от капитала му:

- „Холдинг Център” АД, ЕИК 123103315, притежаващо 59 624 бр. акции, представляващи 9.17% от капитала на Емитента и 216 224 бр. права на глас, представляващи 33.27 % от правата на глас в ОСА на дружеството. Причината за разликата в броя на притежаваните акции и правата на глас е сключена от Холдинг Център АД репо сделка с акции на Емитента с насрещна страна местна търговска банка. В резултат на тази сделка към датата на Проспекта местната търговска банка притежава 156 600 бр. акции, представляващи 24.09% от капитала на Емитента, без права на глас в ОСА. Датата на обратно изкупуване на акциите е 02.02.2024г.;
- УПФ „ЦКБ Сила“, Булстат 130480645, притежаващо 6,65 % от капитала на дружеството;
- ПОК „Съгласие“, Булстат 831284154, притежаваща 6,91 % от капитала на дружеството

Няма физически лица, които да притежават пряко над 5 на сто от капитала на Емитента. В гореспосочения смисъл няма юридическо и/или физическо лице, което да упражнява пряк контрол върху „Недвижими имоти София” АДСИЦ.

Към датата на настоящия Проспект, Емитентът няма информация за физическо и/или юридическо лице, което да упражняват непряк контрол върху Дружеството.

Към датата на настоящия Проспект, Емитентът не е предприел други специални мерки, които да възпрепятстват злоупотреби с упражнявания върху него контрол.

Затова са предвидени мерките определени в приложимата нормативна уредба – Търговския закон. Всички акционери на Дружеството, упражняват правата си като акционери, предоставени им съгласно Търговския закон, Устава и другите приложими нормативни актове.

Начините за ограничаване на възможна злоупотреба, за да не се злоупотребява с този контрол са предвидени в следните разпоредби:

Съгласно чл.240а от Търговския закон, акционери, притежаващи поне 10 на сто от капитала на дружеството могат да предявяват иск за търсене на отговорност от членове на Управителния орган за вреди, причинени на дружеството.

Съгласно чл.223, ал. 1 от Търговския закон, Общото събрание на акционерите може да бъде свикано и от акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала.

Съгласно чл.223, ал. 2 от Търговския закон, ако в едномесечен срок от искането по ал. 1 на акционерите, притежаващи поне 5 на сто от капитала, то не бъде удовлетворено или ако общото събрание не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква общо събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.

Съгласно чл. 223а. ал. 1 от Търговския закон, акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на дружеството, могат след обявяване в търговския регистър или изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на общото събрание.

В определени случаи ТЗ предвижда квалифицирани мнозинства за приемането на определени решения от ОСА (изменения и допълнения на Устава, увеличаване на капитала и др.) или съгласие на ОСА при сключването на някои особени сделки от страна на управителния орган (прехвърляне или предоставяне ползването на цялото търговско предприятие и др.).

Съгласно разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа всяка сделка на Емитента, в която участва „заинтересовано лице” (по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, включително основните акционери в публичното дружество) на стойност над определени прагове, трябва да бъде предварително одобрена от Общото събрание на акционерите на Дружеството. Предварителното одобрение на акционерите е необходимо за сключване на сделки между Дружеството и основните ѝ акционери (пряко или чрез свързани лица), с предмет придобиване или прехвърляне или получаване за ползване или предоставяне за ползване или като обезпечение на каквито и да било активи, или които поражда задължения за Дружеството, ако стойността на сделката превишава 2 на сто от стойността на активите на Емитента съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран и които са разкрити публично по реда на чл.100 т ЗППЦК (в зависимост от това кой от двата е по-нисък). Предварителното одобрение на акционерите е необходимо също в случай, че в резултат от сделки между Емитента и основни акционери (пряко или чрез свързани лица) Дружеството ще придобие или за него ще възникне вземане в размер по-голям от 1 на сто от стойността на активите му съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран и които са разкрити публично по реда на чл.100 т, ЗППЦК (в зависимост от това кой от двата е по-нисък).

Съгласно чл. 114а, ал. 3 ЗППЦК, за сделки по придобиване или разпореждане с активи е необходимо мнозинство от $\frac{3}{4}$ от представения на ОС капитал, а в останалите случаи - обикновено мнозинство. Имащият личен интерес в такава сделка (признат от закона за „заинтересовано лице”), не може да упражнява правото си на глас в общото събрание на акционерите при вземане на решение по този въпрос. Управителният орган представя пред Общото събрание мотивиран доклад за целесъобразността и условията на сделките. В случай, че стойността на сделката е под горепосочените прагове, тя следва да бъде предварително одобрена от Съвета на директорите на Емитента, като заинтересованите членове не участват във вземането на решението.

Съгласно чл. 118 от ЗППЦК, лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Емитента, имат следните права:

Право да предявят пред съда исковете на Емитента срещу трети лица при бездействие на управителните органи, както и иск за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от управителните или контролните органи.

Такива миноритарни акционери могат да предявят пред съда исковете на Емитента срещу трети лица при бездействие на управителните органи, което застрашава интересите на Дружеството.

Такива акционери могат също така да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните му органи.

Право да искат свикване на общо събрание на акционерите и да включват въпроси и предложения за решения в дневния ред

Такива акционери могат да искат от окръжния съд свикване на Общо събрание или овластяване на техен представител да свика Общо събрание по определен от тях дневен ред. Освен това, те могат да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на Общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския Закон.

Право да искат назначаване на контрольори

Такива акционери могат да искат от Общото събрание или от окръжния съд назначаването на контрольори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си.

9.2. Договорености за промяна в контрола на Емитента

На Емитента не са известени договорености, действието на които по-късно може да доведе до промяна по отношение на контрола на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ.

10. ФИНАНSOVA ИНФОРМАЦИЯ, АКТИВИ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ

10.1. Историческа финансова информация и финансови отчети

Одитираният годишен финансов отчет на Дружеството (съдържащ отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци, отчет за промените в собствения капитал и приложения), заедно с одиторските доклади и отчетите за управление за финансовата 2021г. и 2022 г., както и междинния финансов отчет към 30.09.2023г. и междинния консолидиран финансов отчет към 30.09.2023г. са оповестени по надлежния ред и са достъпни на интернет-страницата на КФН (www.fsc.bg), на страницата на „БФБ“ АД (www.bse-sofia.bg), както и на интернет-страницата на Емитента (www.nisofia.com). Финансовите отчети на Емитента са съставени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС). След придобиване на дъщерното Дружество „Кабакум Истейтс“ ЕООД, „Недвижими имоти София“ АДСИЦ започва да изготвя консолидирани финансови отчети, считано от 30.09.2023г.

Отчет за всеобхватния доход (в хил. лв.)	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022	31.12.2021
Приходи от продажби	847	1 036	1 314	22 598
Нетна печалба от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	-	-	1 144	-

Други приходи	649	21	258	237
Приходи от дейността	1 496	1 057	2 716	22 835
Разходи за външни услуги	(220)	(109)	(150)	(235)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(24)	(40)	(48)	(34)
Преки оперативни разходи, свързани с имота	(108)	(137)	(313)	(401)
Разходи за възнаграждения	(31)	(51)	(62)	(21)
Разходи за осигуровки	(4)	(4)	(5)	(3)
Балансова стойност на продадените активи	-	(200)	(200)	(16 832)
Нетна загуба от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	-	-	-	(719)
Други разходи	(6)	(7)	(17)	(71)
	(393)	(548)	(795)	(18 316)
Загуба/печалба от оперативна дейност	1 103	509	1 921	4 519
Финансови приходи/разходи	(1 030)	(718)	(1 075)	(1 447)
Печалба/Загуба за периода преди данъчно облагане	73	(209)	846	3 072
Нетна печалба/Загуба за периода	73	(209)	846	3 072
Общ всеобхватен доход за периода	73	(209)	846	3 072

Източник: Годишен одитиран финансов отчет на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ за 2021г. и 2022г; междинен финансов отчет към 30.09.2023г.

Консолидиран отчет за всеобхватния доход (в хил. лв.)	30.09.2023	30.09.2022 (предходен период)
Приходи от продажби	847	1 036
Други приходи	649	21
Приходи от дейността	1 496	1 057
Разходи за външни услуги	(244)	(149)
Преки оперативни разходи, свързани с имота	(108)	(137)
Разходи за възнаграждения	(31)	(51)
Разходи за осигуровки	(4)	(4)
Балансова стойност на продадените активи	-	(200)
Други разходи	(6)	(7)
Разходи за дейността	(393)	(548)
Резултат от дейността	1 103	509
Финансови приходи/разходи	(1 030)	(718)
Печалба/Загуба за периода преди данъчно облагане	73	(209)
Нетна печалба/Загуба за периода	73	(209)
Общ всеобхватен доход за периода	73	(209)

Източник: Междинен консолидиран финансов отчет на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ към 30.09.2023г.

Отчет за финансовото състояние /в хил. лв./	30.09.2023	31.12.2022	31.12.2021
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	35 732	35 732	41 209
Инвестиции в дъщерни предприятия	1 700	-	-
Предоставени аванси	8 464	903	903
Нетекущи активи	45 896	36 635	42 112
Текущи активи			
Активи държани за продажба	11 462	11 462	-
Търговски и други вземания	12 650	1 140	8 683
Пари и парични средства	316	173	4 305

Текущи активи	24 428	12 775	12 988
Общо активи	70 324	49 410	55 100

Източник: Годишен одитиран финансов отчет на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ за 2021г. и 2022г.; междинен финансов отчет към 30.09.2023г.

Консолидиран отчет за финансовото състояние /в хил. лв./	30.09.2023	31.12.2022
		(предходен период)
Нетекущи активи		
Инвестиционни имоти	37 352	35 732
Други нетекущи вземания	8 464	903
Репутация	75	-
Нетекущи активи	45 891	36 635
Текущи активи		
Активи държани за продажба	11 462	11 462
Търговски и други вземания	12 651	1 140
Пари и парични средства	321	173
Текущи активи	24 434	12 775
Общо активи	70 325	49 410

Източник: Междинен консолидиран финансов отчет на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ към 30.09.2023г.

Отчет за финансовото състояние /в хил. лева/	30.09.2023	31.12.2022	31.12.2021
Собствен капитал			
Регистриран капитал	650	650	650
Резерви	844	844	844
Натрупана печалба/загуба от минали години	13 346	12 500	9 428
Текуща печалба/загуба	73	846	3 072
Общо собствен капитал	14 913	14 840	13 994
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по банкови заеми	16 974	18 269	13 976
Задължения по облигационен заем	22 000	1 956	3 912
Нетекущи пасиви	38 974	20 225	17 888
Текущи пасиви			
Краткосрочни банкови заеми	11 770	11 385	15 913
Краткосрочни задължения по облигационен заем	3 227	2 016	2 011
Задължения към доставчици и клиенти	1 379	775	637
Данъчни задължения	53	152	4 457
Други краткосрочни задължения	8	17	200
Текущи пасиви	16 437	14 345	23 218
Общо пасиви	55 411	34 570	41 106
Общо собствен капитал и пасиви	70 324	49 410	55 100

Източник: Годишен одитиран финансов отчет на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ за 2021г. и 2022г.; междинен финансов отчет към 30.09.2023г.

Консолидиран отчет за финансовото състояние /в хил. лева/	30.09.2023	31.12.2022
		(предходен период)
Собствен капитал		
Регистриран капитал	650	650
Резерви	844	844

Натрупана печалба/загуба от минали години	13 346	12 500
Текуща печалба/загуба	73	846
Собствен капитал, принадлежащ на акционерите на групата	14 913	14 840
Общо собствен капитал	14 913	14 840
Пасиви		
Нетекущи пасиви		
Задължения по банкови заеми	16 974	18 269
Задължения по облигационен заем	22 000	1 956
Нетекущи пасиви	38 974	20 225
Текущи пасиви		
Краткосрочни банкови заеми	11 770	11 385
Краткосрочни задължения по облигационен заем	3 227	2 016
Задължения към доставчици и клиенти	1 380	775
Данъчни задължения	53	152
Други краткосрочни задължения	8	17
Текущи пасиви	16 438	14 345
Общо пасиви	55 412	34 570
Общо собствен капитал и пасиви	70 325	49 410

Източник: Междинен консолидиран финансов отчет на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ към 30.09.2023г.

Отчет за паричните потоци /в хил. лв./	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022	31.12.2021
Оперативна дейност				
Постъпления от клиенти по продажби	1 041	1 012	1 370	1 351
Парични плащания на доставчици	(151)	(178)	(245)	(176)
Парични плащания към персонала	(34)	(55)	(66)	(24)
Платени/възстановени други данъци	(146)	(4 374)	(4 416)	(272)
Други постъпления/плащания по оперативна дейност	(253)	(353)	(491)	(255)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	457	(3 948)	(3 848)	624
Инвестиционна дейност				
Покупка на имоти	-	(5 097)	(5 097)	-
Предоставени аванси за покупка на имоти	(4 460)	(2 354)	-	-
Постъпления от продажба на имоти	-	8 679	8 679	17 139
Получени аванси за продажба на имоти	536	250	531	1 062
Предоставени аванси за покупка на инвестиции	(18 025)	-	-	-
Други парични потоци от инвестиционна дейност	2 330	-	(1 077)	(4 900)
Нетен паричен поток от инвестиционната дейност	(19 619)	1 478	3 036	13 301
Финансова дейност				
Получени заеми	22 000	5 611	5 607	7 430
Платени заеми	(1 873)	(6 658)	(7 798)	(15 370)
Платени лихви	(811)	(658)	(1 032)	(1 433)
Изплатени дивиденди	-	-	-	(158)
Други плащания	(11)	(41)	(97)	(99)
Нетен паричен поток от финансовата дейност	19 305	(1 746)	(3 320)	(9 630)
Нетно увеличение/(намаление) на паричните средства	143	(4 216)	(4 132)	4 295
Парични средства в началото на периода	173	4 305	4 305	10
Парични средства в края на периода	316	89	173	4 305

Източник: Годишен одитиран финансов отчет на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ за 2021г. и 2022г.; междинен финансов отчет към 30.09.2023г.

Консолидиран отчет за паричните потоци /в хил. лв./	30.09.2023	30.09.2022
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти по продажби	1 041	1 012
Парични плащания на доставчици	(151)	(178)
Парични плащания към персонала	(34)	(55)

Платени/възстановени други данъци	(146)	(4 374)
Други постъпления/плащания по оперативна дейност	(253)	(353)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	457	(3 948)
Инвестиционна дейност		
Покупка на имоти	-	(5 097)
Плащания, свързани с нетекущи активи	(4 460)	(2 354)
Постъпления от продажба на имоти	-	8 679
Постъпления, свързани с нетекущи активи	536	250
Плащания, свързани с покупка на инвестиции	(18 020)	-
Други парични потоци от инвестиционна дейност	2 330	-
Нетен паричен поток от инвестиционната дейност	(19 614)	1 478
Финансова дейност		
Получени заеми	22 000	5 611
Платени заеми	(1 873)	(6 658)
Платени лихви	(811)	(658)
Други плащания	(11)	(41)
Нетен паричен поток от финансовата дейност	19 305	(1 746)
Нетно увеличение/(намаление) на паричните средства	148	(4 216)
Парични средства в началото на периода	173	4 305
Парични средства в края на периода	321	89

Източник: Междинен консолидиран финансов отчет на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ към 30.09.2023г.

10.2. Одитирана историческа годишна финансова информация

10.2.1. Изявление, гласящо, че историческата финансова информация е одитирана. Ако одиторските доклади за историческата финансова информация са били отказани от определените по закон одитори или ако съдържат квалификации или откази, подобни откази или квалификации трябва да бъдат възпроизведени напълно и да бъдат посочени причините

Годишните финансови отчети на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ за 2021г. и 2022г. са проверени и заверени от регистрирания одитор Стоян Димитров Стоянов, с диплома № 0043, чрез „Бул Одит“ ООД, ЕИК 121448965.

В одиторския доклад, относно одита на годишния финансов отчет през периода обхванат от историческата финансова информация (а именно за 2022 г.), не се съдържат квалификации на одиторите.

