

„НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ” АДСИЦ

Регистрационен документ

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

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. 16.09.2020 г.; 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

Инвестиционен посредник по емисията
„ЦЕНТРАЛНА КООПЕРАТИВНА БАНКА“ АД
гр. София, бул. „Цариградско шосе” №87

Настоящият Регистрационен документ съдържа цялата информация за „Недвижими имоти София” АД, 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” АД (Част III от Проспекта за допускане до търговия), преди да вземат инвестиционно решение.

Регистрационният документ заедно с Документа за предлаганите ценни книжа и Резюмето към тях представляват Проспект за допускане до търговия на “Българска фондова борса – София” АД (“БФБ”) на всички издадени от “Недвижими имоти София” АДСИЦ облигации.

Инвестирането в облигации е свързано с определени рискове. Емитентът настоятелно приканва инвеститорите да се запознаят с рисковите фактори, свързани с Емитента и неговата дейност, представени в настоящия Регистрационен документ, т.4 Рискови фактори, преди да вземат решение за инвестиране в Облигациите.

Членовете на Съвета на Директорите на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. Съставителите на финансовите отчети на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ отговарят солидарно с членовете на Съвета на Директорите на Дружеството за всички вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети, а одиторът на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети. В тази връзка посочените лица са декларирали изискуемите от закона обстоятелства.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР Е ПОТВЪРДИЛА ПРОСПЕКТА С РЕШЕНИЕ № 21 – Е от 13 ЯНУАРИ 2016 г., КОЕТО НЕ Е ПРЕПОРЪКА ЗА ИНВЕСТИРАНЕ В ОБЛИГАЦИИТЕ.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА И ПЪЛНОТАТА НА СЪДЪРЖАЩИТЕ СЕ В ПРОСПЕКТА ДАННИ.

12 Ноември 2015 г.

Прспектът 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; и (III) Документ за предлаганите ценни книжа.

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

ИНВЕСТИТОРИТЕ МОГАТ ДА ПОЛУЧАТ И ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С ПРОСПЕКТА, КАКТО И ДА ПОЛУЧАТ ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО НЕГО В ОФИСИТЕ НА:

⇒ ЕМИТЕНТА:

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ

Недвижими имоти София АДСИЦ

гр. София 1574, район Слатина,
бул. “Проф. Цветан Лазаров” № 13
Тел. +359 2 816 43 70, от 9.00 – 17.00 ч.

Е-mail: nis.adsiz@gmail.com

Надя Будинова

⇒ УПЪЛНОМОЩЕН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК:

ЦЕНТРАЛНА КООПЕРАТИВНА БАНКА АД

„Централна кооперативна банка” АД

Гр. София, Бул. “Цариградско шосе” 87

Тел. (+359 2) 92 34 720, от 9.00 – 17.00

Факс: (+359 2) 980 43 86

Инвеститорите могат да се запознаят с Проспекта и на “Българска фондова борса – София” АД, след приемането на облигациите на Дружеството за борсова търговия.

Инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове. Виж частта “Рискови фактори” (глава 4 на стр. 7 и сл.) от Регистрационния документ и частта “Рискови фактори” (глава 2 на стр. 8 и сл.) 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

СЪДЪРЖАНИЕ	3
1.Отговорни лица	5
2.Законово определени одитори	6
2.1.Имената и адресите на одиторите на емитента за периода, обхванат от историческата финансова информация (заедно с тяхното членство в професионален орган).....	6
2.2.Информация дали одиторите на емитента са подали оставка, отстранени или не са били преназначени по време на периода, обхванат от историческата финансова информация	6
3.Избрана финансова информация	7
4.Рискови фактори	7
4.1.Систематични рискове.....	8
4.2.Несистематични рискове	11
5.Информация за емитента	17
5.1.История и развитие на емитента.....	17
5.2.Инвестиции	19
6.Преглед на стопанската дейност	20
6.1.Основни дейности.....	20
6.2.Главни пазари	21
6.3.Основанията за всякакви изявления, направени от емитента във връзка с неговата конкурентна позиция	22
7.Организационна структура	23
7.1.Икономическа група	23
7.2. Дъщерни дружества	23
8.Информация за тенденциите	23
8.1.Информация за значителна неблагоприятна промяна в проспектите на емитента от датата на неговите последно публикувани одитирани финансови отчети	23
8.2.Информация за всякакви известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху проспектите на емитента най-малко за текущата финансова година	24
9. Прогнозни или приблизителни стойности на печалбите	24
10.Административни, Управителни и Надзорни органи	24
10.1.Имена, бизнес адреси и функции на членовете на Управляващите емитента органи и индикация за основните дейности, извършвани от тях извън емитента	24
10.2.Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи	25
11.Практика на ръководните органи	26
11.1.Информация за одитния комитет на емитента, включително имената на членовете на комитета и резюме за мандата, по който функционира същият.....	26
11.2.Изявление за това, дали Емитентът спазва или не режима/режимите за корпоративно управление в своята страна по регистрация. В случай че емитентът не спазва подобен режим, трябва да бъде включено изявление в този смисъл заедно с обяснение във връзка с това, защо емитентът не спазва подобен режим.....	26
12.Мажоритарни Акционери	27
12.1.Договорена, доколкото е известно на емитента, да се посочи дали емитента пряко или косвено е притежаван или контролиран и от кого и да се опише естеството на този контрол и мерките, които са въведени, за да не се злоупотребява с подобен контрол.....	27
12.2.Описание на всякакви договорености, известни на емитента, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна на контрола на емитента.....	30
13.Финансова информация, отнасяща се до активите и пасивите на емитента, финансовото му състояние, печалби и загуби	30
13.1.Историческа финансова информация	30
13.2. Финансови отчети	40

13.3. Одитирана историческа годишна финансова информация.....	40
13.4. Откога е последната финансова информация.....	41
13.5. Междинна и друга финансова информация.....	41
13.6. Правни и арбитражни производства.....	41
13.7. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на емитента.....	41
14. Допълнителна информация.....	42
14.1. Акционерен капитал.....	42
14.2. Учредителен договор и устав.....	42
15. Съществени договори.....	43
16. Информация за трети лица и изявление от експерти, и декларация за всякакъв интерес.....	43
17. Показвани документи.....	44
18. Допълнителна информация за дружество със специална инвестиционна цел.....	45
18.1. 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.....	45
18.2. 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 секюритизираните недвижими имоти; видове вземания, относителен дял на различните видове вземания от общо секюритизираните вземания, допустими обезпечения на вземанията), политика на инвестиране на свободните средства.....	46
18.3. Описание на политиката на дружеството относно придобиване на нов актив или активи.....	47
18.4. Описание на критериите, на които отговарят недвижимите имоти, съответно вземанията, в които ще инвестира дружеството, както и характеристиките на придобитите недвижими имоти, съответно вземания.....	47
18.5. Информация за придобитите недвижими имоти, съответно вземания.....	47
18.6. Данни за банката депозитар.....	56
18.7. Данни за обслужващите дружества.....	58
18.8. Данни за оценителите на вземанията или недвижимите имоти.....	59
18.9. Допълнителна информация за разходите на дружеството.....	60

Най-често използвани съкращения:

- “Емитентът” или “Дружеството” - „Недвижими имоти София” АДСИЦ
- “БФБ” или “Борсата” – “Българска фондова борса – София” АД
- “ЗППЦК” – “Закон за публичното предлагане на ценни книжа“
- “КФН” или “Комисията” – Комисията за финансов надзор
- “ЗПФИ” – Закон за пазарите на финансови инструменти
- “ОСА” – Общо събрание на акционерите
- ИП – Инвестиционен посредник
- “ЦД” – “Централен Депозитар” АД
- СД – Съвет на директорите

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

1. Отговорни лица

Емитентът поема отговорност за съдържанието на Регистрационния документ на Проспекта, като последният е приет с решение на Съвета на Директорите. С подписа си на последната страница от Документа, представляващите на „Недвижими имоти София” АДСИЦ - Иван Ярков и Борис Николов, съответно Изпълнителните директори на „Централна кооперативна банка” АД - Сава Стойнов и Георги Костов, в качеството и на упълномощен инвестиционен посредник и Агент по листването, декларират, че при изготвянето на Документа е положена необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона и че доколкото им е известно, информацията в Регистрационния документ съответства на действителните факти и обстоятелства, не е подвеждаща или съдържаща непълноти, които е вероятно да засегнат важноста ѝ, и коректно представя съществените аспекти от икономическото, финансовото и правно състояние на Дружеството, както и правата по Облигациите.

С подписите си върху Декларацията по чл. 81, ал. 5, във връзка с чл. 81, ал. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (*Приложение №1 към Проспекта*) следните лица:

I. Членове на Съвета на директорите на „Недвижими имоти София” АДСИЦ:

- **Иван Стоянов Ярков** – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите;
- **Борис Михайлов Николов** – Председател на Съвета на директорите;
- **Бегония Стефанова Трендафилова** – член на Съвета на директорите;

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

II. Съставил годишният финансов отчет на „Недвижими имоти София” АДСИЦ за 2013 г. и 2014 г., както и междинните финансови отчети на дружеството към 30.09.2014 г. и 30.09.2015 г.:

- **Станислав Арсов** – в качеството си на лице по чл. 34, ал. 2 от Закона за счетоводството, отговаря солидарно с предходните лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в годишния финансов отчет на Дружеството към 31.12.2014 г., както и междинните финансови отчети на дружеството към 30.09.2014 г. и 30.09.2015 г.
- **Ирина Николова** – в качеството си на лице по чл. 34, ал. 2 от Закона за счетоводството, отговаря солидарно с предходните лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в годишния финансов отчет на Дружеството към 31.12.2013 г.