Ключовият одиторски въпрос, включен в одиторския доклад към годишния финансов отчет на Дружеството за 2021г. е следният:

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
Оценка по справедлива стойност на инвестиционни имоти – Приложение 4.4, 4.10. 6.1, 8,19	
<p><i>Инвестиционни имоти оценени по справедлива стойност към 31.12.2021г.: 41 209 хил. лв. (2020: 41 928 хил. лв.)</i></p> <p>- Продължаващото действие на коронавируса (Covid-19) и през 2021 г. в световен мащаб доведе до продължаване на затрудненията в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли.</p>	<p><i>По време на нашия одит, одиторските процедури включваха, без да се ограничават до:</i></p> <p>- Прегледахме и оценихме процеса на оценяване на инвестиционните имоти и прилаганите от Дружеството правила, политики и процедури;</p> <p>- В хода на нашия одит ние прегледахме и</p>

<p>Възникналата и продължаваща ситуация може да доведе до волатилност на пазара на имотите в България, което да се отрази и върху определяне на справедливите стойности на инвестиционните имоти.</p> <p>- Оценката на инвестиционните имоти на Дружеството е ключов въпрос за нашия одит, особено в създалата се обстановка, тъй като тя е приблизителна оценка, свързана с използване на специфични методи и модели. Изисква съществено ниво на преценка от Дружеството. Справедливата стойност на инвестиционните имоти е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители, външни за Дружеството експерти.</p> <p>- Инвестиционните имоти са съществената част от активите на Дружеството – 75 % към 31 декември 2021 (2020: 70%).</p>	<p>оценихме избрани входящи данни, върху които се основава оценката на инвестиционните имоти;</p> <p>- Взехме под внимание компетентността на независимите оценители, наети от Дружеството. Прегледахме обхвата на тяхната работа и условията, при които са били ангажирани;</p> <p>- Прегледахме приложените оценителски модели, използваните методи, и ключови предположения в създалата се обстановка, прегледахме и извършихме анализ и проверка на определени изчисления на външните независими оценители;</p> <p>- Прегледахме уместността и пълнотата на направените оповестявания по отношение на справедливата стойност на инвестиционните имоти.</p>
---	--

Ключовият одиторски въпрос, включен в одиторския доклад към годишния финансов отчет на Дружеството за 2022г. е следният:

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
<p><i>Оценяване на инвестиционните имоти по справедлива стойност</i></p> <p><i>Приложение [бележка 8] към финансовия отчет</i></p> <p>Балансовата стойност на инвестиционните имоти е 35 732 хил. лв. към 31 декември 2022г. При оценяването на справедливата стойност на инвестиционните имоти се изисква съществена преценка от страна на ръководството. Поради съществеността на салдото на инвестиционните имоти за финансовия отчет като цяло, както и поради необходимостта и прилагането на значителната преценка оценяването на справедливата стойност на инвестиционните имоти се счита за ключов въпрос на одита.</p> <p>Справедливата стойност на инвестиционните имоти е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители, външни за Дружеството експерти. Входящите данни, които имат най-съществено влияние върху оценките на справедливата стойност на инвестиционните имоти включват прогнози на бъдещи парични потоци, норма на дисконтиране, терминалната</p>	<p><i>В тази област нашите одиторските процедури включиха:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Извършване на оценка на компетентността, капацитета и обективността на независимия оценител, нает от Дружеството. В допълнение, обсъждане на обхвата на неговата работа с ръководството и прегледахме условията, при които е бил ангажиран. • Използване на наши вътрешни експерти, за да оценим ключовите преценки при определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти и по-специално, приложените оценителски модели и съществените предположения, включително норма на дисконтиране, терминалната стойност в края на прогнозния период и период на разработване. • Сравняване на тези данни с пазарните данни и специфичната за Дружеството историческа информация, за да оценим уместността на тези преценки. • Тестване на избрани входящи данни, върху които се основава оценката на инвестиционните имоти, включително прогнозни приходи от наем,

стойност в края на прогнозния период и период на разработване. Инвестиционните имоти са съществена част от активите на Дружеството – 72 % към 31 декември 2022 (2021: 75%).	заетост от наематели, капиталови разходи, спрямо подходяща подкрепяща документация, за оценка на тяхната точност, надеждност и пълнота.
--	---

10.2.2. Индикация за друга информация в Регистрационния документ, която е била одитирана от одиторите

Няма друга информация в Регистрационния документ, която е била одитирана от одиторите.

10.2.3. Когато финансовите данни в документа за регистрация не са взети от одитираните финансови отчети на Емитента, да се посочи източникът на данните и това, че данните не са одитирани

В Проспекта са използвани финансови данни от междинния неодитиран финансов отчет на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ към 30.09.2023г., както и от междинния консолидиран финансов отчет на Дружеството към 30.09.2023г.

10.3. Правни и арбитражни производства

За последните 12 месеца преди датата на съставяне на настоящия Проспект, Групата на Емитента не е била страна по държавни, правни или арбитражни производства (както и висящи такива или които могат да бъдат образувани), които могат да имат съществено влияние върху Емитента и/или финансовото състояние и рентабилността на Групата.

10.4. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента

Към датата на изготвяне на този проспект Емитентът притежава участие в размер на 100% от капитала „Кабакум Истейтс“ ЕООД, ЕИК 206393320, специализирано дружество по чл. 28, ал.1 от ЗДСИЦДС, вписано в Търговския Регистър към Агенция по вписванията на 12.02.2021г. с акт на вписване 20210212110317. Дружеството е придобито от „Недвижими имоти София“ АДСИЦ на основание договор за покупко-продажба на дружествени дялове от 29.09.2023 г. на стойност 1 700 000 лв. от „Премиер Фонд“ АДСИЦ, ЕИК 148006882, която цена, съгласно предварителен договор, следва да се плати по следния начин: 1 680 хил. лв. в срок до 14.08.2023 г. и 20 хил. лв. – най късно в деня на сключване на окончателния договор. Към датата на проспекта цената е платена изцяло. В договора за покупко-продажба на дружествени дялове от 29.09.2023 г. не са предвидени условия и/или неустойки за развалянето му. Одобрение на сделката е изисквано от ОСА на Емитента, поради факта, че разпоредбата на чл.28 от ЗДСИЦДС изисква задължително решение от страна на ОСА на ДСИЦ по повод на сделка по учредяване, придобиване и прехвърляне на дялово или акционерно участие в специализирано дружество, като чл.114 и чл.114а от ЗППЦК се прилагат съответно. В мотивираният доклад на СД е посочено, че сделката попада приложното поле на чл.114, ал.1, т.1, б. “а“ от ЗППЦК, тъй като е на стойност под 1/3 от по-ниската стойност на активите на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството и в нея не са участвали заинтересовани лица. Дружеството е заявило за вписване в ТР към Агенция по вписванията прехвърлянето на дружествените дялове и промяната в едноличния собственик на капитала, но по заявлението е постановен отказ на длъжностното лице по регистрацията, със следните мотиви : не са спазени изискванията на чл.114 и чл.114а от ЗППЦК; че обстоятелствата относно нотариалната заверка на пълномощните по сделката не са коректно отразени

в информационната система по чл.28б от Закона за нотариусите и нотариалната дейност; по отношение на заявения адрес на търговеца липсват индивидуализиращи белези. Дружеството е предприело необходимите мерки по отстраняване на цитираните нередовности. Прехвърлянето на дружествените дялове и промяната в едноличния собственик на капитала са вписани в ТР към Агенция по вписванията на 14.11.2023.

В Търговския регистър към Агенция по вписвания е публикувана покана от „Недвижими имоти София“ АДСИЦ за свикване на общо събрание на акционерите на Дружеството на 20.11.2023 г., а при липса на кворум на основание чл. 227, ал. 3 от Търговския закон за втора дата е определена 05.12.2023 г. в дневния ред на което е предвидено гласуването на решение за овластяване н СД на Дружеството за сключване на нотариално заверени договори за покупко-продажба, по силата на които „Недвижими имоти София“ АДСИЦ ще придобие 100% от акциите на “РС Сити Спорт” ООД, ЕИК 205321784, явяващо се специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС. В мотивираният доклад на СД е посочено, че сделката не попада приложното поле на чл.114, ал.1, т.1, б. “а“ от ЗППЦК, тъй като е на стойност под 1/3 от по-ниската стойност на активите на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството и в нея не са участвали заинтересовани лица. Договорите за покупко-продажба следва да бъдат сключени в срок до 31.12.2023 г., след датата на общото събрание на акционерите на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ, на което е взето решение от акционерите за овластяване на Съвета на директорите по смисъла на чл.28, ал.2 от ЗДСИЦДС. С последващо сключени анекси срокът е удължен до 30.06.2024 г.

Емитентът е използвал част от набраните средства от облигационната емисия -12 500 хил. лв. за придобиването на еднолично търговско дружество, притежаващо недвижими имоти, находящи се в гр. Варна, с обща цена в размер на 13 500 хил. лв. Емитентът е направил авансово плащане в размер на 12 000 хил. лв. съгласно предварителен договор, както и плащане в размер на 500 хил. лв. на част от остатъка. Средствата, необходими за доплащане (1 000 хил. лв.) се планира да бъдат осигурени чрез привлечени средства под формата на банков кредит или увеличение на капитала, като съгласно предварителния договор срокът за плащане на остатъка от продажната цена и съответно прехвърляне на собствеността от продавача на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ е 29.02.2024 г. Продавачът на дружеството не е свързано лице с Емитента. Предварителният договор е прекратен по вина на продавача поради обективна невъзможност да изпълни задължението си, като в него са предвидени неустойки в случай, че договорът не се изпълни. Съгласно подписано споразумение за прекратяване на предварителния договор между двете страни продавачът дължи на купувача неустойка в размер на 625 хил. лв., като срокът за плащането ѝ, както и за пълното възстановяване на авансово платената сума в размер на 12 500 хил. лв. е до 18.03.2024 г. Емитентът е получил неустойката в пълен размер в деня на подписване на споразумението. До датата на проспекта Емитентът е получил част от авансово платената сума (5 964 хил. лв.). Предвидено е, че в случай на неизпълнение от страна на продавача на задължението му за възстановяване на сумата, „Недвижими имоти София“ АДСИЦ има право да наложи допълнителна неустойка върху дължимата сума, като размерът ѝ не е уговорен. Ръководството на Емитента очаква продавачът да изпълни задължението си, като изплати изцяло и в срок авансово платената сума. В случай, че сумата не е получена съгласно уговореното в споразумението, Дружеството ще предприеме необходимите правни действия съгласно приложимото законодателство в най-добър интерес на акционерите/облигационерите на Емитента

Няма друга съществена промяна във финансовото и търговско състояние на Групата на Емитента, настъпила след датата на публикуване на последния финансов отчет към 30.09.2023 г.

11.НОРМАТИВНО ИЗИСКУЕМИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ

През последните 12 месеца е оповестена следната нормативно изискуема информация по силата на Регламент (ЕС) № 596/2014:

Финансови отчети

- 31.10.2022 г. – Междинен индивидуален финансов отчет към 30.09.2022 г.;
- 31.10.2022г. Отчет за изпълнение на задълженията по чл. 100е, ал. 1, т. 2 и ал. 2 от ЗППЦК към 30.09.2022г.;
- 30.01.2023 г. – Междинен индивидуален финансов отчет към 31.12.2022 г.;
- 30.01.2023г. Отчет за изпълнение на задълженията по чл. 100е, ал. 1, т. 2 и ал. 2 от ЗППЦК към 31.12.2022г.;
- 31.03.2023 г. – Одитиран годишен финансов отчет към 31.12.2022 г.;
- 25.04.2023 г. – Междинен индивидуален финансов отчет към 31.03.2023 г.;
- 25.04.2023г. Отчет за изпълнение на задълженията по чл. 100е, ал. 1, т. 2 и ал. 2 от ЗППЦК към 31.03.2023г.;
- 28.07.2021 г. – Междинен индивидуален финансов отчет към 30.06.2023 г.;
- 28.07.2023г. Отчет за изпълнение на задълженията по чл. 100е, ал. 1, т. 2 и ал. 2 от ЗППЦК към 30.06.2023 г.
- 30.10.2023 г. - Междинен индивидуален финансов отчет към 30.09.2023 г.;
- 30.10.2023 г. - Отчет за изпълнение на задълженията по чл. 100е, ал. 1, т. 2 и ал. 2 от ЗППЦК към 30.09.2023 г.
- 29.11.2023 г. - Междинен консолидиран финансов отчет към 30.09.2023 г.;

Общи събрания

- 01.11.2022 г. - Покана за свикване на извънредно Общо събрание на акционерите на „Недвижими имоти София” АДСИЦ;
- 05.12.2022г. - Протокол от проведено извънредно общо събрание на акционерите на „Недвижими имоти София” АДСИЦ;
- 25.05.2023 г. - Покана за свикване на годишно Общо събрание на акционерите на „Недвижими имоти София” АДСИЦ;
- 27.06.2023г. - Протокол от проведено годишно общо събрание на акционерите на „Недвижими имоти София” АДСИЦ;
- 23.08.2023 г. - Покана за свикване на Извънредно Общо събрание на акционерите на „Недвижими имоти София” АДСИЦ;
- 25.09.2023 г. - Протокол от проведено извънредно общо събрание на акционерите на „Недвижими имоти София” АДСИЦ;
- 17.10.2023 г. - Покана за свикване на извънредно Общо събрание на акционерите на „Недвижими имоти София” АДСИЦ;
- 21.11.2023 г. - Протокол от проведено извънредно общо събрание на акционерите на „Недвижими имоти София” АДСИЦ;
- 06.12.2023 г. - Протокол от проведено извънредно общо събрание на акционерите на „Недвижими имоти София” АДСИЦ;

Други уведомления

- 12.12.2022г. – Промяна в Устава;
- 12.12.2022г. – Уведомление за извършване на лихвено и главнично плащане по облигационна емисия;
- 22.02.2023г. - Уведомление по чл. 17, пар. 1 от Регламент (ЕС) 596/2014;
- 19.05.2023г. – Уведомление за извършване на лихвено и главнично плащане по облигационна емисия;
- 30.05.2023г. – Уведомление за промяна на дялово участие;
- 27.07.2023 г. – Уведомление за взето решение за издаване на емисия облигации;
- 03.08.2023 г. – Уведомление за емитиране на облигационна емисия от „Недвижими имоти София” АДСИЦ в размер на 22 000 000 лв. за срок от 8 години;
- 10.08.2023 г. – Уведомление по чл. 17, пар. 1 от Регламент (ЕС) 596/2014;
- 10.08.2023 г. – Уведомление по чл. 17, пар. 1 от Регламент (ЕС) 596/2014 за предоставяне на ценни книжа в заем (репо сделка);
- 02.10.2023 г. Уведомление за придобиване от „Недвижими имоти София” АДСИЦ на 100% от капитала на Кабакум Истейтс ЕООД;
- 29.12.2023 г. - Уведомление за промяна на дялово участие
- 03.01.2024 г. - Уведомление за промяна на дялово участие

12. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ

Към датата на съставяне на Проспекта няма сключени договори от съществено значение (които не са в рамките на обичайната дейност), които могат да породят право или задължение, което е съществено за способността на Емитента и/или член на Групата да посрещне задълженията си към притежателите на емитираните ценни книжа.

13. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ

По време на периода на валидност на настоящия документ, посочените по-долу документи могат да бъдат разгледани, както следва:

Устав на „Недвижими имоти София” АДЦИС – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; на електронната страница на дружеството www.nisofia.com;

Доклад на независимия одитор – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; на електронната страница на дружеството www.nisofia.com; в КФН на електронната страница www.fsc.bg и на електронната страница на БФБ www.bse-sofia.bg;

Годишни финансови отчети, както и междинни финансови отчети на „Недвижими имоти София” АДСИЦ – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; на електронната страница на дружеството www.nisofia.com; в КФН на електронната страница www.fsc.bg; в БФБ на електронната страница www.bse-sofia.bg;

Проспект - в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; след евентуалното одобрение на Проспекта – на електронната страница на дружеството www.nisofia.com; в КФН на електронната страница www.fsc.bg; в БФБ на електронната страница www.bse-sofia.bg;

Договор за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите” - в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/ и на уебсайта на Емитента: www.nisofia.com ; както и на адреса на управление на Довереника на облигационерите – гр. Пловдив, ул. „Колю Фичето” № 7-а, ет. 1., и на уебсайта на Довереника на облигационерите „Юг Маркет“ ЕАД: <https://ugmarket.com/wp-content/uploads/2023/09/Договор-Недвижим-имоти.pdf>

14.ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ОТ НАРЕДБА № 2 ОТ 09.11.2021Г. ЗА ПЪРВОНАЧАЛНО ИЛИ ПОСЛЕДВАЩО РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР

14.1. Описание на инвестиционните цели на дружеството с посочване на неговите финансови цели, източниците на финансиране, максималния размер на външното финансиране спрямо стойността на собствения му капитал

Съгласно чл. 8 от Устава, основна цел на инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване на стойността и пазарната цена на акциите на Дружеството и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал.