III. Одитори, проверили и заверили годишните финансови отчети на „Недвижими имоти София” АДСИЦ към за 2013 г. и 2014 г.:

- **„Желязков одит 2004” ООД**, чрез регистрирания одитор Димитър Желязков, заверил годишния финансов отчет на Дружеството за 2014 г.;
- **„Ирида одит” ООД**, чрез регистрирания одитор Светлана Баронова, заверил годишния финансов отчет на Дружеството за 2013 г.;

Регистрираните одитори отговарят солидарно за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети.

ДЕКЛАРИРАТ, че:

доколкото им е известно, съдържащата се в Проспекта информация е вярна и пълна.

2.Законово определени одитори

2.1.Имената и адресите на одиторите на емитента за периода, обхванат от историческата финансова информация (заедно с тяхното членство в професионален орган)

Годишният финансов отчет на "Недвижими имоти София" АДСИЦ за 2014 г. е заверен от:

„Желязков одит 2004” ООД, чрез регистрирания одитор Димитър Желязков Желязков (с регистрационен № 2 на ИДЕС) е заверил годишния финансов отчет за 2014 г. „Желязков одит 2004” ООД, ЕИК 131249812, е със седалище и адрес на управление гр. София, бул. Христо Ботев 31А, ет. 1, ап. 2. Дружеството членува в следните професионални органи: Институт на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС) и JPA International. „Желязков одит 2004” ООД има регистрационен № 0121, в списъка на регистрираните одиторски предприятия на ИДЕС.

Годишният финансов отчет на "Недвижими имоти София" АДСИЦ за 2013 г. е заверен от:

„Ирида одит” ООД, чрез регистрирания одитор Светлана Костадинова Баронова (с регистрационен № 219 на ИДЕС) е заверил годишния финансов отчет за 2013 г. „Ирида одит” ООД, ЕИК 131116662, е със седалище и адрес на управление гр. София, бул. Г. М. Димитров, бл. 38, вх. 3, ет. 8, ап. 43. Дружеството членува в следните професионални органи: Институт на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС). „Ирида одит” ООД има регистрационен № 0120, в списъка на регистрираните одиторски предприятия на ИДЕС.

2.2.Информация дали одиторите на емитента са подали оставка, отстранени или не са били преназначени по време на периода, обхванат от историческата финансова информация

През 2013 г. регистрираният одитор **„Ирида одит” ООД** е преназначен, по решение на редовното годишно Общо Събрание на Акционерите на „Недвижими имоти София” АДСИЦ проведено на 07.05.2013 г.

През 2014 г. регистрираният одитор **„Желязков одит 2004” ООД** е назначен, по решение на редовното годишно Общо събрание на акционерите на „Недвижими имоти София” АДСИЦ проведено

на 31.03.2014 г. Това е първото проведено редовно общо събрание след придобиването на контрол върху Емитента от страна на „Холдинг Център” АД.

3.Избрана финансова информация

„Недвижими имоти София” АДСИЦ не притежава инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества. Представената финансова информация включва годишните одитирани финансови отчети на дружеството към 31.12.2013г. и 31.12.2014г., както и междинни финансови отчети към 30.09.2014г. и 30.09.2015 г.

Финансови показатели на Недвижими имоти София” АДСИЦ за отчетните периоди

Показатели	към 30 Септември		към 31 Декември	
	2015	2014	2014	2013
Приходи от продажби (хил. лв.)	2 036	64	158	10 271
Разходи за дейността (хил. лв.)	(2 466)	(38)	(142)	(72)
Печалба/загуба преди данъци (хил. лв.)	(1 919)	(41)	(349)	3 828
Нетна печалба/загуба (хил. лв.)	(1 919)	(41)	(349)	3 828
Изплатени дивиденди (хил. лв.)*	-	-	-	-
Инвестиционни имоти (хил. лв.)	32 882	5 302	16 960	-
Текущи активи (хил. лв.)	21 293	56	16 897	1
Сума на активите (хил. лв.)	54 175	5 358	33 857	1
Собствен капитал (хил. лева)	4 030	(164)	3 416	(123)
Текущи пасиви (хил. лева)	6 454	122	4 251	124
Нетекучи пасиви (хил. лева)	43 691	5 400	26 190	0
Нетна печалба/загуба на акция (лв.)	(2.95)	(0.06)	(0.54)	5.89
Акционерен капитал (хил. лева)	650	650	650	650
Брой акции (хил. бр.)	650	650	650	650

*На проведеното редовно ОСА на 31.03.2014г. е взето решение- печалбата за разпределяне за финансовата 2013г., в размер на 3 828 хил. лв., да бъде отнесена за частично покриване на натрупаната загуба на дружеството от минали години.

4.Рискови фактори

Посочените по-долу рискове не са единствените, пред които Емитента е изправен. 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;

4.1.Систематични рискове

Систематичните рискове са тези, които действат извън Емитента и оказват ключово влияние върху дейността и състоянието му. Те са свързани със състоянието на макроикономическа среда, политическата стабилност и процеси, регионалното развитие и други. Основното ограничаване и влиянието на систематичните рискове е събирането и анализирането на текущата информация, както и използването на прогнозни от независими източници за състоянието на системата като цяло. В тази връзка Емитентът би следвало да реорганизира дейността си, съобразявайки се с влиянието на систематичните рискове и прогнозните разчети в страната, в която извършва предмета си на дейност.

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. България има икономика от отворен тип и развитието ѝ зависи пряко от международните пазарни условия. В този смисъл разразилата се от средата на 2008 година световна икономическа криза и продължаващите с различна интензивност дългови проблеми в Евроразоната се отразяват негативно на стопанската конюнктура в страната, най-вече по линия на намаляване на износа и спад в притока на чужди капитали, което рефлектира върху инвестиционната активност, нивото на безработица, доходите и вътрешното потребление. Макроикономическите показатели на страната към датата на Проспекта дават разнопосочни сигнали – от една страна редица показатели (като например бюджетния дефицит и нивото на публичен дълг) на България бяха сравнително добри на фона на икономиките от Европейския съюз (отбелязвайки, обаче, сериозно влошаване през последните две години), а от друга - макро индикатори, като нивото на заетост и доходи са сред най-слабите сред икономиките на ЕС (отбелязвайки, обаче положително развитие през последната година). По данни на НСИ, темпа на нарастване на БВП на страната през последните години е съответно 0.1% през 2010 г., 1.6% през 2011 г., 0.2% през 2012 г., 1.3% през 2013 г. и 1.6% през 2014 г.

Дейността на Дружеството, резултатите от дейността и финансовото му състояние зависят в значителна степен от състоянието на българската икономика. Всяка негативна промяна в общото икономическо състояние на страната може да има съществен неблагоприятен ефект върху търсенето на предлаганите от страна на Емитента услуги, оперативните резултати и финансово му състояние.

Инфлационен риск

Инфлационният риск е свързан с вероятността от намаление на покупателната сила на местната валута и съответно от повишение на общото ценово равнище в страната. Инфлацията

намалява реалните доходи и се отразява в намаление на вътрешното потребление, както и в обезценка на активите, деноминирани в лева. Инфлационният риск се свързва и с вероятността съществуващата в страната инфлация да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите в стопанския сектор. Това означава, че при равнище на инфлация през годината, надвишаващо номиналната норма на годишната възвръщаемост, реалната норма на възвръщаемост на инвестиция, деноминирана в националната валута през годината ще бъде отрицателна. До въвеждането на валутния борд (1 юли 1997г.), инфлационният риск имаше осезаемо въздействие върху резултатите на стопанските единици. След въвеждането на стабилизационната програма, валутния борд и фиксирането на курса на лева спрямо германската марка като резервна валута, инфлацията в България значително намаля, което доведе до стабилизиране на макроикономическата обстановка като цяло. Така сравнително ниската степен на инфлационен риск в страната позволява на действащите стопански субекти да генерират реални (а не инфлационни) доходи от дейността си, както и улеснява значително прогнозирането на краткосрочните и средносрочните бъдещи резултати. Трайното овладяване на инфлационните процеси в страната през последните години се отразява положително и върху генерирането на реална норма на възвръщаемост, като основен фактор за процеса на инвестиране. По данни на НСИ, в страната през 2014 г. е отчетена дефлация (измерена чрез средното годишно изменение на ИПЦ) от 1,4% (при отчетена инфлация от 0.9% през 2013 г.).

Политически риск

Политическият риск се свързва с появата на сътресения в политическото положение, водещи до влошаване на нормалното функциониране на държавните органи и институции. Той се изразява в предприемането от страна на официалните власти на мерки и инициативи, които могат да доведат до влошаване на пазарните и инвестиционни условия, при които дружеството осъществява своята дейност, до влошаване на финансовите резултати и съответно на доходността, която получават акционерите.

В условията на международна финансова и икономическа криза, обичайните политически рискове имат допълнителна тежест, изразяваща се в навременната и адекватна реакция на политическите структури, законодателната и изпълнителната власти към икономическата обстановка.

Сред политическите рискове са и успешното продължаване на интегрирането на България в ЕС. Приемането на страната ни в ЕС легитимира икономическите реформи, които бяха предприети в името на интеграцията на страната в Общността. В бъдеще икономическият растеж ще зависи от политическата воля за продължаване на икономическите реформи и въвеждането на най-добрите пазарни практики на ЕС, както и от отражението върху българската икономика на разразилата се през 2008 г. финансова криза. Способността на правителството да провежда политика насърчаваща икономическия растеж зависи както от степента, до която членовете на правителството могат да продължат да си сътрудничат в популяризиране на предприетите реформи, така и от ефективността и бързото прилагане на изготвени от правителството антикризисни мерки.

Политическият риск произтича от възможностите правителството да предприеме неефективни икономически мерки, което може да окаже неблагоприятно развитие на бизнес средата, а следователно и на дейността на дружеството.

Нестабилната политическата обстановка в България от началото на 2013 г., оказва неблагоприятно влияние върху икономическата стабилност на страната. От началото на 2015 г. се

наблюдава известно успокоение на цялостната политическа обстановка в страната, след период на нестабилност през последните две години. Формираното ново коалиционно проевропейско правителство разчита на солидна парламентарна подкрепа, както и на добро отношение от европейските партньори. През последните няколко месеца фокуса на политическите рискове се измества в посока външнополитически проблеми. С оглед навсичко това, засега, политическият риск в страната все пак остава повишен.

Валутен риск

Валутният риск се свързва с възможността приходите на стопанските предприятия в страната да бъдат повлияни от промените на валутния курс на лева спрямо други валути. В страна със силно отворена икономика като България, нестабилността на местната валута е в състояние да инициира сравнително лесно обща икономическа нестабилност и обратно – стабилността на местната валута да се превърне в основа на общоикономическата стабилност. Фиксирането на курса на лева към германската марка (а към настоящия момент към единната европейска валута - евро) при въвеждането на системата на паричен съвет в страната на 1 юли 1997 г. доведе до ограничаване на колебанията в курса на националната валута спрямо наложилите се като основни чуждестранни валути. Българският лев е фиксиран към еврото при съотношение 1 EUR = 1.95583 лв. Засега обаче би могло да се счита, че валутният риск за инвестиции в български лева остава по-висок в сравнение с този при инвестиции в еврозоната, доколкото стабилността на системата на фиксиран валутен курс е зависима от равнището на валутните резерви на централната банка и от платежния баланс на страната.

Риск, свързан с промени в данъчната и регулаторната рамка

Регулаторният риск е свързан с възможността от потенциални загуби в следствие промяната на законодателната уредба (включително на данъчната рамка). Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни (общински) данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. През последните години, в условията на международен и вътрешен икономически растеж, няколко правителства предприеха мерки към оптимизиране и намаляване на данъчната тежест както върху стопанските субекти, така и върху гражданите. В условията на икономическа криза възможностите за допълнително намаляване на данъчната тежест са силно ограничени, като е възможно и обръщане на процеса посредством увеличаване на данъчната тежест или чрез намаляване обема предоставяни от държавата услуги, инвестиции и др. Така от началото на 2013 г. е в сила данъчна ставка от 10% върху лихвените доходи по депозитите на физически лица. Подобни стъпки могат да имат неблагоприятно въздействие върху финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството по линия на спад в потреблението и отражението на това върху икономиката.

Кредитен риск за държавата

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 „Недвижими имоти София” АДСИЦ. В сравнение с останалите страни в региона, кредитните агенции досега даваха по-скоро положителни оценки на страната ни по време на криза, благодарение на относително стабилната фискална политика, структурните реформи и усилията, положени от последните правителства. Същевременно следва да се отбележи, че през 2014 г. обществената обстановка, в това число и

икономическа и особено фискална, се влоши. Кредитният рейтинг на България е ВВ+ дългосрочен по скалата на Standard & Poor's. За последно, на 12.12.2014 г. бе намален самия рейтинг от ВВВ- на ВВ+ със стабилна перспектива. През 2015 г. агенцията потвърди този кредитен рейтинг. Рейтинговата агенция Moody's последно повиши на 22.07.2011г. кредитния рейтинг на Република България от Ваа3 на Ваа2 за дългосрочните банкови депозити, като перспективата е стабилна (през 2015 г. рейтинга бе потвърден от агенцията). Според скалата на Fitch, кредитния рейтинг на България е ВВВ- със стабилна перспектива (за последно потвърден на 19.06.2015 г.).

Риск от настъпване на форсмажорни събития

Природни бедствия, резки климатични промени, терористични актове и военни действия в определени географски региони, представляващи важни за Дружеството пазари, могат да окажат негативно влияние върху темповете на потреблението, което да засегне реализацията на услугите на Дружеството

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността лихвените равнища, при които Емитентът финансира своята дейност, да се увеличат и като резултат на това нетните доходи на Дружеството да намалее. Дружеството е изложено в известна степен на лихвен риск, поради използване на заемни средства в значителни размери при финансиране на дейността си. Макар лихвеният риск да е част от риска, свързан с макросредата, Дружеството се стреми да го минимизира чрез използване на заемни средства с фиксиран лихвен процент (включително по настоящата облигационна емисия). Въпреки това всеки един стопански субект не може да елиминира напълно този риск, когато е необходимо да се рефинансира дадено задължение.

4.2. Несистематични рискове

Това са рисковете, които представляват частта от общия инвестиционен риск, специфични за самото дружество и отрасъла. Несистематичните рискове могат да бъде разделени на две: секторен (отраслов) риск, касаещ несигурността в развитието на отрасъла като цяло, и общофирмен риск, произтичащ от спецификите на конкретното дружество.

Секторни (отраслови) рискове

4.2.1. Неблагоприятни изменения на пазарните цени

Имайки предвид основната дейност на „Недвижими имоти София” АДСИЦ, динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително цените на наемите и строителството и други свързани услуги (застраховки, поддръжка и т.н.) има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговия капитал.

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.

4.2.2. 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.

4.2.3. 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.

4.2.4. 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.

4.2.5. 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.

4.2.6. 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. За посрещането на краткосрочни нужди от парични средства част от активите на Дружеството са вложени в свръхликвидни инструменти (парични средства в каса, безсрочни или със срок до три месеца банкови влогове), както и разчита на активно управление на вземанията.

4.2.7. 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.

4.2.8. 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 срочността на сключените договори, като това ще позволи предварителното планиране на разходите за преустройство и подобрения.

4.2.9. Рискове, свързани с ремонтването на недвижими имоти

Инвестиционната стратегия на Дружеството предвижда част от набрания собствен и заемаен капитал да се вложат в ремонтване на недвижими имоти. Поради това 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.

4.2.10. 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.

4.2.11. 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.

Общфирмени рискове

4.2.12. Успехът на Дружеството зависи от нейния т.нар. “ключов” персонал. Ако Дружеството не успее да привлече и задържи опитни и квалифицирани кадри, нейният 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 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”.

4.2.13. Бързият растеж на Дружеството може да бъде предизвикателство за неговите системи за операционен, административен и финансов контрол

Очаква се темпът на растеж и разширяването на дейността на Недвижими имоти София да продължи, подкрепени и от солидния финансов ресурс на Облигационния заем, и съответно да нараства и необходимостта от осигуряване на по-големи управленски и оперативни ресурси. Дружеството полага усилия да оптимизира оперативната си структура, контролните и финансовите си системи, както и да привлича и обучава квалифициран персонал. Мениджмънта вярва, че разполага с необходимите ресурси за продължаващото разширение на дейността си. Обаче, няма сигурност, че системите за оперативен и финансов контрол на Дружеството ще могат да продължат да функционират по начин, подходящ да поддържа и управлява ефективно бъдещия му растеж.

4.2.14. 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.

4.2.15. Валутен риск

Дружеството към датата на Проспекта не осъществява сделки в чуждестранна валута, различна от евро, поради което не е изложени на риск, свързан с възможните промени на валутни курсове. Такъв риск би настъпил при условие, че отпадне фиксираният курс на българският лев към единната европейска валута.

4.2.16. Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него.

Финансовите активи на дружеството са концентрирани в две групи: парични средства (депозити) и вземания от клиенти.

По отношение на клиентите, политиката на дружеството е да извършва продажбите си при условията на строго лимитирани срокове на плащане. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират текущо, съгласно установената политика на дружеството и при индикатори за проблем - се прави контакт със съответния клиент за определяне на мерки за лимитиране на риска от загуби.

4.2.17. Лихвен риск за паричните потоци

Като цяло дружеството няма значителна част лихвоносни активи, с изключение на предоставени инвестиции в краткосрочни банкови депозити. Затова приходите и оперативните

парични потоци са в голяма степен независими от промените в пазарните лихвени равнища. Лихвоносните активи (депозити в банки) са с фиксиран лихвен процент, който се запазва непроменен до падежа на съответния депозит. Доколкото депозитите са краткосрочни, рискът от негативни промени в лихвените равнища е лимитиран.

Същевременно дружеството е изложено на лихвен риск заради своите дългосрочни банкови заеми. Ръководството наблюдава текущо тенденциите в промените на лихвените равнища, за да може навреме да предприеме адекватни стъпки за промяна на договореностите с банките-кредитори.

Дружеството не е изложено на лихвен риск от своите краткосрочни задължения, защото те са обичайно търговски и безлихвени.

4.2.18. Ликвидния риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност на финансиране на стопанската си дейност, включително чрез осигуряване на адекватни кредитни ресурси и улеснения, постоянно контролно наблюдение на фактическите и прогнозни парични потоци по периоди напред и поддържане на равновесие между матурирещите граници на активите и пасивите на дружеството. Дружеството управлява ликвидността на активите и пасивите си чрез текущ анализ и наблюдение на структурата и динамиката на измененията им, и чрез прогнозиране на бъдещите входящи и изходящи парични потоци и факторите за негативни ефекти върху тях. Въпреки всичко, потенциалните инвеститори следва да имат предвид, че към датата на Проспекта, Дружеството финансира дейността си предимно със заемни средства в значителни размери, което е предпоставка, този риск да бъде разглеждан като повишен.

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

Към датата на проспекта Дружеството няма сключени сделки със свързани лица. 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.

4.2.20. 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 всеки 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.

4.2.21. Рискове свързани с дейността на обслужващото дружество

Дружеството е задължено по закон да възложи управлението на притежаваните имоти, включително, но не само, извършване на строежи и подобрения, събирането на наеми, поддръжка и ремонти, както и воденето на счетоводна отчетност на едно или повече обслужващи дружества. В тази връзка изпълнението на договорните задължения от страна на обслужващите дружества ще оказва съществено влияние върху дейността и финансовото състояние на Емитента

4.2.22. Риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди

Дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят минимум 90% от печалбата за годината под формата на дивидент. Следователно Съветът на директорите носи отговорността за прецизното управление на входящите и изходящи парични потоци в Дружеството, така че то да разполага с достатъчни парични средства за изплащане дължимия дивидент. Възможна причина за недостиг на парични средства за разпределяне на дивидент навреме могат да бъдат ползваните от Дружеството банкови заеми за финансиране на неговата дейност.