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.

Дружеството може да диверсифицира портфейла от недвижими имоти чрез инвестиране в различни недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

Дружеството може да участва в учредяване или придобиване на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС. Дейността се осъществява при спазване на Правилата за управление на рисковете по чл. 9, ал. 3 от ЗДСИЦДС

Основната инвестиционна цел на Дружеството е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и получаване на доход на базата на разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти. Дружеството инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез обслужващо дружество осъществява експлоатация на придобитите имоти посредством: отдаване под наем, лизинг, аренда или продажба.

Стратегията за постигане на инвестиционните цели:

- реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми и други текущи плащания;
- нарастване стойността на инвестициите в недвижимите имоти, притежавани от Дружеството.

„Недвижими имоти София” АДСИЦ инвестира в закупуването на недвижими имоти (парцели и сгради) на територията на Република България. С цел намаляване на несистематичния риск за акционерите, стратегията на дружеството е изграждане на динамичен и добре диверсифициран портфейл от активи, формиран от различни видове недвижими имоти. Придобиването на нови недвижими имоти може да става посредством финансиране, чрез издаване на ценни книжа от дружеството и банкови кредити при спазване на ограниченията в закона и Устава.

Финансови цели на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ:

- Увеличаване на приходите на Дружеството като резултат от активното управление на портфейла от недвижими имоти;
Реализация на печалба от ръста в стойността на недвижимите имоти посредством тяхната последваща продажба.

Източниците на финансиране на дейността на Дружеството са собствени средства и привлечен капитал.

В Устава на Дружеството няма определен максимален размер на външното финансиране спрямо стойността на собствения капитал на Емитента.

14.2 Ограниченията в инвестиционната политика на дружеството, в рамките на които дружеството със специална инвестиционна цел взема инвестиционни решения (по видове недвижими имоти, относителен дял на различните видове имоти от общо придобитите недвижими имоти), политика на инвестиране на свободните средства.

„Недвижими имоти София“ АДСИЦ осъществява дейността си съобразно ограничения, заложен в Устава му и българското законодателство.

„Недвижими имоти София“ АДСИЦ не може да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор. Най-малко 70 на сто от активите на Дружеството към края на всяко тримесечие следва да бъде в резултат на дейността по чл. 4, ал. 1. От Устава

Най-малко 70 на сто от brutните приходи за съответната финансова година на Дружеството следва да бъде в резултат на дейността чл. 4, ал. 1. От Устава

„Недвижими имоти София“ АДСИЦ не може:

1. да се преобразува в друг вид търговско дружество;
2. да променя предмета си на дейност;
3. да извършва други търговски сделки, освен ако са пряко свързани с дейността му;

4. да обезпечава чужди задължения с изключение на банкови кредити, отпуснати на дъщерно дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, и не може да предоставя заеми и да получава заеми от лица, различни от банки. За обезпечаване на задълженията по банкови кредити на дъщерно дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС се изисква предварително одобрение от Общото събрание на акционерите на Дружеството;

5. да получава заеми, освен:

а) като емитент на дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар на ценни книжа;

б) по банкови кредити с целево предназначение за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите по член 5 и член 6 от Устава на Дружеството;

в) по банкови кредити в размер до 20 на сто от балансовата стойност на активите, които се използват за изплащане на лихви по банковите кредити по б. „б“ и по емисии дългови ценни книжа по б. „а“, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.

Съгласно чл. 10, ал. 2 от Устава, „Недвижими имоти София“ АДСИЦ може да инвестира свободните си средства само в:

1. ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава или от друга държава членка – без ограничения;

2. банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка – без ограничения;

3. други активи, ако това се допуска от действащото законодателство. Съгласно чл. 10, ал. 3 от Устава, „Недвижими имоти София“ АДСИЦ може да инвестира до 10 на сто от активите си в трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

Съгласно чл. 10, ал. 4 от Устава Дружеството може да инвестира до 30 на сто от активите си в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС .

Съгласно чл. 10, ал. 5 от Устава Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти.

Съгласно чл. 10, ал. 6 от Устава Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка.

Съгласно чл. 10, ал. 7 от Устава общият размер на инвестициите по ал. 2 – 6 от Устава на Дружеството не може да надвишава 30 на сто от активите му.

„Недвижими имоти София“ АДСИЦ не може да придобива дялови участия в други дружества, освен в случаите на чл. 10 алинея 3 и 4 от Устава

Дружеството със специална инвестиционна цел не може да участва на капиталовия пазар, като инвестира в активи, различни от тези по ал. 2, 5 и 6 от Устава на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ, или да извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, освен в случаите по чл. 18 от ЗДСИЦДС.

„Недвижими имоти София“ АДСИЦ може да участва в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

Учредяването, придобиването или прехвърлянето на дялово или акционерно участие в специализирано дружество по чл.28, ал. 1 ЗДСИЦДС се извършва по решение на Общото събрание на акционерите. Членове 114 и 114а от ЗППЦК се прилагат съответно, като изключението на чл. 114, ал. 10 от същия закон не се прилага.

Доколкото „Недвижими имоти София“ АДСИЦ притежава комплекса „Захарна фабрика“, който е със статут на недвижима културна ценност, която включва отделни недвижими културни ценности, декларирани като паметници на културата, Дружеството следва да извършва ремонтни и строителни дейности по сградите в съответствие с разпоредбите на следните законови и нормативни актове:

- Закон за културното наследство
- Закон за устройство на територията;
- Правилник за устройството и дейността на Националния институт за недвижимо културно наследство.

14.3. Описание на политиката на дружеството относно придобиване на нов актив или активи

Съгласно Устава на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ, Дружеството може да придобива нови недвижими имоти при спазване на изискванията на закона. Уставът на Дружеството не предвижда

условия, предпоставки и ограничения за придобиването на нови имоти извън законово регламентираниите. При придобиването на нови активи Дружеството ще се ръководи от приоритетите на инвестиционната си политика и степента на съответствие на актива с изискванията към активите от конкретния целеви пазарен сегмент съгласно предходната точка.

„Недвижими имоти София“ АДСИЦ инвестира в недвижими имоти. Дружеството придобива право на собственост и други /ограничени/ вещни права само върху недвижими имоти, находящи се на територията на Република България.

„Недвижими имоти София“ АДСИЦ може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включително терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, завършени или новоизградени жилищни и индустриални сгради, и части от тях, както и земеделски земи и ограничени вещни права върху тях. Дружеството може да придобива нови активи (недвижими имоти) по предходното изречение.

Съгласно чл. 10, ал. 3 от Устава, „Недвижими имоти София“ АДСИЦ може да инвестира до 10 на сто от активите си в трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

Съгласно чл. 10, ал. 4 от Устава, „Недвижими имоти София“ АДСИЦ може да инвестира до 10 на сто от активите си в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС .

Съгласно чл. 10, ал. 5 от Устава, „Недвижими имоти София“ АДСИЦ може да инвестира до 10 на сто от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти.

Съгласно чл. 10, ал. 6 от Устава, „Недвижими имоти София“ АДСИЦ може да инвестира до 10 на сто от активите си в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка.

Общият размер на инвестициите по чл.10 ал. 2 – 6 от Устава на Дружеството не може да надвишава 30 на сто от активите му.

14.4. Описание на критериите, на които отговарят недвижимите имоти, в които ще инвестира дружеството, както и характеристиките на придобитите недвижими имоти.

Приемлива първоначална инвестиция

Размерът на първоначалната инвестиция (цената на придобиване на имота) трябва да отговаря като абсолютен размер на възможностите на Дружеството за неговата покупка. Основните критерии при избора на поземлен имот за закупуване са: цена, местоположение, устройствени показатели, потенциална атрактивност на имотите.

Очаквана годишна доходност от проекта

Тя ще се изчислява, отчитайки вътрешната норма на възвращаемост на проекта, имайки предвид размера на всички парични потоци по даден проект. Дружеството ще предприема инвестиционни проекти, когато очакваната им годишна възвращаемост е поне равна на нормалната средна възвращаемост от подобна дейност в страната.

Срок на реализация

Този срок обхваща времето от първия разход или плащане по даден проект до окончателната продажба на имота, съответно до сключване на договори за наем или предоставянето му за управление. Дружеството ще предпочита проекти с по-къси срокове на реализация, при равни други условия.

Ниво на риск

Дружеството ще отчита рисковете, свързани с реализирането на инвестиционните проекти. Дружеството действа в сектора на недвижимите имоти, а тази дейност е свързана с много и различни видове рискове (за детайлно описание на рисковете, специфични за пазара на недвижими имоти е представена в т. 3 Рискови фактори от този Регистрационен документ). Дружеството ще предпочита проекти с по-нисък риск при равни други условия.

Характеристики на придобитите имоти

„Недвижими имоти София“ АДСИЦ е инвестирало в недвижими имоти (търговски комплекс) и дружества, притежаващи имоти със следните характеристики:

- Имоти, находящи се в град София:
 - офис 1 с площ 63.23 кв. м.;
 - офис 2 с площ 215.98 кв. м.;
 - офис 3 с площ 92.30 кв. м.;
 - офис 4 с площ 25.45 кв. м.;
 - офис 5 с площ 128.57 кв. м.;
 - офис 6 с площ 296.35 кв. м.;
 - офис 7 с площ 118.02 кв. м.;
 - офис 8 с площ 25.47 кв. м.;
 - офис 9 с площ 293.58 кв. м.;
 - офис 10 с площ 166.47 кв.м.;
 - офис 11 с площ 134.14 кв. м.;
 - офис 12 с площ 41.26 кв. м.;
 - ресторант на две нива с обща площ – 883.84 кв. м.
- Търговски комплекс, включващ поземлен имот (1 441 кв. м.) и изградени върху него самостоятелни обекти в сграда – гараж в сграда с площ 1 133.65 кв. м. и шест самостоятелни обекта с предназначение търговска дейност и обща площ 4 523.50 кв. м.;
- Кабакум Истейтс ЕООД, разполагащ с един поземлен имот с площ по кадастрална карта от 745 кв.м. и с площ по документ за собственост от 700 кв.м, находящ се в гр. Варна, м-т Кабакум;
- Имоти находящи се в гр. Варна, както следва:
 - сграда удостоверение за данъчна оценка представлява сграда – стол с бивш инв. № 22, със застроена площ от 1 027 кв.м. и РЗП от 1 377 кв.м.
 - сграда по удостоверение за данъчна оценка с площ от 3 390 кв.м., състояща се от сутерен с площ 680 кв.м и 9 (девет) етажа, от които всеки с площ 410 кв.м.
 - сграда по предходен документ за собственост със застроена площ от 268 кв.м. и РЗП от 463 кв.м., включваща сутерен с площ от 120 кв.м и партерен етаж на площ от 268 кв.м.

14.5. Информация за придобитите недвижими имоти**14.5.1. Вид на недвижимите имоти и относителен дял на всеки вид имоти от общо придобитите недвижими имоти**

Недвижимите имоти на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ са разположени в редица населени места в България и представляват административни сгради, промишлени сгради, офиси, земеделска земя, урегулирани поземлени имоти и др. Претеглени през балансовата стойност към 30.09.2023г., имотите на Дружеството могат да се разделят по следния начин според функционалното

си предназначение: офиси (14,59%); обекти с търговска цел (27,66%), индустриални имоти - урегулирани поземлени имоти, земеделска земя (48.56%), други - гаражи и поземлени имоти (9.19%).

14.5.2. Местонахождение на недвижимите имоти и относителен дял на имотите според местонахождението им от общо придобитите недвижими имоти

Недвижимите имоти на „Недвижими имоти София” АДСИЦ са в България, в следните населени места: София, Бобов дол, Пазарджик, Русе, Враца, Берковица, Първомай, Тутракан, Мъглиж, Троян, Чирпан, Севлиево, с. Стоките, Тополовград, Гоце Делчев, Завет, Исперих, Кубрат, Мадан, Рудозем, Сандански, с. Лесидрен, Ловеч, с. Проф. Иширково, Дупница, с. Войводиново, Пловдив, Несебър, Каблешково, с. Тополи.

Относителен дял на имотите на „Недвижими имоти София” АДСИЦ по градове към датата на последно публикувания финансов отчет.:

Населено място	Дял
гр. София	40.00%
гр. Бобов дол	0.08%
гр. Пазарджик	0.03%
гр. Русе	0.08%
гр. Враца	0.07%
гр. Берковица	0.17%
гр. Първомай	0.21%
гр. Тутракан	0.18%
гр. Мъглиж	0.47%
гр. Троян	0.58%
гр. Чирпан	0.26%
гр. Севлиево	2.14%
с. Стоките	0.00%
гр. Видин	2.67%
гр. Тополовград	0.16%
гр. Гоце Делчев	0.21%
гр. Завет	0.20%
гр. Исперих	0.08%
гр. Кубрат	0.10%
гр. Мадан	0.96%
гр. Рудозем	0.67%
гр. Сандански	0.24%
с. Лесидрен	0.04%
гр. Ловеч	6.09%
с. Професор Иширково	0.01%
гр. Дупница	0.44%

с. Войводиново	1.29%
гр. Пловдив	24.29%
гр. Несебър	3.98%
гр. Каблешково	3.28%
с. Тополи	11.03%
	100.00%

След датата на последния публикуван финансов отчет до датата на проспекта Дружеството придобива три недвижими имоти, находящи се в град Варна с обща цена на придобиване 13 400 хил. лв. (съгласно нотариалния акт за покупко-продажба, Дружеството е платило 2 680 хил. лв. в деня на сключване на сделката, като срокът за окончателното плащане е 30.09.2024 г.), както следва:

- едноетажна административна, делова сграда с площ от 1 336 кв. м. Съгласно предходен документ за собственост и удостоверението за данъчна оценка представлява сграда – стол с бивш инв. № 22, със застроена площ от 1 027 кв.м. и РЗП от 1 377 кв.м.
- десететажна административна, делова сграда с площ от 375 кв. м. Съгласно удостоверението за данъчна оценка с площ от 3 390 кв.м., състояща се от сутерен с площ 680 кв.м и 9 (девет) етажа, от които всеки с площ 410 кв.м.
- двуетажна сграда с площ от 272 кв. м. Съгласно предходен документ за собственост със застроена площ от 268 кв.м. и РЗП от 463 кв.м., включваща сутерен с площ от 120 кв.м и партерен етаж на площ от 268 кв.м.

14.5.3. Описание на недвижимите имоти; допълнителни инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация;

Към датата на настоящия Регистрационен документ „Недвижими имоти София” АДСИЦ притежава инвестиционни имоти с инвестиционна цел продажба и/или отдаване под наем. В по-голямата си част това са административни сгради, офиси, промишлени сгради и урегулирани поземлени имоти. Имотите, в които дружеството е инвестирало са представени по-долу:

2014 г.:

Дружеството е реализирало следните инвестиционни проекти, като е закупило или продало следните недвижими имоти:

На 26.06.2014 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи договор за покупко продажба, по силата на който придоби: Сграда административна 2 (две) - масивна стоманено - бетонова монолитна рамкова конструкция на два етажа, плюс частичен полуподземен етаж, застроена площ 365 кв.м., разгъната застроена площ от 730 кв.м., застроена площ на полуподземния етаж 92 кв.м., построена в Урегулиран поземлен имот (УПИ) II - втори за администрация, складове и обслужваща дейност, в кв. 1, по плана на гр. София, местност „Дианабад”, с административен адрес: бул. “Г.М.Димитров” № 12, целият с площ от 10750 кв.м. Сградата е закупена без земята.

2. На 27.06.2014 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи договор за покупко продажба, по силата на който придоби:

- УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ XXVI (парцел двадесет и шести), отреден за административно обслужващи дейности, складове и гаражи от квартал I (едно) по действащ регулационен план на м. „Дианабад”, Столична община, район „Изгрев“, с площ по графични данни от 1485 кв.м., а съгласно доказателствен документ за собственост - Констативен нотариален акт за признаване право на собственост върху недвижими имоти - с пространство

от 1458 кв.м., ведно с находяща се върху имота ЕДНОЕТАЖНА МАСИВНА СГРАДА, състояща се от част склад с разгъната застроена площ от 638 кв.м. и от част дърводелска работилница с разгъната застроена площ от 138 кв.м., и обща разгъната застроена площ от 770 кв.м.

- УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ XXVIII (парцел двадесет и осми), отреден за паркинг от квартал 1 (едно) по действащ регулационен план на м. „Дианабад“, Столична община, район „Изгрев“, с площ по графични данни от 747 кв.м.
- УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ XXX (парцел тридесети), отреден за администрация и офиси от квартал 1(едно) по действащ регулационен план на м. „Дианабад“, Столична община, район „Изгрев“, с площ по графични данни от 567 кв.м., заедно с построената върху него АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА на четири етажа с разгъната застроена площ от 1820 кв.м.
- УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ II (втори), за администрация, складове и обслужваща дейност, в квартал 1 (едно), по плана на гр. София, местност „Дианабад“, с административен адрес: бул. „Г.М.Димитров“ № 12, целият с площ от 10750 кв.м., заедно със следните застроени в този урегулиран поземлен имот сгради, а именно:

- СГРАДА АДМИНИСТРАТИВНА №1, на четири етажа, плюс полуподземен етаж, застроена площ от 637 кв.м., разгъната застроена площ 2548 кв.м., застроена площ на полуподземен етаж 637 кв.м.

- ПРОХОД МЕЖДУ АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА № 1 и АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА № 2, частично на два етажа, плюс полуподземен етаж, застроена площ от 57 кв.м., разгъната застроена площ от 114 кв.м.

- СГРАДА - ЗАГОТОВКА МАТЕРИАЛИ, на един етаж, застроена площ от 222 кв.м.

- СГРАДА СТРОИТЕЛНИ ИЗСЛЕДВАНИЯ (Механика на скалите), на един етаж, застроена площ от 219 кв.м.

- СГРАДА РЕМОНТНА РАБОТИЛНИЦА - два броя масивни едноетажни сгради, от които едната частично надстроена с втори етаж, застроена площ 671 кв.м., разгъната застроена площ 758 кв.м.

- УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ XXIX (двадесет и девет) за администрация и офиси, в квартал 1 (едно), по плана на гр. София, местност Дианабад София, с административен адрес бул. „Г.М.Димитров“ № 14, целият с площ от 547 кв.м., със застроената в него Административна сграда на три етажа плюс полуподземен етаж, застроена площ от 255 кв.м., разгъната застроена площ 765 кв.м., застроена площ на полуподземния етаж 255 кв.м.

Общата продажна цена на представляващите едно цяло имоти, описани в т. 1 и 2 от настоящото уведомление, е в размер на 4 933 000 лева.

3. На 30.07.2014 г. „Недвижими имоти София“ АДСИЦ сключи договор за покупко продажба, по силата на който придоби: Недвижими имоти, построени върху УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ II (втори), за администрация, складове и обслужваща дейност, в квартал 1 (едно), по плана на гр. София, местност “Дианабад”, с административен адрес: гр. София, бул. „Г.М.Димитров“ № 12 (дванадесет), целият с площ от 10750 кв.м. (десет хиляди седемстотин и петдесет квадратни метра), при граници на УПИ: изток - бул. „Г.М.Димитров“, запад - локална улица, север - УПИ XIV и УПИ XV, юг- УПИ XXVI, УПИ XXVIII и УПИ XXX, а именно:

- 1.Сграда - Каменорезачна, конструкция - носещи тухлени стени с отделни стоманобетонени елементи, построена през 1975 г., на един етаж, със застроена площ от 108 кв.м. (сто и осем квадратни метра),
- Навес № 1 (едно), конструкция- носещи тухлени стени, построен през 1975 г., на един етаж, със застроена площ от 62 кв.м. (шестдесет и два квадратни метра),
- Навес Склад № 1 (едно), конструкция - тухлени стени с отделни стоманобетонени елементи, построен през 1975 г., на един етаж, със застроена площ от 208 кв.м. (двеста и осем квадратни метра),
- Навес Склад № 2 (две), полумасивна сграда, долепена до Сграда каменорезачна и Сграда-Навес, конструкция тухлени стени, построена през 1975 г., на един етаж, със застроена площ от 61.00 кв.м. (шестдесет и един квадратни метра),
- Сграда лабораторна - метална конструкция с ограждащи екструдирани панели, построена през 1975 г., на два етажа, със застроена площ от 31 кв.м. (тридесет и един квадратни метра), с разгъната застроена площ от 62.00 кв.м. (шестдесет и два квадратни метра),

- Сграда лабораторна- метална конструкция, построена през 1975 г., на един етаж, със застроена площ от 221 кв.м. (двеста двадесет и един квадратни метра),
- Сграда Оксигенов апарат - конструкция тухлени стени, построена през 1975 г., на един етаж, със застроена площ 16.00 кв.м. (шестнадесет квадратни метра),
- Сграда Взривни материали - конструкция тухлени стени, построена през 1975 г., на един етаж, със застроена площ от 19.00 кв.м. (деветнадесет квадратни метра),
- Сграда Складове - Навес склад, конструкция- носещи тухлени стени и метална конструкция, построен през 1975 г., на един етаж, със застроена площ от 439 кв.м. (четиристотин тридесет и девет квадратни метра),
- Сграда незавършено строителство, на два етажа, в близост до Сграда Лабораторна, без строителни книжа, без посочена площ в доказателствения документ за собственост, а съгласно удостоверение за данъчна оценка на площ от 110.70 кв.м. (сто и десет цяло и седемдесет стотни квадратни метра),
- Сгради Метален Навес и Масивни сгради Складове - съставляващи навес и пристройки, масивни сгради, конструкция - носещи тухлени стени и метална конструкция, построени през 1975 г., на един етаж, със застроена площ 288.00 кв.м. (двеста осемдесет и осем квадратни метра), за обща продажна цена в размер на 200 000 лева (двеста хиляди лева) без включен ДДС.

Общата продажна цена е в размер на 200 000 лева.

4. На 28.11.2014 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи договор за покупко продажба, по силата на който придоби:

- УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ /УПИ/ IV – за жилищно строителство /четвърти - отреден за жилищно строителство/, с площ от 2850 кв.м. /две хиляди осемстотин и петдесет квадратни метра/ от квартал 257 /двеста петдесет и седем/, местност „Павлово-Бъкстон”, по плана на град София
- ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с планоснимачен номер № 610 /шестстотин и десет/, с площ от 2550 кв.м. /две хиляди петстотин и петдесет квадратни метра/ от квартал № 257 /двеста петдесет и седем/, местност „Павлово-Бъкстон” по плана на град София.

Общата продажна цена е в размер на EUR 3000000 /три милиона евро/ .

5. На 28.11.2014 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи договор за покупко продажба, по силата на който придоби: УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ /УПИ/ XXXIV /тридесет и четвърти/ - за училище, с площ от 1977 кв.м. /хиляда деветстотин седемдесет и седем квадратни метра/, в квартал № 265 /двеста шестдесет и пет/, по план за регулация на град София, квартал „Павлово”, местност „Павлово-Бъкстон”.

Общата продажна цена е в размер на EUR 900000 /деветстотин хиляди евро/.

2015 г.:

Дружеството е реализирало следните инвестиционни проекти, като е закупило или продало следните недвижими имоти:

На 23.03.2015 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи договор за покупко- продажба, по силата на който придоби:

1. Самостоятелен обект в сграда с предназначение гараж, с площ от 46,27 кв.м. (четиридесет и шест цяло и двадесет и седем стотни кв.м.), находяща се в гр. Враца. Продажна цена - 25 000.00 лева (двадесет и пет хиляди лева).
2. Незастроено дворно място с площ от 645 кв.м. (шестстотин четиридесет и пет квадратни метра), находящо се в с. Професор Иширково.
Продажна цена -3 000.00 лева (три хиляди лева).
3. Три самостоятелни обекта в сграда с предназначение - гараж, находящи се в гр. Русе.
Обща продажна цена - 30 000 лева (тридесет хиляди лева).

На 24.03.2015 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи договор за покупко- продажба, по силата на който придоби:

1. Самостоятелен обект, представляващ банков офис, находящ се в гр. Завет.
Продажна цена - 50 000.00 лева (петдесет хиляди лева).

2. Самостоятелен обект в сграда с предназначение офис, находящ се в гр. Кубрат.

Продажна цена - 30 000.00 лева (тридесет хиляди лева).

3. Самостоятелен обект със застроена площ от 72.53 (седемдесет и две цяло и петдесет и три стотни) квадратни метра, находящ се на първи етаж на масивна триетажна сграда, находяща се в гр. Исперих.

Продажна цена - 22 000.00 лева (двадесет и две хиляди лева).

4. Два броя масивен гараж, всеки със застроена площ от 17.50 (седемнадесет цяло и петдесет стотни) квадратни метра, находящи се в гр. Пазарджик.

Обща продажна цена - 10 000.00 лева (десет хиляди лева).

5. Самостоятелен обект в сграда, предназначен за офис, с площ от 93 кв.м. (деветдесет и три кв.м.), и сграда с предназначение: складова база, склад, находящи се в гр. Тутракан.

Обща продажна цена - 40 000.00 лева (четиридесет хиляди лева).

На 25.03.2015 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи договор за покупко- продажба, по силата на който придоби:

1. поземлен имот с площ от 213 кв.м. (двеста и тринадесети кв.м.), находящ се в гр. Видин, и построената в поземления имот сграда със застроена площ от 196 кв.м. (сто деветдесет и шест кв.м.), брой етажи: 2 (два), предназначение: Административна делова сграда Същата представлява паметник на културата.

Обща продажна цена - 804 579.00 лева (осемстотин и четири хиляди петстотин седемдесет и девет лева)

2. Самостоятелен обект в сграда с предназначение „За делова и административна дейност” с площ от 134.00 кв.м. (сто тридесет и четири квадратни метра), Самостоятелен обект в сграда с предназначение „За търговска дейност” с площ от 86.00 кв.м. (осемдесет и шест квадратни метра), Сграда с предназначение „Друг вид производствена, складова, складова, инфраструктурна сграда” с площ от 18.00 кв.м. (осемнадесет квадратни метра), Сграда с предназначение „Хангар, депо, гараж” с площ от 21.00 кв.м. (двадесет и един квадратни метра), и Сграда с предназначение „Хангар, депо, гараж” с площ от 22.00 кв.м. (двадесет и два квадратни метра), находящи се в гр. Гоце Делчев.

Обща продажна цена - 60 000.00 лева (шестдесет хиляди лева).

3. Самостоятелен обект в сграда, находяща се в гр. Мъглиж, с предназначение за търговска дейност с площ от 144.30 кв.м. (сто четиридесет и четири цяло и тридесет стотни кв.м.). Съгласно документа за собственост имотът представлява: Кафе – сладкарница, състояща се от търговска зала и обслужващи помещения на приземно ниво.

Продажна цена - 185 377.00 лева (сто осемдесет и пет хиляди триста седемдесет и седем лева).

4. Едноетажна масивна сграда, находяща се в гр. Тополовград, със застроена площ от 178 кв.м. (сто седемдесет и осем квадратни метра), предназначена за банков офис.

Продажна цена - 40 000.00 (четиридесет хиляди) лева.

5. Банков офис на две нива, с обща застроена площ от 112.90 (сто и дванадесет цяло и деветдесет стотни) кв. метра, от която 56.45 (петдесет и шест цяло и четиридесет и пет стотни) кв. метра на партерния етаж, предназначен за салон за банкови операции и 56.45 (петдесет и шест цяло и четиридесет и пет стотни) кв. метра на сутеренния етаж, предназначен за помещение за охрана и трезор, находящ се в град Чирпан.

Продажна цена - 82 745.00 лева (осемдесет и две хиляди седемстотин четиридесет и пет лева).

На 26.03.2015 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи договор за покупко- продажба, по силата на който придоби:

1. Недвижим имот, находящ се в град Плевен, а именно 519.98/751 ид.ч. (петстотин и деветнадесет цяло и деветдесет и осем стотни върху седемстотин петдесет и едно идеални части) от поземлен имот ведно с цялата построена в имота сграда със застроена площ от 408 кв.м. (четиристотин и осем квадратни метра), брой етажи - 6 (шест), предназначение: Административна, делова сграда.

Продажна цена - 9 780 956.00 лева (девет милиона седемстотин и осемдесет хиляди деветстотин петдесет и шест лева).

2. Поземлен имот с площ на имота по кадастрална карта - 506 кв.м. (петстотин и шест кв.м.), находящ се в гр. Пловдив.

Продажна цена - 150 000.00 лева (сто и петдесет хиляди лева).

3. Самостоятелен обект в сграда - банков офис със застроена площ от 50.00 (петдесет) квадратни метра, находящ се в гр. Берковица.

Продажна цена - 56 575.00 лева (петдесет и шест хиляди петстотин седемдесет и пет лева).

На 27.03.2015 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи договор за покупко-продажба, по силата на който придоби:

1. Магазинно помещение със застроена площ от 108 (сто и осем) квадратни метра, находящо се в град Първомай, заедно с прилежащото му избено помещение, застроено на площ от 42.42 (четиридесет и две цяло и четиридесет и две стотни) квадратни метра.

Продажна цена - 55 000.00 лева (петдесет и пет хиляди лева).

2. Партерен етаж, находящ се в гр. Севлиево, с площ от 236.64 (двеста тридесет и шест цяло и шестдесет и четири стотни) кв. м., който етаж се състои от кабинет, пет стаи за персонал, три помещения за каси, хранилище, помещение за ценности, оперативен салон, стая за охрана, стая за чистачка, помещение за бюфет – кафе и сервизни помещения; ведно с котелно помещение с полезна площ от 28.94 (двадесет и осем цяло и деветдесет и четири стотни) кв. м., помещение за архива, с полезна площ от 4.65 (четири цяло и шестдесет и пет стотни) кв.м., както и 18.769 % (осемнадесет цяло и седемстотин шестдесет и девет хилядни) идеални части от общите части на сградата и съответното право на строеж върху държавна земя.

Продажна цена - 608 135.00 лева (шестстотин и осем хиляди сто тридесет и пет лева).

3. Три помещения с обща площ от 45 кв. метра, съставляващи част от приземен етаж на административна сграда, находяща се в село Стоките.

Продажна цена - 1 000.00 лева (хиляда лева).

На 30.03.2015 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи договор за покупко-продажба, по силата на който придоби:

1. Апартамент, находящ се в гр. Бобов дол, етаж партерен, състоящ се от спалня, дневна, кухня, входно антре и сервизни помещения със застроена площ от 60.16 квадратни метра, ведно с прилежащите: таванско помещение с полезна площ 7.21 квадратни метра и избено помещение с полезна площ 16.65 квадратни метра, ведно с 2,824% идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху държавно дворно място.

Продажна цена - 25 000.00 лева (двадесет и пет хиляди лева).

2. Партерен етаж със застроена площ от 108 кв. м., ведно със съответното право на строеж, находящ се в триетажна масивна жилищна сграда в гр. Сандански.

Продажна цена - 60 000.00 лева (шестдесет хиляди лева).

3. Самостоятелен обект в сграда, с обща площ на помещенията - 474.26 кв. м. (четиристотин седемдесет и четири цяло и двадесет и шест квадратни метра), както и 188.74 (сто осемдесет и осем цяло и седемдесет и черти стотни квадратни метра) общи части; самостоятелен обект в сграда с площ от 649.62 кв.м. (шестстотин четиридесет и девет цяло и шестдесет и две стотни квадратни метра) и 69.65 (шестдесет и девет цяло и шестдесет и пет стотни квадратни метра) общи части, както и $\frac{1}{4}$ (една четвърт) идеални части от недвижим имот, представляващ поземлен имот целият с площ от 1 653 (хиляда шестстотин петдесет и три) квадратни метра, ведно с приземен етаж със застроена площ от 663 /шестстотин шестдесет и три/ квадратни метра и първи етаж със застроена площ от 724 (седемстотин двадесет и четири) квадратни метра от построената в имота масивна административна сграда. Имотите се намират в гр. Мадан.

Обща продажна цена - 335 000.00 (триста тридесет и пет хиляди) лева.

4. Самостоятелен обект в сграда, находяща се в гр. Рудозем, с площ от 126.89 (сто двадесет и шест цяло и осемдесет и девет стотни) квадратни метра, с предназначение – за склад; Самостоятелен обект

в сграда с предназначение: за обществено хранене с площ от 889.81 (осемстотин осемдесет и девет цяло и осемдесет и една стотни) квадратни метра.

Обща продажна цена - 225 000.00 лева (двеста двадесет и пет хиляди лева).

5. Самостоятелен обект в сграда, находяща се в гр. Троян, с предназначение: За делова и административна дейност, с площ: 250.00 кв.м. (двеста и петдесет квадратни метра).

Продажна цена - 123 991.00 лева (сто двадесет и три хиляди деветстотин деветдесет и един лева).