4.2.23. Риск от отрицателен финансов резултат

Както бе посочено, дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят минимум 90% от печалбата за годината под формата на дивидент. Въпреки това през определена година тези дружества могат да имат отрицателен финансов резултат и в следствие на това няма да могат да разпределят дивидент на акционерите.

5. Информация за емитента

5.1. История и развитие на емитента

5.1.1. Юридическо и търговско наименование на емитента

Търговско наименование на емитента на емисията облигации е “Недвижими имоти София” АДСИЦ. Юридическата форма на дружеството е акционерно дружество със специална инвестиционна цел (АДСИЦ).

Наименованието на дружеството не е променяно.

5.1.2. Място на регистрация на емитента и неговия регистрационен номер

Дружеството е регистрирано с Решение No 1 от 27.10.2006г. на Софийски градски съд по фирмено дело No 12625/2006 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ е пререгистрирано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 175163724.

5.1.3. Дата на създаване на Емитента и продължителност на дейността

„Недвижими имоти София” АДСИЦ е учредено на Учредително събрание, проведено на 12.10.2006г. Дружеството е учредено за неограничен срок.

5.1.4. Домицил и юридическа форма на емитента, законодателство съгласно което емитентът упражнява дейността си, страна на регистрацията, адрес и телефонен номер на седалището (или основно място на дейност, ако е различно от седалището)

Държава на регистрацията	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 1040, р-н Слатина, бул. “Проф. Цветан Лазаров” № 13
Телефон	+359 2 816 43 70
Email:	nis.adsiz@gmail.com
Web-site:	http://sites.google.com/site/nisadsic/

Предметът на дейност на дружеството е инвестиране на парични средства, избрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на 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.

Дружеството е с капитал 650 000 лева, разпределен в 650 000 бр. поименни акции с право на глас и номинална стойност 1 лев всяка една.

5.1.5. Всякакви неотдавнашни събития, специфични за емитента, които в значителна степен имат отношение към оценката на платежоспособността на емитента

„Недвижими имоти София” АДСИЦ притежава лиценз за извършване на дейност като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, издаден от Комисията за финансов надзор с Решение No 1193-ДСИЦ от 13.12.2006г.

С решение No 1332 – ПД от 26.09.2007 г. Комисията за финансов надзор вписва „Недвижими имоти София” АДСИЦ като публично дружество в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор.

Дружеството не е било преобразувано, не е осъществявано прехвърляне или залог на търговското предприятие на Емитента. Няма дъщерни дружества и не е консолидирано. Не е извършвало придобиване или разпореждане с активи на значителна стойност извън хода на дейността му. В хода на обичайната си дейност Дружеството е извършвало придобиване или разпореждане с активи на значителна стойност (за повече информация вж. 13.Финансова информация, отнасяща се до активите и пасивите на емитента, финансовото му състояние, печалби и загуби на стр. 31).

Срещу дружеството не са завеждани иски молби за откриване на производство по несъстоятелност или ликвидация. Дружеството не е отправяло търгови предложения към трети лица.

През 2010 е отправено търгово предложение от Ди енд Джи Асетс ЕООД (притежаващо 87,40% от капитала на Недвижими имоти София АДСИЦ тогава) към акционерите на Емитента. Предложената от търговия предводител цена за една акция е 4,50 лв. Няма акционери приели търговия предводител. Не са отправяни други търгови предложения за придобиване акции на Емитента.

На 16.09.2015 г. Недвижими имоти София АДСИЦ издаде облигационна емисия с номинална и емисионна стойност 9 млн. Евро (при условията на непублично предлагане), предмет на настоящото допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

С оглед оценката на платежоспособността на емитента, потенциалните инвеститори следва да имат предвид, че Дружеството финансира дейността си предимно със заемни средства (към датата на последния финансов отчет от 30.09.2015 г. стойността на текущите и нетекущите заеми е значително над стойността на собствения капитал).

Към датата на Проспекта, дружеството има следните задължения:

Вид задължение	Падеж	Текуща част	Нетекуща част	Валута	Лихвен процент	Остатъчна стойност към датата на Проспекта	Наличие/липса на обезпеченост	Редовност на обслужването
Банков заем	31.05.2021	900,000.00	4,500,000.00	BGN	6.5	5,400,000.00	обезпечен	редовен
Банков заем	31.10.2018	2,035,000.00	2,035,000.00	EUR	6	4,070,000.00	обезпечен	редовен
Банков заем	23.12.2024	-	15,270,000.00	BGN	5.5	15,270,000.00	обезпечен	редовен
Банков заем	30.12.2016	2,666,753.82	-	BGN	5.5	2,666,753.82	обезпечен	редовен
Облигационен заем	16.09.2022	88,303.28	9,000,000.00	EUR	6.3	9,088,303.28	обезпечен	редовен

5.2. Инвестиции

5.2.1. Описание на главните инвестиции на емитента, направени от датата на последните публикувани финансови отчети

„Недвижими имоти София” АДСИЦ е закупило, след датата на последния финансов отчет, урегулиран поземлен имот, находящ се в гр. София, р-н Илинден с площ от 9160 кв.м. (девет хиляди сто и шестдесет квадратни метра) на цена 4 500 000 (четири милиона и петстотин хиляди) лева. Датата на сключване на договора е 05.11.2015 г. Степен на застрояване – незастроен.

Инвестиционни намерения на Дружеството – В процес на разработка са няколко варианта на идейни проекти, в т.ч. за възстановяване и ревитализация на зоната, които ще включват и бъдещо възстановяване със съвременни материали на сгради паметник на културата. Проучват се възможности за привличане на чуждестранни инвеститори, работещи по програми за запазване на европейското културно наследство. Разработват се и варианти за привличане на Столична община за участие в по-мощен проект за цялостната ревитализация на района и превръщането му в център за култура, развлечение, спорт и отдих.

След датата на междинния финансов отчет към 30.09.2015 г., Дружеството е предоставило аванси за покупка на недвижими имоти в жк „Захарна фабрика” и в ж.к. „Красно село” на обща стойност 1 563 хил. лв.

След датата на последния финансов отчет към 30.09.2015 г. Дружеството не извършило други инвестиции.

5.2.2 Информация относно главните бъдещи инвестиции на емитента, за които неговите органи на управление вече са поели твърди ангажименти

Към датата на този Документ, няма други бъдещи инвестиции, за които Съветът на директорите на Дружеството е поел твърд ангажимент, с изключение на горепосочените предоставени аванси за закупуване на недвижими имоти.

5.2.3.Информация във връзка с очакваните източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени в точка 5.2.2.

Дружеството не предвижда извършване на капиталови разходи различни от обичайните за неговата дейност.

6.Преглед на стопанската дейност

6.1.Основни дейности

6.1.1.Описание на основните дейности на емитента, посочващи главните категории продавани продукти и/или извършвани услуги

Вписания в търговския регистър предмет на дейност на Емитента е: инвестиране на парични средства, избрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на 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.

Към момента основната сфера на дейност на „Недвижими имоти София” АДСИЦ е покупка, отдаване под наем, управление и продажба на недвижими имоти.

Приходите на Недвижими имоти София АДСИЦ към третото тримесечие на 2015 г. възлизат на 2 036 хил. лв. Те представляват: приходи от продажба на услуги в размер на 146 хил. лв. (от отдадени под наем недвижими имоти) и приходи от продажба на урегулиран поземлен имот в размер на 1 890 хил.лв.

6.1.2.Индикации за всякакви значителни нови продукти и/или дейности

Предвид дейността на „Недвижими имоти София” АДСИЦ, няма въведени значителни нови продукти, дейности или услуги, през разглеждания исторически период, както и не е разработвало такива.

6.2. Главни пазари

Пазарът на недвижими имоти е основният пазар, на който “Недвижими имоти София” АДСИЦ извършва дейност. Всички приходи на дружеството са реализирани от дейност на територията на Република България. Дружеството реализира през 2014 г. (последната пълна финансова година) приходи от наем в размер на 152 хил. лв., а през 2013 г. реализираните приходи са от продажба на недвижим имот (на стойност 10 271 хил. лв.).

Основните сегменти на пазара на недвижими имоти са търговски площи, офисни площи, логистични и индустриални площи и жилищните площи. Сегментите от пазара, на които оперира Емитента са офисни площи и логистични и индустриални площи, като, респективно, приходите които реализира са от наеми от тях.

Обемът на инвестициите в бизнес имоти в България през първите девет месеца на годината възлиза на приблизително 97 млн. евро. Това показват данни на консултантската компания Forton. Почти две трети от сделките за периода – 58 млн. евро, са с парцели.

Активната покупко-продажба на терени за строителство на офиси, жилища и логистични площи е индикация, че пазарът навлиза в нов възходящ цикъл. Строителният бизнес малко по малко излиза от кризата и се завръща като фактор, което води до построяване на много нови жилища, а на места дори до презастрояване. Въпреки това, според проучвания, доверието в пазара нараства и търсенето на имоти през последните шест месеца е било високо.

Таблица: Средни пазарни цени на жилища общо за страната по тримесечия – лева/кв.м.



Източник: Национален Статистически Институт

По данни на Националния статистически институт индексът на пазарните цени на жилищата за четвъртото спрямо третото тримесечие на 2014 г. е 100.7%, т.е. средното увеличение на пазарните цени на жилищата е 0.7%. Индексът на пазарните цени на жилищата за 2014 г. спрямо предходната година е 100.5%, т.е. средното увеличение на пазарните цени на жилищата е 0.5%. През четвъртото

тримесечие на 2014 г. спрямо предходното е регистрирано нарастване на цените в почти всички най-големи областни градове в страната като изключение прави само Варна където се наблюдава спад от 1%. Средната пазарна цена на жилищата за страната през четвъртото тримесечие на 2014 г. е 874.49 лв./кв. м. Най-високи са средните цени в София (столица) - 1 501.73 лв./кв. м, следвана от Варна - 1 393.17 лв./кв. м, и Бургас - 1 162.83 лв./кв. м.