На 22.04.2015 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи договор за покупко продажба, по силата на който придоби: ИЗТОЧНАТА ЧАСТ ОТ ПРОИЗВОДСТВЕНА ДВУЕТАЖНА СГРАДА СЕК, масивна конструкция, находяща се в гр.София, със застроена площ от 246.24 кв.м. (двеста четиридесет и шест цяло двадесет и четири стотни квадратни метра) и разгънатата застроена площ от 495.21 кв.м. (четиристотин деветдесет и пет цяло и двадесет и една стотни квадратни метра), за продажна цена в размер на 435 000 лева (четиристотин тридесет и пет хиляди лева).

На 28.05.2015 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи договор за покупко-продажба, по силата на който придоби:

1. Четириетажна стоманобетонна сграда, находяща се гр. Ловеч, със застроена площ 212.30 (двеста и дванадесет цяло и тридесет стотни) квадратни метра, разгънатата застроена площ 696.60 (шестстотин деветдесет и шест цяло и шестдесет стотни) квадратни метра, с предназначение: административна, делова сграда.

Продажна цена - 2 278 551.00 лева (два милиона двеста седемдесет и осем хиляди петстотин петдесет и един лева).

2. Самостоятелен обект в сграда, находяща се в с. Лесидрен, община Угърчин, област Ловеч, ведно с 1/10 (една десета) идеална част от собствеността върху парцела върху който е застроена, и общите части на сградата. Обектът представлява търговско помещение с площ от 82.00 (осемдесет и два) квадратни метра.

Продажна цена - 25 000.00 лева (двадесет и пет хиляди лева).

На 29.07.2015 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи договор за покупко-продажба, по силата на който прехвърли собствеността на Урегулиран поземлен имот - за училище, с площ от 1977 кв.м. (хиляда деветстотин седемдесет и седем квадратни метра), находящ се град София, квартал „Павлово”, за продажна цена от 1 890 000 лева (един милион осемстотин и деветдесет хиляди лева) без ДДС.

На 18.09.2015 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи предварителен договор за покупка на следните недвижими имоти, а именно:

1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с планоснимачен номер 210 /двеста и десет/, попадащ в УПИ II – за паметник на културата, к-с „Захарна фабрика“ от квартал 15 /петнадесети/ по подробен устройствен план (ЗРП, ИПРЗ) на м. НПЗ „Захарна фабрика“, гр. София, одобрен с Решение № 118 по Протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС и попълване по чл. 32, ал. 2 от ЗТСУ и чл. 90, ал. 1 от ППЗТСУ, със Заповед № РД-09-31/13.03.1998 г. на кмета на район „Илинден“, с обща площ от 5725 кв.м. /пет хиляди седемстотин двадесет и пет квадратни метра/ по документ за собственост и по графтични данни. Построените в същия поземления имот постройки не са предмет на Предварителния договор.

2. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в гр. София, бул. „Европа“ № 116 /сто и шестнадесет/, съставляващ имот планоснимачен номер № 103 /сто и три/, попадащ в УПИ II (втори) – за паметник на културата к-с „Захарна фабрика“ от квартал 15 /петнадесет/ по подробен устройствен план (ЗРП, ИПРЗ) на м. НПЗ „Захарна фабрика“, гр. София, одобрен с Решение № 118 по Протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС и попълване по чл. 32, ал. 1, т. 2 от ЗТСУ и чл. 86, ал. 1 и чл. 90, ал. 1 от ППЗТСУ със Заповед № РД-09-184/29.10.1999 г. и попълване по чл. 134, ал. 2, т. 2 от ЗУТ със заповед № РД-09-153/03.06.2013 г. на кмета на район „Илинден“, който имот е нанесен през 1986 г. (хиляда деветстотин осемдесет и шеста година) в кадастрален лист № 265 /двеста шестдесет и пет/, целият имот с площ по нотариален акт от 27 400 /двадесет и седем хиляди и четиристотин/ кв.м., а съгласно

АДС /частна/ № 00178 от 21.03.1997 г. с площ от 18 540 /осемнадесет хиляди петстотин и четиридесет/ кв.м., а по графични данни съгласно скица, издадена по молба с вх. № СА-7000-57 от 01.04.2009 г. на СО – район „Илинден“ - с площ от 22 450 /двадесет и две хиляди четиристотин и петдесет/ кв.м.) и съгласно скица, издадена по заявление № СА 7000-56/27.03.2015 г. и с вх. № СА 7000-56(1)/27.03.2015 г. - с площ от 12 979 кв.м. /дванадесет хиляди деветстотин седемдесет и девет квадратни метра/, при граници на имота по нотариален акт: юг – ЕООД „Зърнени храни“, север – жп коловози, Зах. фабрика, изток – улица, запад – автобаза, и при граница на имота по скица: поземлен имот № 210 /двеста и десет/, поземлен имот № 780/ седемстотин и осемдесет/, УПИ VI /шести/ - товарна гара „Захарна фабрика“ и улица. Построените в същия поземления имот постройки не са предмет на Предварителния договор. Продажна цена – 9 000 000 /девет милиона/ лева без ДДС.

На 21.09.2015 г. „Недвижими имоти София“ АДСИЦ сключи предварителен договор за покупка на следните недвижими имоти, а именно:

СМЕСЕНА СГРАДА С ПОЛИКЛИНИЧНА ЧАСТ, ХОТЕЛСКА ЧАСТ И КАФЕТЕРИЯ, изградена в груб строеж, находяща се в гр. София, СО, район „Илинден“, ж.к. „Захарна фабрика“, бул. „Сливница“ № 116 /сто и шестнадесет/, със застроена площ от 419.60 кв.м. /четиристотин и деветнадесет цяло и шестдесет стотни/ кв.м. и разгърната площ от 1258.80 /хиляда двеста петдесет и осем цяло и осемдесет стотни/ кв.м., заедно със земята под сградата, съставляваща имот пл. № 780 /седемстотин и осемдесет/, за който е отреден УПИ /парцел/ II-780 /втори за имот планоснимачен номер седемстотин и осемдесет/ от кв. 15 /петнадесет/ по плана на гр. София, местност НПЗ „Захарна фабрика“ при съседни на поземления имот по документ за собственост: изток – улица, запад – ЕООД „Мелничен комбинат“ – София, север – улица, юг – ЕООД „Мелничен комбинат“ – София, и при съседни на урегулирания поземлен имот по скица УПИ /парцел/ II /втори/ за паметник на културата к-с „Захарна фабрика“, улица, УПИ /парцел/ III /трети/ за автосервиз и Коо, ПИ 781 /седемстотин осемдесет и едно/. Продажна цена – 1 083 280,00 (един милион и осемдесет и три хиляди двеста и осемдесет) лева с включен данък върху добавената стойност

На 05.11.2015 г. „Недвижими имоти София“ АДСИЦ сключи договор за покупко-продажба, по силата на който придоби: Урегулиран ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в гр. София, район Илинден с площ от 9160 кв.м. (девет хиляди сто и шестдесет квадратни метра). Продажна цена - 4 500 000 (четири милиона и петстотин хиляди) лева.

Изброените по-горе имоти в гр. София, район Илинден представляват укрупнен терен в размер на 28,4 хил. кв. м.

На 29.12.2015 г. „Недвижими имоти София“ АДСИЦ сключи договор за покупко-продажба, по силата на който придоби поземлен имот, находящ се в гр. Дупница, община Дупница, област Кюстендил, с площ по графични данни от 222 (двеста двадесет и два) квадратни метра, за цена в размер на 160 000.00 лева (сто и шестдесет хиляди лева).

2016 г.:

Дружеството е реализирало следните инвестиционни проекти, като е закупило следните недвижими имоти:

На 30.11.2016 г. „Недвижими имоти София“ АДСИЦ сключва договор за покупко-продажба, по силата на който придобива:

1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в гр. София, район Илинден с площ от 12991 кв.м. (дванадесет хиляди деветстотин деветдесет и един квадратни метра) и две сгради, разположени в поземления имот.
2. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в гр. София, район Илинден с площ от 5694 кв.м. (пет хиляди шестстотин деветдесет и четири квадратни метра) и шест сгради, разположени в поземления имот.

Общата продажна цена е 10 096 357,61 (десет милиона деветдесет и шест хиляди триста петдесет и седем лева и шестдесет и една ст.) с ДДС.

На 09.12.2016 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключва договор за покупко-продажба, по силата на който придобива:

1. Сграда, находяща се в гр. София, район Илинден, със застроена площ от 983 кв.м. (деветстотин осемдесет и три) на един етаж, с предназначение - промишлена сграда.
2. Сграда, находяща се в гр. София, район Илинден, със застроена площ от 678 кв.м. (шестстотин седемдесет и осем) на един етаж, с предназначение - промишлена сграда.

Общата продажна цена е 242 865,00 лв (двеста четирдесет и две хиляди осемстотин шестдесет и пет.) без ДДС.

2017 г.:

Дружеството е реализирало следните инвестиционни проекти, като е закупило или продало следните недвижими имоти:

На 30.03.2017 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи договор за покупко-продажба, по силата на който прехвърли собствеността на недвижим имот, находящ се в гр. София, район „Сердика“, ул. „202“ № 6, ет. 1, за продажна цена от 550 000.00 лв. (петстотин и петдесет хиляди лева) без включен ДДС.

На 24.07.2017 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи договор за покупко-продажба, по силата на който продаде:

1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в гр. София, район Витоша с площ от 2880 кв.м. (две хиляди осемдотин и осемдесет квадратни метра).
2. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в гр. София, район Витоша с площ от 2561 кв.м. (две хиляди петстотин шестдесе и един квадратни метра).

Общата продажна цена е 3 000 000 евро (три милиона евро) без включен ДДС.

На 27.07.2017 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи договор за покупко-продажба, по силата на който придоби:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в гр. София, район Сердика с площ от 59012 кв.м. (петдесет и девет хил. и дванадесет квадратни метра).

Общата покупна цена е 9 500 000 лева (девет милиона и петстотин хил. лева) без включен ДДС.

На 14.08.2017 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи договор за покупко-продажба, по силата на който придоби:

1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в гр. София, район Изгрев с площ от 483 кв.м. (четиристотин осемдесет и три квадратни метра).
2. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в гр. София, район Изгрев с площ от 479 кв.м. (четиристотин седемдесет и девет квадратни метра).
3. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в гр. София, район Изгрев с площ от 65 кв.м. (шестдесет и пет квадратни метра).

Общата покупна цена е 76 922,30 лева (седемдесет и шест хил. лева) без включен ДДС.

2018 г.

На 27.09.2018 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи договор за покупко-продажба, по силата на който продаде ПОЗЕМЛЕН ИМОТ находящ се в град Плевен, община Плевен, област Плевен, с площ 751 кв.м. (седемстотин петдесет и един квадратни метра), ведно с цялата построена в имота СГРАДА със застроена площ 408 кв.м. (четиристотин и осем квадратни метра), брой етажи 6 (шест), с адрес на сградата: град Плевен, п.к.5800, улица „Васил Левски” № 44 (четиридесет и четири) на цена в размер на 8 100 000,00 лева (осем милиона и сто хиляди лева), без ДДС, от които 7 990 000 лева

(седем милиона деветстотин и деветдесет хиляди лева), без ДДС за сградата и 110 000 лева (сто и десет хиляди лева), без ДДС за земята.

На 27.12.2018 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи договор за покупко-продажба, по силата на който прехвърли на Холдинг „Света София” АД, ЕИК 121661963, за цена от 14 900 000.00 (четиринадест милиона и деветстотин хиляди) лева собствеността върху следния собствен на продавача недвижим имот, а именно:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.502.37 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, петстотин и две, точка, тридесет и седем) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със Заповед № РД-18-53 от 23.11.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота по скица от кадастъра: гр. София, район „Сердика”, бул. „Илиянци” № 41 (четиридесет и едно), с площ на имота по скица от кадастъра от 59 012 кв.м (петдесет и девет хиляди и дванадесет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, с номер по предходен план: 20 (двадесет), квартал 3 (три), при съседни поземлени имоти с идентификатори: 68134.502.3754, 68134.502.179, 68134.502.176, 68134.502.683, 68134.502.623.

2019 г.

На 12.12.2019 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи договор за покупка на следните недвижими имоти:

1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 11845.12.60, находящ се в село Войводиново, община Марица, област Пловдив, по кадастралната карта и кадастралните регистри одобрени със заповед РД-18-99/12.11.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: село Войводиново, местност РОШОВИ ТИРОВЕ, с площ: 73 кв.м., трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: За друг поземлен имот за движение и транспорт, категория на земята при неполивни условия: 4, стар идентификатор: 11845.12.41, номер по предходен план: 12.41, парцел 12.60 - за транспорт, при съседни - поземлени имоти с идентификатори: 11845.12.45, 11845.12.42, 11845.12.61, 11845.12.40.

2. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 11845.12.61, находящ се в село Войводиново, община Марица, област Пловдив, по кадастралната карта и кадастралните регистри одобрени със заповед РД-18-99/12.11.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: село Войводиново, местност РОШОВИ ТИРОВЕ, с площ: 3 142 кв.м квадратни метра, трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект, категория на земята при неполивни условия: 4, стар идентификатор: 11845.12.41, номер по предходен план: 12.41, парцел 12.61 - за складове, офиси, магазини, сгради за чисто производство и трафопост, при съседни - поземлени имоти с идентификатори: 11845.12.42, 11845.12.62, 11845.12.40, 11845.12.60

3. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 11845.12.62, находящ се в село Войводиново, община Марица, област Пловдив, по кадастралната карта и кадастралните регистри одобрени със заповед РД-18-99/12.11.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: село Войводиново, местност РОШОВИ ТИРОВЕ, с площ: 36 кв.м., трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: За друг поземлен имот за движение и транспорт, категория на земята при неполивни условия: 4, номер по предходен план: 12.14, парцел 12.62 - за транспорт, при съседни - поземлени имоти с идентификатори: 11845.12.42, 11845.12.36, 11845.12.40, 11845.12.61

На 13.12.2019 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи договор за покупка на следните недвижими имоти:

1. САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА С ИНДЕНТИФИКАТОР № 68134.4356.29.1.12, по кадастрална карта и кадастралните регистри на град София, община Столична, област София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-14/06.03.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с

адрес на имота: град София, Столична община, район „Люлин“, ж.к. „Люлин 1“, блок 002, етаж -1 (минус едно), който самостоятелен обект се намира в сграда № 1, разположена в поземлен имот с идентификатор № 68134.4356.29, с предназначение на самостоятелния обект: Гараж в сграда, брой нива на обекта: 1, с площ: 378,23 кв.м., при съседни: на същия етаж: - няма; под обекта – няма; над обекта – обект с идентификатор 68134.4356.29.1.3, обект с идентификатор 68134.4356.29.1.4, обект с идентификатор 68134.4356.29.1.5, обект с идентификатор 68134.4356.29.1.2, заедо със съответните идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 282,24 квадратни метра и заедно със съответните идеални части на правото на строеж върху поземлен имот с идентификатор № 68134.4356.29

2. САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА С ИНДЕНТИФИКАТОР № 68134.4356.29.1.2, по кадастрална карта и кадастралните регистри на град София, община Столична, област София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-14/06,03,2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота: град София, Столична община, район „Люлин“, ж.к. „Люлин 1, блок 002 , етаж 0 , ОБЕКТ „ШОУРУМ“ който самостоятелен обект се намира в сграда № 1, разположена в поземлен имот с идентификатор № 68134.4356.29, с предназначение на самостоятелния обект: За търговска дейност, брой нива на обекта: 2, с площ: 339,99 кв.м., при съседни самостоятелни обекти на Ниво 1: на същия етаж: - обект с идентификатор № 68134.4356.29.1.3; под обекта – обект с идентификатор № 68134.4356.29.1.12; над обекта – няма; и при съседни самостоятелни обекти на Ниво 2 : на същия етаж – обект с идентификатор № 68134.4356.29.1.1; под обекта – няма; над обекта - няма, заедо със съответните идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 27,98 квадратни метра и заедно със съответните идеални части на правото на строеж върху поземлен имот с идентификатор № 68134.4356.29

На 30.12.2019 г. „Недвижими имоти София“ АДСИЦ сключи договор за покупка на следните недвижими имоти:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 56784.540.1364 (пет, шест, седем, осем, четири, точка, пет, четири, нула, точка, едно, три, шест, четири), по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-48/03.06.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед: 18-3220-21.04.2016 г. на Началник на СГКК - Пловдив, с адрес на поземления имот: гр. Пловдив, п.к. 4000, бул. „Освобождение“, с площ: 10 633,00(десет хиляди шестстотин тридесет и три) квадратни метра, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, с начин на трайно ползване: За друг вид застрояване, със стар идентификатор: 56784.540.1065 (пет, шест, седем, осем, четири, точка, пет, четири, нула, точка, едно, нула, шест, пет), с номер по предходен план: част 540.106 (пет четири, нула, точка, едно, нула, шест), квартал 4 (четвърти), парцел У-550 (пети, отреден за имот с плано снимачен номер петстотин и петдесет), общ, обл. ф-ции. при съседни имоти с идентификатори: 56784.540.1148 (пет, шест, седем, осем, четири, точка, пет, четири, нула, точка, едно, едно, четири, осем). 56784.540.1365 (пет, шест, седем, осем, четири, точка, пет, четири, нула, точка, едно, три, шест, пет). 56784.540.1061 (пет, шест, седем, осем, четири, точка, пет, четири, нула, точка, едно, нула, шест, едно). 56784.540.1063 (пет, шест, седем, осем, четири, точка, пет, четири, нула, точка, едно, нула, шест, три).

2020 г.

На 08.01.2020 г. „Недвижими имоти София“ АДСИЦ сключи договор за покупка на следните недвижими имоти:

Недвижими имоти, находящи се в град Каблешково, област Бургас, и представляващи:

1) Поземлен имот с идентификатор 35033.10.177 (три, пет, нула, три, три, точка, едно, нула, точка, едно, седем, седем), находящ се в град Каблешково, Община Поморие, Област Бургас, с адрес на поземления имот: местност Симеонова могила, с площ от 6 250 (шест хиляди двеста и петдесет) кв.м., трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Нива, категория на земята при неполивни условия: 7 (седма); при съседни поземлени имоти: идентификатори

35033.10.158, 35033.10.113, 35033.8.481, 35033.10.192, 35033.10.176, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-37/ 27.07.2015 година на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение на КККР, номер по предходен план: 010177.

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

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

2021 г.

На 03.12.2021 г. „Недвижими имоти София“ АДСИЦ сключи договор за продажба на следните недвижими имоти:

1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.802.2378, находящ се в гр. София, район „Изгрев“, бул. Г.М. Димитров“, с площ от 14 207 кв.м. с трайно предназначение на територията – урбанизирана, с начин на трайно ползване: за обект комплекс за научна и проектантска дейност, за сумата от 10 953 189 евро без ДДС;
2. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.802.2323, находящ се в гр. София, район „Изгрев“, бул. Г.М. Димитров“, с площ от 640 кв.м. с трайно предназначение на територията – урбанизирана, с начин на трайно ползване: за обект комплекс за научна и проектантска дейност, за сумата от 25 542 евро без ДДС;
3. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.802.2325, находящ се в гр. София, район „Изгрев“, с площ от 515 кв.м. с трайно предназначение на територията – урбанизирана, с начин на трайно ползване: за второстепенна улица, за сумата от 19 940 евро без ДДС;
4. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.802.2371, находящ се в гр. София, район „Изгрев“, с площ от 34 кв.м. с трайно предназначение на територията – урбанизирана, с начин на трайно ползване: за второстепенна улица, за сумата от 1 329 евро без ДДС.

2022 г.

На 01.04.2022 г., в изпълнение на Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, „Недвижими имоти София“ АДСИЦ продаде правото на собственост върху следния недвижим имот:

1. Поземлен имот с идентификатор № 56784.518.1064, с адрес на поземления имот: гр. Пловдив, район „Централен“, ул. „Бетовен“ № 5, с площ на поземления имот: 506 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м.), за сумата от 212 000.00 лв. (двеста и дванадесет хиляди лева) без ДДС.

На 23.06.2022 г. Дружеството сключи договор за покупко-продажба, по силата на който придоби

ЗЕМЯ и СГРАДИ, находящи се в с. Тополи, общ. Варна, за цена от 2 500 хил. евро без ДДС, както следва: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 72709.514.184, находящ се в с. Тополи, община Варна, област Варна, с площ на имота от 19 854 кв.м., с трайно предназначение на територията – урбанизирана, с начин на трайно ползване – за друг вид производствен, складов обект, при съседни имоти с идентификатори: 72709.514.855, 72709.514.1045, 72709.514.1060, 72709.514.1059, 72709.514.1048, ЗАЕДНО с находящите се върху имота сгради, а именно:

- (1) СГРАДА с идентификатор 72709.514.184.1, находяща се в с. Тополи, община Варна, област Варна, със застроена площ 3000 кв.м., брой етажи – два, с предназначение на сградата – складова база, склад, при съседни на сградата: от четири страни - поземлен имот с идентификатор 72709.514.184;
- (2) СГРАДА с идентификатор 72709.514.184.2, находяща се в с. Тополи, община Варна, област Варна, със застроена площ 242 кв.м., брой етажи – два, с предназначение на сградата – административна, делова сграда, при съседни на сградата: сграда с идентификатор 72709.514.184.3, и от три страни - поземлен имот с идентификатор 72709.514.184;
- (3) СГРАДА с идентификатор 72709.514.184.3, находяща се в с. Тополи, община Варна, област Варна, със застроена площ 483 кв.м., брой етажи – един, с предназначение на сградата – промишлена сграда, при съседни на сградата: сграда с идентификатор 72709.514.184.2 и от три страни - поземлен имот с идентификатор 72709.514.184;
- (4) СГРАДА с идентификатор 72709.514.184.4, находяща се в с. Тополи, община Варна, област Варна, със застроена площ 115 кв.м., брой етажи – един, с предназначение на сградата – промишлена сграда, при съседни на сградата: от четири страни - поземлен имот с идентификатор 72709.514.184;
- (5) СГРАДА с идентификатор 72709.514.184.5, находяща се в с. Тополи, община Варна, област Варна, със застроена площ 195 кв.м., брой етажи – един, с предназначение на сградата – складова база, склад, при съседни на сградата: от четири страни - поземлен имот с идентификатор 72709.514.184;
- (6) СГРАДА с идентификатор 72709.514.184.6, находяща се в с. Тополи, община Варна, област Варна, със застроена площ 309 кв.м., брой етажи – един, с предназначение на сградата – складова база, склад, при съседни на сградата: от четири страни - поземлен имот с идентификатор 72709.514.184;
- (7) СГРАДА с идентификатор 72709.514.184.7, находяща се в с. Тополи, община Варна, област Варна, със застроена площ 295 кв.м., брой етажи – един, с предназначение на сградата – складова база, склад, при съседни на сградата: от четири страни - поземлен имот с идентификатор 72709.514.184;
- (8) СГРАДА с идентификатор 72709.514.184.8, находяща се в с. Тополи, община Варна, област Варна, със застроена площ 29 кв.м., брой етажи – един, с предназначение на сградата – сграда за водоснабдяване и/или канализация, при съседни на сградата: от четири страни - поземлен имот с идентификатор 72709.514.184, ЗАЕДНО с всички подобрения и приращения върху поземления имот.

Търговски недвижими имоти (ТНИ)	Място на ТНИ	Вид ТНИ	Площ в кв.м.
Поземлени имоти и сгради, находящи се в гр. София, НПЗ Захарна фабрика	1. Местно първостепенно местоположение	3. Индустриални имоти	28 113.00
Апартамент, гр. Бобов дол	2. Местно второстепенно местоположение	2. Обекти с търговска цел	84.02
2 бр. гаражи, гр. Пазарджик	2. Местно второстепенно местоположение	5. Други	43.00
3 бр. гаражи, гр. Русе	1. Местно първостепенно местоположение	5. Други	56.04
Гараж, гр. Враца	2. Местно второстепенно местоположение	5. Други	46.27
Банков офис, гр. Берковица	2. Местно второстепенно местоположение	1. Офиси	50.00
Банков офис, гр. Първомай	2. Местно второстепенно местоположение	1. Офиси	150.42
Банков офис, гр. Тутракан	2. Местно второстепенно местоположение	1. Офиси	117.00
Банков офис, гр. Мъглиж	2. Местно второстепенно местоположение	1. Офиси	191.10
Банков офис, гр. Троян	2. Местно второстепенно местоположение	1. Офиси	250.00
Банков офис, гр. Чирпан	2. Местно второстепенно местоположение	1. Офиси	112.90
Банков офис, гр. Севлиево	2. Местно второстепенно	1. Офиси	270.21

	местоположение		
Помещения, с. Стоките	2. Местно второстепенно местоположение	5. Други	45.00
Банков офис, гр. Видин	1. Местно първостепенно местоположение	1. Офиси	196.00
Сграда, гр. Тополовград	2. Местно второстепенно местоположение	2. Обекти с търговска цел	178.00
Банков офис, гр. Гоце Делчев	2. Местно второстепенно местоположение	1. Офиси	281.00
Банков офис, гр. Завет	2. Местно второстепенно местоположение	1. Офиси	241.81
Банков офис, гр. Исперих	2. Местно второстепенно местоположение	1. Офиси	72.53
Банков офис, гр. Кубрат	2. Местно второстепенно местоположение	1. Офиси	90.00
Банков офис, гр. Мадан	2. Местно второстепенно местоположение	1. Офиси	1 382.27
Сграда, гр. Рудозем	2. Местно второстепенно местоположение	2. Обекти с търговска цел	1 016.70
Банков офис, гр. Сандански	2. Местно второстепенно местоположение	1. Офиси	108.00
Банков офис, с. Лесидрен	2. Местно второстепенно местоположение	1. Офиси	82.00
Банков офис, гр. Ловеч	1. Местно първостепенно местоположение	1. Офиси	696.60
Поземлен имот, с. Професор Иширково	2. Местно второстепенно местоположение	5. Други	645.00
Поземлен имот, гр. Дупница	2. Местно второстепенно местоположение	5. Други	222.00
Шоурум и гараж, гр. София, жк Люлин	1. Местно първостепенно местоположение	2. Обекти с търговска цел	1 028.44
Поземлени имоти, с. Войводиново	2. Местно второстепенно местоположение	5. Други	3 251.00
Поземлен имот, гр. Пловдив, бул. Освобождение	1. Местно първостепенно местоположение	2. Обекти с търговска цел	10 633.00
Поземлен имот, гр. Несебър	2. Местно второстепенно местоположение	5. Други	14 774.00
Поземлени имоти, гр. Каблешково	2. Местно второстепенно местоположение	5. Други	12 499.00
Поземлен имот и сгради, находящи се в с. Тополи	2. Местно второстепенно местоположение	3. Индустриални имоти	24 522.00

След датата на последния публикуван финансов отчет до датата на проспекта Дружеството придобива три недвижими имоти, находящи се в град Варна с обща цена на придобиване 13 400 хил. лв. (съгласно нотариалния акт за покупко-продажба, Дружеството е платило 2 680 хил. лв. в деня на сключване на сделката, като срокът за окончателното плащане е 30.09.2024 г.), както следва:

- едноетажна административна, делова сграда с площ от 1 336 кв. м. Съгласно предходен документ за собственост и удостоверение за данъчна оценка представлява сграда – стол с бивш инв. № 22, със застроена площ от 1 027 кв.м. и РЗП от 1 377 кв.м.
- десететажна административна, делова сграда с площ от 375 кв. м. Съгласно удостоверението за данъчна оценка с площ от 3 390 кв.м., състояща се от сутерен с площ 680 кв.м и 9 (девет) етажа, от които всеки с площ 410 кв.м.
- двуетажна сграда с площ от 272 кв. м. Съгласно предходен документ за собственост със застроена площ от 268 кв.м. и РЗП от 463 кв.м., включваща сутерен с площ от 120 кв.м и партерен етаж на площ от 268 кв.м.

За поземлените имоти и сгради, находящи се в гр. София, район Илинден, НПЗ Захарна фабрика, представляващи окрупнен терен с площ от 28 хил. кв. м., Дружеството предвижда укрепване и стабилизиране на съществуващите сгради. Доколкото комплексът „Захарна фабрика“ притежава статут на недвижима културна ценност, която включва отделни недвижими културни ценности, декларирани като паметници на културата, Дружеството следва да извърши всички ремонтни и строителни дейности по сградите в съответствие с разпоредбите на следните законови и нормативни актове:

- Закон за културното наследство
- Закон за устройство на територията;
- Правилник за устройството и дейността на Националния институт за недвижимо културно наследство.

Дружеството счита, че е целесъобразно да се търси решение в посока осъществяване, както на укрепителните дейности, така и на цялостно изграждане на нов обект. Предвижда се да бъде извършен в два етапа. Първият етап предвижда Аварийно укрепване на съществуващите сгради, като съгласно разчети на Дружеството общата стойност на разходите ще възлезе на 757 хил. лв. Дружеството оценява възможностите за инвестиции на втория етап, който предвижда проектиране и изграждане на нова стоманобетонна сграда.

Ръководството на Дружеството планира да извърши дейностите, необходими за укрепването и стабилизиране на съществуващите сгради в кратки срокове. Емитентът предвижда да осигури необходимия ресурс за първия етап чрез заемни средства.

Към датата на Проспекта не са необходими допълнителни инвестиции и разходи по въвеждането в експлоатация на останалите недвижими имоти на Дружеството.

14.5.4. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти;

През последните две финансови години и към датата на Проспекта „Недвижими имоти София“ АДСИЦ не е извършвало разходи за строежи, ремонти, подобрения и довършителни работи по имотите.

14.5.5. Отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти и относителния им дял от общо придобитите недвижими имоти;

Отдадените под наем активи на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ към 30.09.2023г. представляват 49,08% от общия размер на инвестициите на дружеството в недвижими имоти.

Емитентът реализира доходи от наем от следните недвижими имоти:

Вид на имота	Местонахождение
Банков офис	гр. Берковица, ул. Мрамор, бл. Бор 2
Банков офис	гр. Видин, ул. Академик Стефан Младенов №4
Банков офис	гр. Гоце Делчев, ул. Бяло море №13
Банков офис	гр. Завет, ул. Освобождение №101
Банков офис	гр. Исперих, ул. Васил Левски №79
Банков офис	гр. Кубрат, ул. Цар Освободител №2, ет.1
Банков офис	с. Лесидрен, ул. Стара планина №106, ет.2
Административна сграда	гр. Ловеч, ул. Търговска №28-А
Банков офис	гр. Мадан, ул. Обединение №12
Банков офис	гр. Мъглиж, пл. Трети март №11, ет.1
Банков офис	гр. Първомай
Банков офис	гр. Сандански, ул. Свобода №13

Банков офис	гр. Севлиево, ул. Стара планина №70
Банков офис	гр. Троян, ул. Георги Сава Раковски №51, ет.1
Банков офис	гр. Тутракан, ул. Трансмариска №53, ет.1
Банков офис	гр. Чирпан, пл. Съединение, ул. Яворов №1
Търговски обект - Шоурум и Подземен гараж	гр. София, жк Люлин 1, бл. 002
Поземлен имот с идентификатор 56784.540.1364	гр. Пловдив, бул. Освобождение 82
Сграда с идентификатор № 72709.514.184.6 (Склад тип Холандски № 1)	с. Тополи
Сграда с идентификатор № 72709.514.184.7 (Склад тип Холандски № 2)	с. Тополи
Сграда	гр. Тополовград, ул. Сакар планина № 2А

Към 30 септември 2023 г. няма неплатени наеми, лизингови и арендни вноски към Дружеството

14.5.6. Посочване на застрахователните дружества, при които са застраховани недвижимите имоти, както и съществените условия на застрахователните договори;

Всички недвижими имоти на „Недвижими имоти София” АДСИЦ са застраховани в Застрахователно Дружество „Съгласие” АД, ЕИК 200339643, седалище и адрес на управление: гр. София, бул. Тодор Александров № 117. Покритите рискове за недвижимите имоти са: пожар, мълния, експлозия, имплозия, сблъсък или падане на летателно тяло, негови части или товар, буря, пороен дъжд, градушка, увреждане от тежест при естествено натрупване на сняг или лед, наводнение, свличане и срутване на земни пластов, авария на водопроводни, канализационни и паропроводни инсталации, удар от пътно превозно средство или животно, злоумишлени действия на трети лица, вандализъм, земетресение.