През третото тримесечие на 2015 г. по данни на консултантската компания Forton, средните месечни наемни нива на подсегмент офисни площи в София (където главно са разположени притежаваните от Емитента недвижими имоти) възлизат на 12,50 евро/кв. м. (за сравнение през аналогичния период на 2014 г. те са били същите) През третото тримесечие на 2015 г., средните месечни наемни нива на подсегмент логистични и индустриални площи в София възлизат на 4 евро/кв. м. (при 3,75 евро/ кв.м. през третото тримесечие на 2014 г. или има известно нарастване на месечните наемни нива).

По статистически данни на Агенция по вписванията към Министерство на правосъдието (на база на кумулативни тримесечни данни), броя на вписаните продажби на имоти в Имотния регистър за деветмесечието на 2015 г. възлиза на 161 738 при 152 782 за същия период на 2014 г.

Период	2015 г.	2014 г.	Промяна %/
Q1	44 330	40 581	9.24%
Q2	58 149	54 543	6.61%
Q3	59 259	57 658	2.78%
Общо	161 738	152 782	5.86%

Източник: Статистика на Имотен регистър от Агенция по вписванията

От данните е видно оживлението на пазара през 2015 г., въпреки, че няма данни за общия обем на продажбите в стойностно изражение.

През деветмесечието започна реализацията на нова вълна проекти в офисния и логистичния сегменти, както и в жилищния. Тласък на инвестиционната активност даде засиленото търсене на площи под наем в комбинация със стабилните наемни равнища.

6.3.Основанията за всякакви изявления, направени от емитента във връзка с неговата конкурентна позиция

Конкуренти на „Недвижими имоти София” АДСИЦ са другите български дружества със специална инвестиционна цел, занимаващи се със строителство, придобиване и отдаване под наем на недвижими имоти, като, но не само „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ, „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ и др. Също така като конкуренти могат да бъдат определени изобщо всички дружества извършващи в някаква степен посочените дейности в страната. Съгласно последните публикувани обобщени данни от КФН за дружествата със специална инвестиционна цел към края на 2014 г., „Недвижими имоти София“ АДСИЦ се намира на тринадесета позиция по размер на активите сред всички АДСИЦ (за секюритизация на недвижими имоти) в България.

Основно конкурентно предимство на Дружеството в настоящия момент е достъпа до финансиране и навременния момент за закупуване на недвижимите имоти (повечето АДСИЦ формираха портфейла си при други пазарни условия). През последните две години Дружеството осигури значително финансиране, което позволи закупуването на редица имоти преди началото на повишението на цените на пазара.

7.Организационна структура

7.1.Икономическа група

Дружеството е правно-организационно зависим от „Холдинг Център” АД, който притежава 442 774 броя акции с номинал 1 /един/лев или 68.12% от капитала на Емитента.

„Холдинг Център” АД контролира пряко “Недвижими имоти София” АДСИЦ по смисъла на § 1, т. 14 от ДР на ЗППЦК. На Дружеството не е известно наличието на друг вид контрол, упражняван върху емитента, съгласно чл.146, ал.1 от ЗППЦК и във връзка с § 1, т.14 от ДР на ЗППЦК.

„Холдинг Център” е публично акционерно дружество с ЕИК 123103315 и предмет на дейност: Придобиване, управление и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, управление и продажба на облигации, придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на патентни лицензи на търговски дружества, в които холдингът участва, финансиране на дружества, в които холдингът участва, извършване на собствена производствена или търговска дейност, незабранена от закона, а когато има разрешителен режим - след съответното разрешение. Капиталът на Дружеството е 159 758 лв., разпределен в 159 758 бр. поименни акции, всяка с номинал 1 лв.

Освен мажоритарен дял в “Недвижими имоти София” АДСИЦ, Холдинг Център АД има инвестиции в още едно дъщерно дружество – “Орел – Разград” АД, в размер на 95.30% от капитала на последното. “Орел – Разград” АД няма инвестиции в дъщерни дружества.

Емитентът няма информация за физически и/или юридически лица, притежаващи над 50% от капитала на „Холдинг Център” АД.

7.2. Дъщерни дружества

„Недвижими имоти София” АДСИЦ няма инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества.

8.Информация за тенденциите

8.1.Информация за значителна неблагоприятна промяна в проспектите на емитента от датата на неговите последно публикувани одитирани финансови отчети

Не е известна значителна неблагоприятна промяна в проспектите на емитента от датата на неговите последно публикувани одитирани финансови отчети.

8.2. Информация за всякакви известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху проспектите на емитента най-малко за текущата финансова година

„Недвижими имоти София” АДСИЦ е закупило урегулиран поземлен имот, находящ се в гр. София, р-н Илинден с площ от 9160 кв.м. на цена 4 500 000 лв. със средства от емитираната облигационна емисия, предмет на настоящото допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

На Емитента не са известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които да се очаква да окажат значителен ефект върху проспектите на „Недвижими имоти София” АДСИЦ за текущата финансова година.

Настоящата облигационна емисия увеличава значително активите на Дружеството през третото тримесечие на 2015 г., като се очаква да доведе до нови възможности и предизвикателства пред него.

9. Прогнозни или приблизителни стойности на печалбите

Дружеството не представя прогнози за печалбите.

10. Административни, Управителни и Надзорни органи

10.1. Имена, бизнес адреси и функции на членовете на Управляващите емитента органи и индикация за основните дейности, извършвани от тях извън емитента

„Недвижими имоти София” АДСИЦ е с едностепенна система на управление, включваща съвет на директорите. Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Иван Ярков и Председателя на СД Борис Николов.

Освен членовете на съвета на Директорите, няма други висши ръководители, от които да зависи дейността на Недвижими имоти София АДСИЦ.

Настоящите членове на Съвета на Директорите са, както следва:

<u>Име</u>	<u>Година на назначаване</u>	<u>Дата на изтичане на текущия мандат</u>	<u>Позиция</u>
Иван Стоянов Ярков.....	13.05.2014	13.05.2019	Изпълнителен директор
Борис Михайлов Николов.....	27.07.2015	27.07.2020	Председател на СД
Бегония Стефанова Трендафилова.....	13.05.2014	13.05.2019	Член на СД

Лицето, изпълняващо функциите на независим член на съвета на директорите, съгласно чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК е г-жа Бегония Трендафилова.

По-долу е представено кратко описание на квалификациите и професионалния опит на членовете на Съвета на Директорите на Дружеството.

Иван Стоянов Ярков – член на Съвета на Директорите и изпълнителен директор на „Недвижими имоти София” АДСИЦ

Бизнес адрес: гр. София, бул. Проф. Цветан Лазаров №13

Участия в управлението и собствеността на други дружества

Таблицата по-долу представя списък с дружествата, различни от Недвижими имоти София, в които г-н Ярков заема постове в управителните или контролни органи или като прокурист, или е съдружник:

<u>Дружество (юридическо лице)</u>	<u>Позиция</u>	<u>Период на заемане</u>
Холдинг Център АД, ЕИК 12313315	Изп. Директор	30.09.2013 г. до момента
Финансови и бизнес консултации ООД, ЕИК 175153160	Съдружник	09.06.2010 г. до момента

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

Бизнес адрес: гр. София, бул. Проф. Цветан Лазаров №13

Участия в управлението и собствеността на други дружества

Г-н Николов не заема постове в други управителни или контролни органи, нито като прокурист или съдружник в дружество различно от Недвижими имоти София АДСИЦ.

Бегония Стефанова Трендафилова – Член на Съвета на Директорите на „Недвижими имоти София” АДСИЦ

Бизнес адрес: гр. София, бул. Проф. Цветан Лазаров №13

Участия в управлението и собствеността на други дружества

Г-жа Трендафилова не заема постове в други управителни или контролни органи, нито като прокурист или съдружник в дружество различно от Недвижими имоти София АДСИЦ.

10.2. Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи

Няма съществуващи или потенциални конфликти на интереси между задълженията на членовете на Съвета на директорите в Дружеството към Емитента и техните частни интереси и/или други задължения.

11. Практика на ръководните органи

11.1. Информация за одитния комитет на емитента, включително имената на членовете на комитета и резюме за мандата, по който функционира същият

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит, в Недвижими имоти София АДСИЦ функционира одитен комитет. Одитният комитет на „Недвижими имоти София” АДСИЦ е постоянно действащ специализиран консултативен орган на Дружеството, който извършва наблюдение на адекватността и ефективността на процесите на финансово отчитане, управление на риска и контрола, при спазване на приложимото законодателство и добрите практики. Одитният комитет препоръчва избора на регистриран одитор на Дружеството.

Одитният комитет се избира от ОСА и се отчита поне веднъж годишно пред събранието на акционерите, заедно с приемането на годишния финансов отчет.

С решение на Общото Събрание на акционерите на Емитента, проведено на 31 март 2014 г. и съобразно чл. 40 ж от Закона за независим финансов одит, за осъществяване на функциите на Одитен комитет на дружеството е избран Съвета на директорите, с мандат в рамките на мандата на Съвета на директорите. Общото събрание на акционерите е определило председателя на Съвета на директорите да изпълнява функциите на председател на Одитния комитет.

11.2. Изявление за това, дали Емитентът спазва или не режима/режимите за корпоративно управление в своята страна по регистрация. В случай че емитентът не спазва подобен режим, трябва да бъде включено изявление в този смисъл заедно с обяснение във връзка с това, защо емитентът не спазва подобен режим

„Недвижими имоти София” АДСИЦ е приело собствена Програма за прилагане на международно признати стандарти за добро корпоративно управление и е запознато с нормите, залегнали в Националния кодекс за корпоративно управление.