14.5.7. Последно изготвена оценка на недвижимите имоти, включваща

Търговски недвижими имоти	Площ в кв.м.	Дата на оглед	Дата на оценката	Методите, използвани за оценка на недвижимите имоти и сумите, на които се оценяват (в лв.)		Пазарна стойност (в лв.)	Балансова стойност на притежаваните имоти към 31.12.2022 г. (в хил. лв.)	Дял към всички имоти на Дружеството
Поземлени имоти и сгради, находящи се в гр. София, НПЗ Захарна фабрика	28 113.00	декемвр и 2022	30.12.2022	Метод на пазарни аналози	9 592 540.00	9 592 540.00	17712	37.53%
		декемвр и 2022	29.12.2022	Метод на пазарни аналози	8 119 140.00	8 119 140.00		
Апартамент, гр. Бобов дол	84.02	декемвр и 2022	30.12.2022	Метод на сравнителните продажби	36 573.00	36 573.00	37	0.08%
				Разходен метод	14 958.00			
2 бр. гаражи, гр. Пазарджик	43.00	декемвр и 2022	30.12.2022	Метод на сравнителните продажби	16 271.00	16 271.00	16	0.03%
3 бр. гаражи, гр. Русе	56.04	декемвр и 2022	30.12.2022	Метод на сравнителните продажби	39 225.00	39 225.00	39	0.08%
				Разходен метод	12 976.00			

Гараж, гр. Враца	46.27	декемвр и 2022	30.12.2022	Метод на сравнителните продажби	30 605.00	30 605.00	31	0.07%
Банков офис, гр. Берковица	50.00	декемвр и 2022	30.12.2022	Метод на сравнителните продажби	77 947.00	77 947.00	78	0.17%
				Разходен метод	34 914.00			
Банков офис, гр. Първомай	150.42	декемвр и 2022	30.12.2022	Метод на сравнителните продажби	100 112.00	100 112.00	100	0.21%
				Разходен метод	80 242.00			
Банков офис, гр. Тутракан	117.00	декемвр и 2022	30.12.2022	Метод на сравнителните продажби	86 191.00	86 191.00	86	0.18%
				Разходен метод	50 894.00			
Банков офис, гр. Мъглиж	191.10	декемвр и 2022	30.12.2022	Метод на сравнителните продажби	220 014.00	220 014.00	220	0.47%
Банков офис, гр. Троян	250.00	декемвр и 2022	30.12.2022	Метод на сравнителните продажби	275 468.00	275 468.00	275	0.58%
				Разходен метод	120 492.00			
Банков офис, гр. Чирпан	112.90	декемвр и 2022	30.12.2022	Метод на сравнителните продажби	122 124.00	122 124.00	122	0.26%
				Разходен метод	50 316.00			
Банков офис, гр. Севлиево	270.21	декемвр и 2022	30.12.2022	Метод на сравнителните продажби	1 009 828.00	1 009 828.00	1010	2.14%
Помещения, с. Стоките	45.00	декемвр и 2022	30.12.2022	Метод на сравнителните продажби	2 324.00	2 324.00	2	0.00%
Банков офис, гр. Видин	196.00	декемвр и 2022	30.12.2022	Метод на сравнителните продажби	1 262 110.00	1 262 110.00	1262	2.67%
				Разходен метод	103 877.00			
Сграда, гр. Тополовград	178.00	декемвр и 2022	30.12.2022	Метод на сравнителните продажби	77 462.00	77 462.00	77	0.16%
Банков офис гр. Гоце Делчев	281.00	декемвр и 2022	30.12.2022	Метод на сравнителните продажби	96 948.00	96 948.00	97	0.21%
Банков офис, гр. Завет	241.81	декемвр и 2022	30.12.2022	Метод на сравнителните продажби	96 586.00	96 586.00	96	0.20%
Банков офис, гр. Исперих	72.53	декемвр и 2022	30.12.2022	Метод на сравнителните продажби	37 238.00	37 238.00	37	0.08%
Банков офис, гр. Кубрат	90.00	декемвр и 2022	30.12.2022	Метод на сравнителните продажби	46 100.00	46 100.00	46	0.10%
Банков офис, гр. Мадан	1 382.27	декемвр и 2022	30.12.2022	Метод на сравнителните продажби	450 459.00	450 459.00	451	0.96%
Сграда, гр. Рудозем	1 016.70	декемвр и 2022	30.12.2022	Метод на сравнителните продажби	313 790.00	313 790.00	314	0.67%
				Разходен метод	256 664.00			
Банков офис, гр. Сандански	108.00	декемвр и 2022	30.12.2022	Метод на сравнителните продажби	110 310.00	110 310.00	111	0.24%
				Разходен метод	32 027.00			

Банков офис, с. Лесидрен	82.00	декемвр и 2022	30.12.2022	Метод на сравнителните продажби	20 086.00	20 086.00	20	0.04%
Банков офис, гр. Ловеч	696.60	декемвр и 2022	30.12.2022	Метод на сравнителните продажби	2 873 098.00	2 873 098.00	2873	6.09%
Поземлен имот, с. Професор Иширково	645.00	декемвр и 2022	30.12.2022	Метод на сравнителните продажби	3 599.00	3 599.00	4	0.01%
Поземлен имот, гр. Дупница	222.00	декемвр и 2022	30.12.2022	Метод на сравнителните продажби	207 000.00	207 000.00	207	0.44%
Шоурум , гр. София, жк Люлин	1 028.44	декемвр и 2022	30.12.2022	Метод на сравнителните продажби	778 320.00	778 320.00	1165	2.47%
гараж, гр. София, жк Люлин		декемвр и 2022	30.12.2022	Метод на сравнителните продажби	387 010.00	387 010.00		
Поземлени имоти, с. Войводиново	3 251.00	декемвр и 2022	30.12.2022	Метод на сравнителните продажби	609 235.00	609 235.00	609	1.29%
Поземлен имот, гр. Пловдив, бул. Освобождение	10 633.00	декемвр и 2022	30.12.2022	Пазарни аналози	10 658 900.00	11 462 350.00	11462	24.29%
				Остатъчна стойност	12 667 520.00			
Поземлен имот, гр. Несебър	14 774.00	декемвр и 2022	31.12.2022	Метод на сравнителните продажби	1 880 108.00	1 880 108.00	1880	3.98%
Поземлени имоти, гр. Каблешково	12 499.00	декемвр и 2022	30.12.2022	Метод на сравнителните продажби	1 547 365.00	1 547 365.00	1548	3.28%
Поземлен имот и сгради, находящи се в с. Тополи	24 522.00	декемвр и 2022	30.12.2022	Метод на сравнителните продажби	5 995 480.00	5 207 270.00	5207	11.03%
				Приходен метод	4 024 950.00			
ОБЩА СТОЙНОСТ								100.00%

Дружеството е в процес на изготвяне на оценки на недвижимите имоти към 31.12.2023 г.

14.6. Данни за банката депозитар

14.6.1. Наименование, седалище и адрес на управление, телефон (факс), електронен адрес и интернет страница

Банката-депозитар на Емитента е „Тексим Банк” АД със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1303, р-н Възраждане, бул. Тодор Александров № 117, електронна страница в интернет www.teximbank.bg, e-mail: custody@teximbank.bg, телефон: 0700 10 115.

14.6.2. Дата на учредяване, номер и дата на лиценз за извършване на банкова дейност

Датата на учредяване на „Тексим Банк” АД е 14.09.1992 год., съгласно Решение № 1 от същата дата на Софийски градски съд по фирмено дело № 24103/1992. „Тексим Банк” АД е лицензирана от Българска народна банка с лиценз Б-27 и решение на УС на БНБ № 248 от 11.04.1997 г. за извършване на банкови сделки в страната и чужбина, актуализиран със заповеди на управителя на БНБ №100-0570 от 23.12.1999 г.; № РД 22-0852 от 07.05.2007 г.; РД 22-2268 от 16.11.2009 г. на Управителя на БНБ.

„Тексим Банк” АД е вписана в Търговския регистър на Агенцията по вписванията към Министерство на правосъдието с ЕИК 040534040.

14.6.3. Съществени условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел, включително условията за прекратяване

По силата на договор за депозитарни услуги от 15.11.2018 г., сключен между „Недвижими имоти София“ АДСИЦ и „Тексим Банк“ АД, Банката -депозитар извършва следните услуги:

- приема на съхранение парични средства и ценни книжа на Дружеството;
- открива и обслужва сметки на името на Дружеството за притежаваните от него средства и ценните книжа;
- поддържа регистър на ценни книжа, емитирани в Република България и притежавани от Дружеството, които са вписани в регистъра на Централния депозитар и регистъра на БНБ към подсметката на Банката-Депозитар ;
- извършва плащания и операции по нареждане на Дружеството от негово име и за негова сметка при и по повод обслужване и администриране на активите му в пари и ценни книжа;
- събира доходи, свързани с ценните книжа, емитирани в Република България, и ги отнася по сметки на Дружеството;
- отчита се пред Дружеството за поверените ѝ активи и извършените операции.

Договорът може да се прекрати без предизвестие при следните условия:

- по взаимно съгласие на страните с писмено споразумение, в което задължително и окончателно се уреждат отношенията между тях по него и имуществените им последици;
- при прекратяване на Дружеството, включително и при откриване на производство по ликвидация или несъстоятелност;
- при откриване на производство по ликвидация или несъстоятелност спрямо Банката-депозитар;
- Договорът също така може да бъде прекратен с едностранно писмено предизвестие от всяка от страните по него: едномесечно по отношение на Дружеството и двумесечно от страна на Банката-депозитар.

В случай на прекратяване на този договор Банката-депозитар прехвърля активите на Дружеството, както и всички необходими документи на посочената от него нова банка-депозитар. Прехвърлянето на паричните средства и ценните книжа се извършва в срок пет работни дни от посочване от страна на Дружеството на новата банка-депозитар, като за паричните средства срокът тече от посочването на конкретни парични сметки при нея.

С решение No 1180-ДСИЦ от 17.12.2018г. на КФН, съгласно решение на СД на Емитента и сключен договор за депозитарни услуги от 15.11.2018г. „Инвестбанк“ АД е заменена с „Тексим Банк“ АД като банка депозитар на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ.

За дейността по договора „Недвижими имоти София“ АДСИЦ заплаща месечно на „Тексим Банк“ АД възнаграждение в размер на 400 лева без ДДС.

14.7. Данни за третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС**14.7.1. Наименование, седалище и адрес на управление, единен идентификационен код, електронен адрес за кореспонденция и интернет страница**

„Алма Грийнхаусес“ ЕООД е вписано в регистъра на Варненски градски съд с Решение №

9855 от 12.11.2007 г., по фирмено дело 5579/2007 г. като дружество с ограничена отговорност под името „Алма Гринхаусес“ ООД. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 148149898. През 2021 г. Дружеството се преобразува в еднолично дружество с ограничена отговорност с наименование Алма Гринхаусес“ ЕООД.

Седалището и адреса на управление на „Алма Гринхаусес“ ЕООД е гр. Варна, р-н Одесос, бул. Княз Борис I № 7, ет. 2, e-mail: almagltd@gmail.com. „Алма Гринхаусес“ ЕООД се представлява от Надя Ангелова Добрева. Дружеството няма интернет страница.

14.7.2. Кратка информация за обхвата на дейност, осъществявана от третото лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС

Предметът на дейност на третото лице е производство, изкупуване, преработка или обработка и продажба на селскостопанска продукция в Република България и в чужбина; производство, импорт, експорт и реекспорт на стоки, суровини и селскостопанска продукция; посредническа и комисионерска дейност; представителство и агентство на местни и чуждестранни лица в Република България и в чужбина; транспорт и търговия в Република България и в чужбина; комисионна, спедиционна, складова и лизингова дейност; мениджмънт, международен ноу-хау трансфер; извършване на консултантски и други видове услуги; организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети; извършване на всички необходими дейности по смисъла на чл. 27 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, както и всякаква друга дейност, незабранена със закон.

Третото лице, разполагайки с висококвалифицирани служители с нужния опит, предлага на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ организация и ресурси в обслужването и поддържането на придобитите недвижими имоти, извършването на строежи и подобрения, съответно обслужването на придобитите недвижими имоти, воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, както и извършването на други необходими дейности по реда на чл.27, ал.1 и ал.3 от ЗДСИЦДС.

Договорът за изпълнение на функциите на обслужващо дружество съгласно отменения ЗДСИЦ между „Недвижими имоти София“ АДСИЦ и „Алма Гринхаусес“ ООД е сключен на 01.10.2015 г. В последствие договорът е изменен както следва:

- Допълнително споразумение от 05.10.2015 г., с което се изменят размера и сроковете за заплащане на възнаграждението;
- Допълнително споразумение №1 от 01.10.2015 г., с което се възлагат допълнителни дейности по водене на счетоводна и друга отчетност.
- Допълнително споразумение № 2 от 04.11.2015 г., с което се изменя размера на възнаграждението във връзка с възлагането на допълнителните дейности;
- Допълнително споразумение №3 от 02.01.2018 г., с което се изменя размера на възнаграждението;
- Допълнително споразумение № 4 от 31.01.2020 г., с което се изменя размера на възнаграждението;
- Допълнително споразумение № 5 от 31.03.2020 г., с което страните се споразумяват да преустановяване на плащанията по чл.11 от договора във връзка с въведеното извънредно положение от 13.03.2020 г. ;

- Допълнително споразумение № 6 от 29.12.2020 г. , с което страните се споразумяват за размера и срока на плащанията по договора във връзка с изготвянето на междинните финансови отчети на дружеството.

Третото лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦС “Алма гриинхаусес” ЕООД е делегирало на „Сателит X” АД, ЕИК 203731642 да изпълнява водене на счетоводната и друга отчетност, както и свързаната с тях кореспонденция на „Недвижими имоти София” АДСИЦ с договор от 04.11.2015 г. Заплащанията, които са договорени са: текущото счетоводно обслужване - 2 хил. лв. на месец без ДДС; изготвянето на МФО на Дружеството за всяко тримесечие - хиляда лв. без ДДС; изготвяне на ГФО, Годишната данъчна декларация и задължителните форми за НСИ на Дружеството - 3 хил. лв. без ДДС;

14.7.3. Съществени условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел, с изключение на информация за цени, начин на плащане и неустойки при прекратяването му

По силата на договор за извършване на дейности като трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦС от 01.10.2015 г., сключен между „Недвижими имоти София“ АДСИЦ и „Алма Гриинхаусес” ЕООД, „Недвижими имоти София“ АДСИЦ възлага на третото лице следните функции:

Консултации и анализи относно управлението на инвестициите на Дружеството

Третото лице изготвя обосновани анализи, прогнози и оценки за състоянието на пазара на недвижими имоти в страната, изготвя инвестиционна стратегия на Дружеството, както и мотивирани предложения за покупка на право на собственост и ограничени вещни права върху недвижими имоти. Третото лице проучва състоянието на недвижимите имоти, които притежава Дружеството с оглед състоянието и развитието на пазара на недвижими имоти в страната и изготвя мотивирани предложения за начина на управление или разпореждане с недвижимите имоти, включително отдаването им под наем, аренда, лизинг или продажба. Третото лице изготвя мотивирани предложения за промени в инвестиционните цели и ограниченията в инвестиционната дейност, както и вида на придобиваните недвижими имоти, съгласно Устава или другите вътрешни актове на Дружеството, когато такива промени се налагат с оглед промени в действащата нормативна уредба или пазарните условия. Третото лице изготвя финансов и правен анализ на имоти, предложени за придобиване и организация на фактическото придобиване или продажба на недвижимите имоти, както и предложения относно инвестиране на свободните средства на Дружеството.

Поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от Дружеството

Третото лице контролира състоянието на недвижимите имоти. Намира и предлага на възложителя в съответствие с неговите указания, потенциални наематели за имотите и води преговори с тях. Извършва подготвителни действия по отдаване на имотите под наем или тяхната продажба. Осъществява контактите с наемателите по сключените договори за наем на недвижимите имоти и контролира точното изпълнение от тяхна страна на договорените задължения. Поддържа имотите и инфраструктурата в тях, извършва ремонти и подобрения, води и съхранява отчетността и кореспонденцията във връзка с тези дейности.

Консултации и подготовка на документи, свързани с финансиране дейността на Дружеството

Третото лице консултира Дружеството относно избора на инвестиционен посредник при

емитирането на ценни книжа или на банка-заемодател, подготвя необходимата документация и други материали във връзка с емитирането на ценни книжа, съответно необходимата кредитна документация, води и съхранява отчетността и кореспонденцията във връзка с тези дейности.