През 2007 г. БФБ прие Национален кодекс за корпоративно управление („Кодекса на БФБ”), който включва всички международно приети принципи за корпоративно управление и добри практики в областта. Кодексът на БФБ е задължителен за дружествата, чиито акции се търгуват на Основния пазар на БФБ.

Кодексът е стандарт за добра практика и средство за общуване между бизнеса от различните страни. Кодексът на БФБ взема под внимание регулаторната рамка, без да я повтаря. Кодексът на БФБ препоръчва как българските компании да прилагат добрите практики и принципите на корпоративно управление. Правилата и нормите на Кодекса на БФБ са стандарти за управлението и надзора на публичните дружества, доказали през годините своята ефективност. В основата на Кодекса на БФБ е разбирането за корпоративното управление като балансирано взаимодействие между акционери,

ръководства на компании и заинтересованите лица. Доброто корпоративно управление означава лоялни и отговорни корпоративни ръководства, прозрачност и независимост, както и отговорност пред обществото.

В него са предложени правила за защита на акционерите, прозрачност, за работа на корпоративните ръководства и съобразяване със заинтересованите лица, адресирани до публичните дружества и дружества, които планират да придобият публичен статут.

В Кодекса на БФБ са описани функциите и задълженията на корпоративните ръководства, структура и компетентност, както и основните насоки при избор и освобождаване на Директорите, в съответствие с принципите за приемственост и устойчивост в неговата работа и определяне на тяхното възнаграждение, при отчитане задълженията и приноса на всеки един от тях.

Заложен е и принципът за избягване и недопускане от Директорите на потенциален или реален конфликт на интереси. Кодексът на БФБ съдържа правила при избор на одитор, като препоръчва корпоративното ръководство да се ръководи от установените изисквания за професионализъм и ротационния принцип при изготвяне на предложение до общото събрание за избор на одитор.

Акцентирано е и върху необходимостта от гарантиране на равнопоставеното третиране на всички акционери, включително миноритарните и чуждестранните акционери, и защитата на техните права от корпоративното ръководство.

Дадени са насоки на корпоративните ръководства за утвърждаване на политиката за разкриване на информация в съответствие със законовите изисквания и Устава и за създаване и поддържане на система за разкриване на информация, която да гарантира равнопоставеност на адресатите на информацията (акционери, заинтересовани лица, инвестиционна общност) и да не позволява злоупотреби с вътрешна информация.

Кодексът съдържа указания към корпоративните ръководства за идентифициране и ефективно взаимодействие със „заинтересованите лица”. Добрата практика на корпоративното управление изисква съобразяване със заинтересованите лице в съответствие с принципите на прозрачност, отчетност и бизнес етика.

Кодексът на БФБ се прилага на основата на принципа „спазвай или обяснявай”, което означава, че Дружеството спазва препоръките на Кодекса, а в случай на отклонение или неспазване неговото ръководство трябва да изясни причините за това. Информация относно прилагането на съобразяването с Кодекса на БФБ следва да бъде разкривана в годишния отчет, който ще се публикува чрез специализирана информационна агенция, както и на интернет страницата на Недвижими имоти София АДСИЦ.

12.Мажоритарни Акционери

12.1.Дотолкова, доколкото е известно на емитента, да се посочи дали емитента пряко или косвено е притежаван или контролиран и от кого и да се опише естеството на този контрол и мерките, които са въведени, за да не се злоупотребява с подобен контрол

По смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, Контрол е лице, 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.

В гореспосочения смисъл юридическото лице, което упражнява пряк контрол върху „Недвижими имоти София” АДСИЦ е „Холдинг Център” АД (мажоритарен собственик на капитала на емитента – 68,12%).

На Дружеството не е известно наличието на друг вид контрол, упражняван върху емитента, съгласно чл.146, ал.1 от ЗППЦК и във връзка с § 1, т.14 от ДР на ЗППЦК.

Съгласно разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа всеки акционер в публично дружество, който пряко или непряко придобие или прехвърли (по смисъла на чл. 146 от този закон) право на глас в Общото събрание на акционерите, трябва да уведоми публичното дружество и Комисията за финансов надзор за това, когато в резултат на придобиването или прехвърлянето неговите гласове в Общото събрание достигнат, надхвърлят или паднат под 5 на сто от общия брой гласове в Общото събрание на публичното дружество. Акционерите трябва да подадат такова уведомление също и в случай на промяна в правото им на глас, която се дължи на промяна на общия брой гласове в Общото събрание на акционерите (увеличаване или намаляване на акционерния капитал). Когато превишаването или достигането на посочените прагове е следствие от пряко придобиване или прехвърляне на акции, задължението за уведомяване възниква също за Централния депозитар. Публичното дружество е длъжно да оповести публично информацията, съдържаща се в посочените по-горе уведомления, в срок от три работни дни от нейното узнаване.

Към датата на настоящия Проспект, Емитентът няма информация за физическо и/или юридическо лице, които непряко чрез „Холдинг Център” АД да упражняват контрол върху Емитента.

Юридическо лице, притежаващо непряко участие по смисъла на чл. 146 ЗППЦК в капитала на Емитента е „Нова индустриална компания” АД, притежаваща 33.18% от капитала на „Холдинг Център” АД. В тази връзка, на Емитента не е известно друго юридическо или физическо лице, освен горепосоченото, което да притежава непряко по смисъла на чл. 146 ЗППЦК над 5% участие в капитала на Дружеството или акции, които подлежат на оповестяване съгласно приложимото българско законодателство.

На Дружеството не са известни договорености, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна по отношение контрола на „Недвижими имот София” АДСИЦ.

Всички акционери на Дружеството, включително основните акционери, упражняват правата си като акционери, предоставени им съгласно Търговския закон, Устава и другите приложими нормативни актове. Уставът или други устройствени актове на Дружеството не съдържат разпоредби,

специално насочени срещу предотвратяване на възможна злоупотреба с контрол от страна на основните акционери на Дружеството.

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. 6 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 пораждат задължения за Дружеството, ако стойността на сделката превишава 2 на сто от стойността на активите на Емитента по последния одитиран баланс или по последния изготвен баланс (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 нея ще възникне вземане в размер по-голям от 1 на сто от стойността на активите ѝ съгласно последния одитиран баланс или последния изготвен баланс (в зависимост от това кой от двата е по-нисък).

Съгласно чл. 114а, ал. 2 ЗППЦК, за сделки по придобиване или разпореждане с дълготрайни 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. Съветът на директорите 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.

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 Съвета на директорите за вреди, причинени на дружеството.

Съгласно чл.223, ал. 1, 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, 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, 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.

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.

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

12.2.Описание на всякакви договорености, известни на емитента, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна на контрола на емитента

На емитента не са известни договорености, които може да доведат до промяна на контрола на „Недвижими имоти София” АДСИЦ.

13.Финансова информация, отнасяща се до активите и пасивите на емитента, финансовото му състояние, печалби и загуби

13.1.Историческа финансова информация

Годишните финансови отчети за разглежданите периоди са в съответствие с МСС/МСФО. Те, както и одиторският доклад са предоставени на Комисията за финансов надзор и Българска фондова борса – София АД . Междинните финансови отчети на Дружеството не са одитирани. Изброените в този параграф документи ще бъдат предоставени при поискване на всеки потенциален инвеститор.

Отчет за финансовото състояние	Към 30 Септември		Към 31 декември	
	2015		2014	2013
	(неодитиран, в хил. лв.)		(одитиран, в хил. лв.)	
Активи				
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти		32,882	16,960	-
Общо нетекущи активи		32,882	16,960	0
Текущи активи				
Търговски и други вземания		17,371	16,872	-
Пари и парични еквиваленти		3,450	25	1
Разходи за бъдещи периоди		472	-	-
Общо текущи активи		21,293	16,897	1
Общо активи		54,175	33,857	1

Активите на Дружеството към 30.09.2015 г. възлизат на 54 175 хил. лв. Предвид основната дейност на Дружеството, дълготрайните активи представляват инвестиционни имоти. Към третото тримесечие на 2015 г. те възлизат на 32 882 хил. лв. (от тях преобладават сгради за 19 649 хил. лв. и земи за 13 233 хил. лв.). От началото на 2015 г. е видно значително увеличение (близо два пъти) на инвестиционните имоти, което е свързано с разрастване дейността на Дружеството. През 2014 г., в сравнение с 2013 г., ръста е още по-голям, което е свързано и с промяна на акционерната структура – превръщане на Дружеството в реално действащо с нарастване на притежаваните от него активи (реално в края на 2013 г. то почти не е притежавало активи). Разрастването на дейността е следствие преценката на новото ръководство за подценена стойност на недвижимите имоти в страната през 2014 г. и като цяло понастоящем (след няколкогодишна стагнация), и възможностите за развитие и ръст на цените през следващите години.

Нетекущите активи се състоят изцяло от инвестиционни имоти на стойност 32 882 хил. лв. към 30.09.2015 г. Тези активи се появяват в баланса в резултат на активните сделки за закупуване на имоти, осъществени през 2014 г. и 2015 г. Портфейла на Дружеството е резултат от следните сделки с 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. Цената на придобиване е 1 641 600 лв. без ДДС.

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 1 (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. Цената на придобиване е 324 739,02 лв. без ДДС

- 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. Цената на придобиване е 130 758,79 лв. без ДДС

- 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. Цената на придобиване е 252 925,78 лв. без ДДС

- 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. Цената на придобиване е 2 498 209,53 лв. без ДДС

- 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. Цената на придобиване е 246 929,10 лв. без ДДС

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 стоманенобетоннови 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).

Обща продажна цена на посочените имоти в размер на 200 000 лева без ДДС.

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.

Обща продажна цена в размер на 3 000 000 евро (три милиона евро) без ДДС.

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 лева без ДДС

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 лева без ДДС

3. Три самостоятелни обекта в сграда с предназначение - гараж, находящи се в гр. Русе. Продажна цена 30 000 лева без ДДС

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 лева без ДДС

2. Самостоятелен обект в сграда с предназначение офис, находящ се в гр. Кубрат. Продажна цена 30 000 лева без ДДС

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 лева без ДДС

4. Два броя масивен гараж, всеки със застроена площ от 17.50 (седемнадесет цяло и петдесет стотни) квадратни метра, находящи се в гр. Пазарджик. Продажна цена 10 000 лева без ДДС

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. Продажна цена 40 000 лева без ДДС

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. Продажна цена 804 579 лева без ДДС

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. Продажна цена 60 000 лева без ДДС

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 лева без ДДС

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 лева без ДДС

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 лева без ДДС

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 лева без ДДС

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 лева без ДДС

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 лева без ДДС

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 лева без ДДС

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 пемещение 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 лева без ДДС

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 лева без ДДС

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 лева без ДДС

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 лева без ДДС

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. Продажна цена 335 000 лева без ДДС

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. Продажна цена 225 000 лева без ДДС

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 лева без ДДС

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). Продажна цена 435 000 лева без ДДС

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 лева без ДДС

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 лева без ДДС

При краткотрайните активи на Дружеството е видно, че с най-голямо тегло са карткосрочните търговски вземания, като общият им размер в края на 2014 г. е 16 872 хил. лв. Тези търговски вземания представляват предоставени аванси за закупуване на недвижими имоти, с оглед разрастването на дейността на Дружеството през 2015 г. Групата разполага с парични средства в размер 3 450 хил. лв. в края на деветмесечието на текущата година, като те стоят в основата на ръста на краткотрайните активи през деветте месеца на 2015 г. до 21 293 хил. лв.

Отчет за финансовото състояние	Към 30 Септември		Към 31 декември	
	2015		2014	2013
	(неодитиран, в хил. лв.)		(одитиран, в хил. лв.)	
Капитал				
Регистриран капитал	650	650	650	650
Резерви	7,265	4,732	844	844
Загуба минали години	(1,966)	(1,617)	(5,445)	(5,445)
Текуща печалба/загуба	(1,919)	(349)	3,828	3,828
Собствен капитал	4,030	3,416	-123	-123
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Задължения по заеми	43,342	26,190	-	-
Други дългосрочни задължения	349	-	-	-
Общо нетекущи пасиви	43,691	26,190	0	0
Текущи пасиви				
Задължения по заеми	5,699	4,128	-	-
Задължения към доставчици	456	22	-	-
Задължения към персонала	3	2	-	-
Данъчни задължения	-	-	52	52
Други краткосрочни задължения	296	99	72	72
Общо текущи пасиви	6,454	4,251	124	124
Общо пасиви	50,145	30,441	124	124
Собствен капитал и пасиви	54,175	33,857	1	1

Собствения капитал през периода, обхванат от историческата финансова информация, нараства от отрицателен до 4 030 хил. лв. В основата на това увеличение са оследващите преоценки на притежаваните активите в резултат нарастване на стойността им. Собствения капитал през разглеждания период се състои от основния капитал за 650 хил. лв. (представляващ вписания в Търговския регистър капитал на Дружеството), резерви на стойност 7 265 хил. лв. (от тях законови на стойност 844 хил. лв. и резерв от последваща преоценка към края на 2014 г. за 3 888 хил. лв.) и финансовият резултат за минали години и текущия период (който е отрицателен).

Дългосрочните задължения през деветмесечието на 2015 г. нарастват до 43 691 хил. лв. в сравнение с 26 190 хил. лв. в края на предходната година. Дългосрочните задължения се състоят от нетекущи задължения по настоящия облигационен заем в размер на 17 602 хил. лв. и други банкови заеми за 25 740 хил. лв. В сравнение с края на 2014 г. банковите заеми намаляват (от 26 190 хил. лв.) в резултат на направените плащания по тях. Дългосрочните търговски задължения заемат значително по-нисък дял от пасивите и възлизат на 349 хил. лв. През цялата 2014 г. тези пасиви растат във връзка с разрастване на дейността на Емитента (през 2013 г. изобщо няма нетекущи пасиви).

Текущите пасиви нарастват до 30.09.2015 г. от 4 251 хил. лв. в края на 2014 г. на 6 454 хил. лв. В основата на това увеличение са текущата част от новопривлечените от Дружеството през периода

заеми. Краткосрочните задължения се състоят основно от текущата част от задълженията по заеми (за 5 699 хил. лв.). Задълженията към доставчици заемат сравнително малък дял в текущите пасиви (456 хил. лв.).

През периода обхванат от историческата финансова информация 2013 г. – 30.09.2015 г., Дружеството е било страна по следния договор със свързано лице:

Предмет на сделката: договор за заем

Дата на сделката: 02.12.2013 г.

Страни по сделката: „Ди Ен Джи Асетс” ЕООД (по време на сключване на сделката е мажоритарен акционер в Дружеството) – заемодател и „Недвижими имоти София” АДСИЦ – заемател;

Стойност на сделката: 72 000 лв.

Срок: 1 година

Подробности: впоследствие „Ди Ен Джи Асетс” ЕООД прехвърля чрез цесия своето вземане от Дружеството на „Холдинг Център” АД.

Холдинг Център АД има вземане по договор за цесия от 10.12.2013г. с Ди Енд Джи Асетс ЕООД /цедент/ с номинал от 72 хил. лв., по повод задължение на дъщерното дружество „Недвижими имоти София” АДСИЦ към цедента. Цената по гореописания договор е в размер на 21 200 лв.

Отчет за всеобхватния доход	1 Януари - 30 Септември		1 Януари - 31 Декември	
	2015	2014	2014	2013
	(неодитиран, в хил. лв.)		(одитиран, в хил. лв.)	
Приходи от продажби	2 036	64	158	10 271
Балансова стойност на продадени активи	-	-	-	(8 522)
Други приходи	-	52	52	2 300
Приходи от дейността	2 036	116	210	4 049
Разходи за външни услуги	(179)	(23)	(65)	(22)
Разходи за амортизация	(358)	-	(56)	-
Разходи за възнаграждения	(30)	(12)	(18)	(47)
Разходи за осигуровки	(3)	(2)	(2)	(3)
Балансова стойност на продадени активи	(1 806)	-	-	-
Други разходи	(90)	(1)	(1)	-
Разходи за дейността	(2 466)	(38)	(142)	(72)
Резултат от дейността	(430)	78	68	3 977
Финансови приходи/разходи	(1 489)	(119)	(417)	(149)
Печалба/загуба за периода преди данъчно облагане	(1 919)	(41)	(349)	3 828
Нетна печалба/загуба за периода	(1 919)	(41)	(349)	3 828
Друг всеобхватен доход				
Печалби от преоценка на имоти	0	0	3 888	0
Друг всеобхватен доход	0	0	3 888	0
Общ всеобхватен доход за периода	(1 919)	(41)	3 539	3 828

Видно е, че нетни приходи от продажби за периода нарастват чувствително през деветте месеца на 2015 г. в сравнение с аналогичния период на предходната година. Приходите от продажби могат да се обособят в две основни групи:

- приходи от продажба на недвижим имот – общо за 1 890 хил. лв.;
- приходи от продажба на услуги (отдаване на имоти под наем) – общо за 146 хил. лв.

През 2013 г. сумата на приходите е значителна в резултат на еднократна продажба на основния притежаван от Дружеството тогава актив – сграда (на стойност 10 271 хил. лв.).

Общо оперативните разходи възлизат на 2 466 хил. лв. за деветмесечието на 2015 г. Най-голямо перо в разходите по икономически елементи принципно заемат разходите за амортизация (с оглед притежаваните от Дружеството сгради), следвани от тези за външни услуги. Разходите за персонала се състоят от разходи за възнаграждения (тези разходи преобладават) и за осигуровки с по-нисък дял. От външните услуги с най-голяма тежест традиционно са разходите за застраховки (общо за 91 хил. лв.). През 2015 г. балансовата стойност на продадения имот е с най-голяма стойност сред всички оперативни разходи – 1 806 хил. лв. През периода най-значимо е нарастването на разходите за амортизация, което отново се дължи на активно закупуването през периода имоти.

Съществените промени през периода, обхванат от историческата финансова информация, в приходите (които са основно от наеми, преоценки, и продажба на недвижими имоти), както и на разходите (за персонала, лихви и др.) е следствие от промяната в контрола на Дружеството (реално от първата половина на 2014 г.) и разрастване на дейността чрез инвестиране в нови имоти (хронологично представени по-горе).

Отчет за паричните потоци

	към 30 Септември		към 31 Декември	
	2015	2014	2014	2013
	(неодитиран, в хил. лв.)		(одитиран, хил. лв.)	
Оперативна дейност				
Постъпления от клиенти по продажби	570	81	227	220
Парични плащания на доставчици	(79)	(39)	(67)	(1,174)
Парични плащания към персонала	(32)	(12)	(19)	(89)
Възстановени данъци	(401)	347	347	(2,107)
Други плащания по оперативна дейност	(185)	24	(14)	-
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(127)	401	474	(3,150)
Инвестиционна дейност				
Покупка на дълготрайни активи	(446)	(5,658)	(15,034)	-
Предоставени аванси за покупка на дълготрайни активи	(15,561)	-	(15,319)	-
Постъпления от продажба на дълготрайни активи	2,278	-	-	12,376
Възстановени заеми	-	-	-	(8,508)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(13,729)	(5,658)	(30,353)	3,868
Финансова дейност				
Получени заеми	20,341	5,400	30,226	-
Платени заеми	(1,526)	-	-	-
Платени лихви	(1,427)	(119)	(228)	(148)
Изплатени дивиденди	-	-	-	(570)
Други плащания	(107)	-	(95)	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	17,281	5,281	29,903	(718)
Нетно увеличение/намаление на парични средства	3,425	24	24	-
Парични средства в началото на периода	25	1	1	1
Парични средства в края на периода	3,450	25	25	1

Нетният паричен поток от оперативна дейност се подобрява значително през 2014 г., достигайки положително ниво от 474 хил. лв. (при отрицателен оперативен паричен поток в размер на 3 150 хил. лв. през предходната година). Подобрието се дължи основно на намалените плащания през периода към търговски контрагенти и особено на възстановените данъци (нето за 347 хил. лв. срещу плащания за 2 107 хил. лв. през 2013 г.).