Водене и съхраняване на счетоводната и друга отчетност и кореспонденция на Дружеството

Разработва счетоводна политика, съдържаща методи, принципи, бази, правила и процедури за отчитане на дейността на Дружеството и води друга отчетност и кореспонденция, свързани с дейността на Дружеството. Изготвя предвидените в законодателството финансови отчети, оформя всички първични счетоводни документи, отразяващи стопанските операции на Дружеството и извършва текущо осчетоводяване на същите в съответствие с действащите нормативни актове и възприетата счетоводна политика. Консултира Дружеството при избор на одитор и предоставя консултации за действащата нормативна уредба и приетите изменения на нормативни актове в областта на финансовото, трудовото и счетоводното право.

Договорът между „Недвижими имоти София“ АДСИЦ и „Алма Гриинхаусес“ ЕООД е сключен за срок от 10 /десет/ години. В случай, че 90 дни преди изтичането на срока някоя от страните не възрази писмено, той се счита за продължен за още десет години. Договорът се прекратява с изтичане на срока му, по взаимно съгласие на страните или едностранно с писмено предизвестие на изправната страна, когато насрещната страна не е изпълнила някое от задълженията си по договора.

Съгласно сключеният между „Недвижими имоти София“ АДСИЦ и „Алма Гриинхаусес“ ЕООД договор, както и допълнителни споразумения към него, Емитентът заплаща на третото лице: ежемесечно възнаграждение за административно и счетоводно обслужване в размер на 2 000 лева без ДДС; за изготвяне на МФО за всяко тримесечие в размер на 1 000 лв. без ДДС; за изготвянето на Годишен финансов отчет, Годишна данъчна декларация и задължителните форми на НСИ на Дружеството в размер на 3 000 лв. без ДДС.

Към момента на изготвянето на този документ, „Недвижими имоти София“ АДСИЦ няма сключен договор с друго трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

„Алма Гриинхаусес“ ЕООД има сключен договор за обслужване и с „Алтерон“ АДСИЦ, ЕИК 148146418. Договорът е сключен на 30.04.2015 г.

14.8. Данни за оценителите

14.8.1. Имена на оценителите, съответно наименование на дружествата на независими оценители, изготвили оценките на недвижимите имоти, информация за които е представена в проспекта

Оценители на вземанията на Дружеството за последните три години са следните лица:

1. „Брайт Консулт“ ООД, адрес: гр. София, п. код 1612, ул. „Ами Буче“ № 72, ет. 2, офис 12., сертификат за оценителска правоспособност № 902600059 от 02 април 2019г.

2. Емма Ленивна Берсуцка, сертификат за оценка на недвижими имоти №100102315 от 27.03.2017 г., издаден от КНОБ.

3. Александър Симеонов Александров, сертификат за оценка на недвижими имоти №100101222 от 14.12.2009 г., издаден от КНОБ.

14.8.2. Кратка информация относно професионалната квалификация и опит на оценителите

1. „Брайт Консулт“ ООД

„Брайт Консулт“ ООД е консултантска и оценителска фирма, основана през 1994г., която притежава Сертификат за оценителска правоспособност регистрационен № 902600059 от 02 април 2019г. на КНОБ. Оценителската правоспособност на Дружеството е за машини и съоръжения, финансови активи и финансови институции, права на интелектуалната и индустриалната собственост, земеделски земи и трайни насаждения, недвижими имоти, търговски предприятия и вземания

В рамките на своя предмет на дейност, „Брайт Консулт“ ООД предлага разнообразни, но взаимно свързани дейности и услуги, между които:

- оценяване на недвижими имоти и всички видове активи, икономически дейности и права на интелектуална и индустриална собственост;
- оценяване пазарната стойност на акции, дялове и пакети от акции на търговски дружества;
- преценка на активите на търговските дружества за счетоводни цели;
- изготвяне на финансови и инвестиционни анализи за оценка състоянието на търговски дружества и ефективността на инвестиционни проекти;
- управление на иновационни и инвестиционни проекти, търговско представителство и посреничество;
- маркетингови проучвания и анализи за отделни стокови групи на конкретни пазари, в т.ч. изготвяне на анализи за състоянието на пазара на недвижими имоти като цяло и по региони;
- подготовка, организация и провеждане на процедури по продажба на недвижими имоти;
- разработка на високотехнологичен приложен софтуер.

„Брайт Консулт“ ООД разполага с екип от добре подготвени специалисти със сериозен опит в областта на оценяването, финансовия и инвестиционен анализ и управлението на проекти. Служителите притежават магистърски степени по икономика и технически науки и допълнителни квалификации в различни области, в т.ч. лицензи за оценка на всички видове активи. Всички експерти работят на постоянен трудов договор във фирмата, с което се гарантира професионализма и отговорността при изпълнение на възложените задачи и проекти.

Ядрото от експерти на фирмата е съставено от бивши сътрудници на Института за развитие на промишлеността – София, които работят успешно и заедно в екип повече от 25 години.

2. Емма Ленивна Берсуцка, сертификат №100102315/27.03.2017 г. за оценка на недвижими имоти, издаден от КНОБ.

Емма Берсуцка е оценител с практика в областта на недвижимите имоти. Завършила висшето си образование в Одески държавен университет „И. И. Мечников“ със специалност „Математика“. Притежава сертификат с оценителска правоспособност недвижимим имоти №100102315 от 27.03.2017 г., издаден от от Камарата на независимите оценители в България.

3. Александър Симеонов Александров, сертификат № 100101222/14.12.2009 г. за оценка на недвижими имоти, издаден от КНОБ

Александър Симеонов Александров е оценител с практика в областта на недвижимите

имоти. Завършил е висшето си образование във ВТУ „Св. Св. Кирил и Методий – гр. Велико Търново със специалност „Финанси“. Притежава сертификати за оценителска правоспособност, издадени от Камарата на независимите оценители в България с:

- Регистрационен № 500100655/08.09.2011г. за оценка на цели предприятия и вземания;
- Регистрационен № 100101222/14.12.2009 г. за оценка на недвижими имоти;
- Регистрационен №500100655 от 08.09.2011 г. за оценка на търговски предприятия и вземания
- Регистрационен № 810100174/20.06.2011 г. за оценка на земеделски земи и трайни насаждения.

14.9. Допълнителна информация за разходите на дружеството

14.9.1. Максимално допустим размер на разходите за управление на Дружеството като съотношение към стойността на активите по баланса на дружеството със специална инвестиционна цел

Съгласно чл. 60 от Устава на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ, Разходите за управление на Дружеството са всички разходи по управлението и обслужването, включително разходи за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружество, както и разходите за възнаграждение на трети лица, регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар.

Максималният размер на разходите за управление на Дружеството в рамките на една календарна година, не може да надхвърля 10 (десет) на сто от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината предхождаща начисляването на разходите.

Максималният размер на годишните разходи за възнаграждение на третото лице, не могат да надхвърлят 6 (шест) на сто от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината предхождаща начисляването на разходите.

14.9.2. Сумите или метода за определяне на възнагражденията на членовете на съвета на директорите и на третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦС

Съгласно чл. 50 от Устава на Дружеството, 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 постигане на определени финансови показатели, при спазване на разпоредбата за максимално допустим размер на разходите за управление на дружеството. Това допълнително възнаграждение се изплаща в срок до тридесет 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. 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.

През 2022г. членовете на Съвета на Директорие са получили следните възнаграждения: Иван Ярков – 8 232,69лв.; Борис Николов – 8 789,47лв.; и Гергана Бойчева – 8 599,29лв. Допълнително

членовете на СД са получили 60% от определения от ОСА на 29.06.2022г. тантием, а именно: Иван Ярков – 10 577,72лв.; Борис Николов – 10 800лв.; и Гергана Бойчева – 5 400лв.

Съгласно чл. 54. от Устава на Дружеството, Размерът на възнаграждението на третите лица следва да бъде обоснован с оглед на характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната и се определя с решение на Съвета на директорите. Размерът на възнаграждението се определя и изменя при спазване на разпоредбата на чл. 60 от устава.

Изплатеното за 2022г. възнаграждение на третото лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС е в размер на 48 хил. лв., формирани от извършени счетоводно обслужване, в размер на 31 хил. лв. и възложени дейности по управление на недвижимите имоти, в размер на 17 хил. лв.

Методът на определяне на възнаграждението на третото лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС е посочен в договора между него и Емитента, описан в т. 14.7.3. от настоящия документ.

14.10. Информация за търговските дружества (специализирани дружества) по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, в които дружеството със специална инвестиционна цел участва/притежава

14.10.1. правноиндивидуализиращи данни (наименование, правноорганизационна форма, седалище и адрес на управление, електронен адрес, интернет страница, представляващи, регистърни данни и др.) за специализираното дружество; процентно съотношение на участието на дружеството със специална инвестиционна цел в капитала на специализираното дружество; процентно съотношение на инвестицията в специализираното дружество към активите съгласно последния изготвен и публикуван отчет за финансовото състояние на дружеството със специална инвестиционна цел; абсолютна стойност на инвестицията в специализираното дружество към датата на придобиването; съществените условия и параметри на сделките, сключени по реда на чл. 114 и чл. 114а от ЗППЦК, с които е извършено учредяването/придобиването на специализираното дружество;

Към датата на изготвяне на този проспект Емитентът притежава участие в капитала на едно дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС – „Кабакум Истейтс“ ЕООД, ЕИК 206393320. „Кабакум Истейтс“ ЕООД е специализирано дружество по чл. 28, ал.1 от ЗДСИЦДС. „Недвижими имоти София“ АДСИЦ притежава 100 % от капитала на дружеството. Промяната в едноличния собственик на капитала предстои да бъде вписана в ТР към Агенция по вписванията. Седалището на „Кабакум Истейтс“ ЕООД е в Република България, а адресът на управление е в гр. Варна, ул. Цар Асен No 5. Дружеството се представлява и управлява от Антония Стоянова Видинлиева. Дружеството „Кабакум Истейтс“ ЕООД не поддържа интернет сайт. Процентно съотношение на инвестицията в специализираното дружество към активите на Емитента към 30.09.2023г. е 2.42 %.

„Кабакум Истейтс“ ЕООД е вписано в Търговския Регистър към Агенция по вписванията на 12.02.2021г. с акт на вписване 20210212110317. Дружеството е придобито от „Недвижими имоти София“ АДСИЦ на основание договор за покупко-продажба на дружествени дялове от 29.09.2023 г. на стойност 1 700 000 лв. от „Премиер Фонд“ АДСИЦ, ЕИК 148006882, която цена, съгласно предварителен договор, следва да се плати по следния начин: 1 680 хил. лв. в срок до 14.08.2023 г. и 20 хил. лв. – най късно в деня на сключване на окончателния договор. Към датата на проспекта цената е платена изцяло. В договора за покупко-продажба на дружествени дялове от 29.09.2023 г. не са предвидени условия и/или неустойки за развалянето му. Одобрение на сделката е изисквано от ОСА на Емитента, поради факта, че разпоредбата на чл.28 от ЗДСИЦДС изисква задължително решение от страна на ОСА на ДСИЦ по повод на сделка по учредяване, придобиване и прехвърляне на дялово или акционерно участие в специализирано дружество, като чл.114 и чл.114а от ЗППЦК се

прилагат съответно. В мотивираният доклад на СД е посочено, че сделката попада приложното поле на чл.114, ал.1, т.1, б. "а" от ЗППЦК, тъй като е на стойност под 1/3 от по-ниската стойност на активите на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството и в нея не са участвали заинтересовани лица. Дружеството е заявило за вписване в ТР към Агенция по вписванията прехвърлянето на дружествените дялове и промяната в едноличния собственик на капитала, но по заявлението е постановен отказ на длъжностното лице по регистрацията, със следните мотиви : не са спазени изискванията на чл.114 и чл.114а от ЗППЦК; че обстоятелствата относно нотариалната заверка на пълномощните по сделката не са коректно отразени в информационната система по чл.28б от Закона за нотариусите и нотариалната дейност; по отношение на заявения адрес на търговеца липсват индивидуализиращи белези. Дружеството е предприело необходимите мерки по отстраняване на цитираните нередовности, като прехвърлянето на дружествените дялове и промяната в едноличния собственик на капитала са вписани в ТР към Агенция по на 14.11.2023 г.

В Търговския регистър към Агенция по вписвания е публикувана покана от „Недвижими имоти София“ АДСИЦ за свикване на общо събрание на акционерите на Дружеството на 20.11.2023 г., а при липса на кворум на основание чл. 227, ал. 3 от Търговския закон за втора дата е определена 05.12.2023 г. в дневния ред на което е предвидено гласуването на решение за овластяване н СД на Дружеството за сключване на нотариално заверени договори за покупко-продажба, по силата на които „Недвижими имоти София“ АДСИЦ ще придобие 100% от акциите на “РС Сити Спорт” ООД, ЕИК 205321784, явяващо се специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС. В мотивираният доклад на СД е посочено, че сделката не попада приложното поле на чл.114, ал.1, т.1, б. "а" от ЗППЦК, тъй като е на стойност под 1/3 от по-ниската стойност на активите на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството и в нея не са участвали заинтересовани лица. Договорите за покупко-продажба следва да бъдат сключени в срок до 31.12.2023 г., след датата на общото събрание на акционерите на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ, на което е взето решение от акционерите за овластяване на Съвета на директорите по смисъла на чл.28, ал.2 от ЗДСИЦДС. С последващо сключени анекси срокът е удължен до 30.06.2024 г.

14.10.2. информацията по т. 5.2 за придобитите от специализираното дружество недвижими имоти

„Кабакум Истейтс“ ЕООД притежава един актив - поземлен имот, находящ се в гр. Варна, м-т „Кабакум“, с площ по кадастрална карта от 745 кв.м. и с площ документ за собственост от 700 кв.м, с трайно предназначение на територията – урбанизирана

Относителният дял на недвижимият имот на „Кабакум Истейтс“ ЕООД към недвижимите имоти на „Кабакум Истейтс“ ЕООД към 31.12.2022 г. е 100 %.

„Кабакум Истейтс“ ЕООД не е правило инвестиции и разходи необходими за въвеждане на активите в експлоатация.

„Кабакум Истейтс“ ЕООД не е извършвало строежи, ремонти и подобрения на недвижимите си имоти.

Към 30.09.2023 г. и към датата на Проспекта „Кабакум Истейтс“ ЕООД няма отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти.

Недвижимият поземлен имот на „Кабакум Истейтс“ ЕООД не е застрахован.

Последно изготвената оценка на имота на „Кабакум Истейтс“ ЕООД е от 31.07.2023г.

Датата, на която е извършен огледа на оценявания недвижим имот, находящ се в гр. Варна е 25.07.2023 г.

Методите, по които се извършват оценката на недвижимия имот на „Кабакум Истейтс“ ЕООД е метод на остатъчната стойност. Съгласно извършената оценка пазарната стойност на поземления

имот е 1 794 500 лв. Балансовата стойност на притежавания имот съгласно последният одитиран финансов отчет на „Кабакум Истейтс“ ЕООД към 31.12.2022г е 1 620 хил. лв.

„Кабакум Истейтс“ ЕООД няма неплатени наеми, лизингови и арендни вноски.

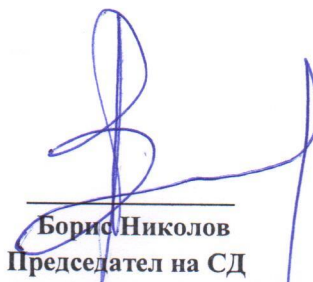
14.11. Информация за другите държави членки, в които дружество със специална инвестиционна цел възнамерява да придобива недвижими имоти, когато е приложимо, както и информацията по т. 5.2.2 за тези имоти.

Съгласно устава си „Недвижими имоти София“ АДСИЦ придобива право на собственост и други /ограничени/ вещни права само върху недвижими имоти, находящи се на територията на Република България.

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „Недвижими имоти София“ АДСИЦ, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларират, че Регистрационният документ съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.



Иван Ярков
Изпълнителен директор
„Недвижими имоти София“ АДСИЦ



Борис Николов
Председател на СД
„Недвижими имоти София“ АДСИЦ

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „Централна кооперативна банка” АД, в качеството му на упълномощен инвестиционен посредник на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица”, включително декларират, че Регистрационният документ съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129 , Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.



Сава Стойнов

Изпълнителен директор

на „Централна кооперативна банка” АД




Никола Кедев


Изпълнителен директор

на „Централна кооперативна банка” АД

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи ЗАД „Армеец“ АД, в качеството му на Застраховател по издадената на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ, емисия корпоративни облигации, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларират, че Регистрационният документ съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.


Миролуб Иванов
Изпълнителен директор
ЗАД „Армеец“ АД




Константин Велев
Изпълнителен директор
ЗАД „Армеец“ АД