За деветте месеца на 2015 г., той е отрицателен в размер на 127 хил. лв., което се дължи отново предимно на възстановените данъци, но този път в обратна посока. Положително е увеличението на постопленията от клиенти (на стойност 570 хил. лв. срещу само 81 хил. лв. за същия период на 2014 г.). С разрастването на дейността на Дружеството се увеличават и плащанията към персонала.

Нетният паричен поток от инвестиционна дейност през 2014 г. е отрицателен в размер на 30 353 хил. лв. (срещу положителен в размер на 3 868 хил. лв. година по-рано), което дължи на направените инвестиции в имоти с оглед мащабното разрастване на дейността на Дружеството (платени са над 15 034 хил. лв. за покупка на дълготрайни активи и са направени авансови плащания за 15 319 хил. лв.). През 2013 г. положителния паричен поток се дължи основно на еднократна сделка по продажба на притежаван тогава имот за 10 271 хил. лв.

За деветмесечието на 2015 г., нетния инвестиционен паричен поток отново е отрицателен в размер на 13 729 хил. лв. в резултат на предоставените от Дружеството през периода аванси за закупуване на имоти на стойност 15 561 хил. лв.

Стойностите на нетният паричен поток от финансова дейност варират през годините, като към края на 2014 г., той е положителен в размер на 29 903 хил. лв. Видно е че получените през периода банкови заеми за 30 226 хил. лв. са в основата на финансирането на инвестициите посочени по-горе.

За деветте месеца на 2015 г., той отново е положителен в размер на 17 281 хил. лв. в резултат на постъпления от получени заеми, включително и настоящия Облигационен. Този положителен паричен поток също представлява важна предпоставка за извършените инвестиционни плащания. През този период рязко нарастват плащанията по заеми (в резултат на извършени погашения по отпуснатите на Дружеството заеми), които се увеличават до 1 526 хил. лв. при отсъстващи такива за деветмесечието на предходната година. Също така се увеличават и платените лихви (в резултат на нарасналите пасиви) до 1 427 хил. лв. в сравнение със 119 хил. лв. за аналогичния период на 2014 г.

13.2. Финансови отчети

Годишните финансови отчети на дружеството, информацията от които е използвана в настоящия документ са предоставени на КФН, БФБ – София АД, както и в Търговския регистър към Агенция по вписванията. Същите са на разположение на потенциалните инвеститори на посочените на стр. 2 в Документа адреси.

13.3. Одитирана историческа годишна финансова информация

Историческата годишна финансова информация за периода 2013 г. – 2014 г. е одитирана. Годишните финансови отчети, заедно с всички одиторски доклади, могат да бъдат намерени в

Търговския регистър към Агенция по вписванията (www.brra.bg) по партидата на емитента, както и в Комисията за финансов надзор (www.fsc.bg) и БФБ – София АД (www.basemarket.bg).

В одиторския доклад към годишния финансов отчет на Недвижими имоти София АДСИЦ се съдържа параграф за обръщане на внимание, както следва: „Без да квалифицираме нашето мнение, обръщаме внимание, че въпреки реализираната печалба от Дружеството в размер на 3 828 хил. лв. за годината, завършваща на 31 декември 2013г., към тази дата в резултат на натрупаните загуби от минали години, текущите пасиви на Дружеството надвишават сумата на активите му със 123 хил. лв. Това показва наличието на съществена несигурност, която може да породи незначително съмнение относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие.”

13.4. Откога е последната финансова информация

Последната финансова информация за емитента е от 30.09.2015г. и не е одитирана.

13.5. Междинна и друга финансова информация

В Проспекта има представена междинна информация за Дружеството към 30.09.2015 г.

13.6. 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), които могат да имат значителни последици за финансовото състояние или рентабилност на Групата.

Към датата на настоящия Проспект, Групата няма информация за опасност от възникване на държавни, правни и арбитражни производства (както и такива, за които съществува опасност да бъдат образувани), които биха могли да имат значителни последици за финансовото състояние или рентабилност на Групата.

13.7. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на емитента

С решение на Съвета на Директорите от 14.09.2015 г., Дружеството издаде облигационна емисия в размер на 9 000 000 евро (17 602 470 лв.). Облигациите са пласирани при условията на непублично /частно/ предлагане на 16.09.2015г., с падеж 16.09.2022 г. и 6,30% фиксиран годишен лихвен процент.

След датата на последния междинен финансов отчет „Недвижими имоти София” АДСИЦ е закупило урегулиран поземлен имот, находящ се в гр. София, р-н Илинден с площ от 9160 кв.м. на цена 4 500 000 лв.

Няма друга значителна промяна във финансовата и/или търговска позиция на емитента от датата на последния междинен финансов отчет към 30.09.2015г.

14. Допълнителна информация

14.1. Акционерен капитал

14.1.1. Размерът на емитирания капитал, броят и класовете на акциите, от които се състои той, с подробности за тяхните главни характеристики, частта на емитирания капитал, която все още трябва да бъде внесена, с индикация за броя или общата номинална стойност и вида на акциите, които все още не са напълно изплатени, с разбивка, когато е приложимо, съгласно степента, в която те са били изплатени.

Информация за акционерния капитал към датата на последния баланс, включен във финансовия отчет и към последната практически приложима дата:

Към датата на Проспекта основният капитал на дружеството е 650 000 лева, разпределен в 650 000 бр. Обикновени, поименни акции с номинална стойност 1 лева всяка една. Всичките 650 000 бр. акции са изцяло изплатени.

Дружеството е емитирало само един клас акции – обикновени, поименни акции, като всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и не ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Дружеството не е емитирало привилегирани акции. През разглеждания период не е извършвано намаляване на капитала на „Недвижими имоти София” АДСИЦ.

14.2. Учредителен договор и устав

14.2.1. Регистърът и номера на вписване в него, ако е приложимо и описание на предмета на дейност и целите на емитента и къде могат да бъдат намерени в учредителния договор и устава.

При противоречие между устава на дружеството и законите и подзаконовите нормативни актове, приложение намират законите и подзаконовите нормативни актове.

В Устава на Дружеството няма изрични разпоредби относно условията за провеждане на Общи събрания на облигационерите и представителството им в Общото събрание на акционерите. Относно тези обстоятелства се прилагат разпоредбите на чл. 209, ал.1, чл. 214 от Търговския закон и разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Дружеството е пререгистрирано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК: 175163724.

Предмет на дейност на Емитента

Предметът на дейност е посочен в чл. 4 от Устава, както следва: инвестиране на парични средства, избрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на 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.

„Недвижими имоти София” АДСИЦ е вписано в Регистъра за търговските дружества с Решение No 1 от 27.10.2006г. на Софийски градски съд по фирмено дело No 12625/2006 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ е пререгистрирано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 175163724.

Инвестиционните цели на дружеството са включени в чл. 8 в устава на „Недвижими имоти София” АДСИЦ, а именно:

- Основната 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, осигуряващо 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 видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

Учредителният акт (Уставът) на „Недвижими имоти София” АДСИЦ може да бъде намерен в Търговския регистър при Агенция по вписванията на адрес: www.brra.bg.

15. Съществени договори

Няма сключени значителни договори, които не са сключени в процеса на обичайната дейност на емитента, които могат да доведат до задължение или право на някой член на групата, което е съществено за възможността на емитента да посрещне задължението си към държателите на ценни книжа по отношение на ценните книжа, които се емитират.

16. Информация за трети лица и изявление от експерти, и декларация за всякакъв интерес

В Регистрационния документ на Проспекта е използвана информация, произтичаща от експертни мнения или доклади, а именно параграф за обръщане на внимание на регистрирания одитор,

съдържащ се в одиторския доклад към одитирания ГФО на дружеството за 2013г., възпроизведен в т. 13.3. „Одитирана историческа годишна финансова информация” на стр. 42 в настоящия документ.

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;
- БФБ – информация от сайта на БФБ (www.bse-sofia.bg);
- Консултантска компания Фортън България – Marketbeat Snapshot Industrial и Office Snapshot – Q3 2015 и Q3 2014 (<http://forton.bg/bg/topic/4/prouchvaniya>);
- Статистика от Имотен регистър при Агенция по вписванията – статистика за вписаните продажби на имоти за I-во, II-ро и III-то тримесечия на 2014 г. и 2015 г. (<http://www.registryagency.bg/bg/services/imoten-registr/statistika-na-imoten-registr/>)

Информацията, получена от трети страни е точно възпроизведена в настоящия Проспект, и доколкото Емитентът е осведомен и може да провери информацията, публикувана от тези трети страни, не са пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

На съответното място, където е представена информация от трети страни, е идентифициран и нейния източник.

17. Показвани документи

Този Проспект и допълнителна информация за Недвижими имоти София АДСИЦ могат да бъдат получени и от публичния регистър на Комисията за финансов надзор (www.fsc.bg), както и чрез специализираната финансова медия на Българската фондова борса X3News (www.X3news.com).

Копия от всички документи, включващи: Протокол от заседание на Съвета на Директорите, проведено на 14.09.2015г., съдържащи решението относно издаване на Облигациите; Договора за изпълнение функцията „Довереник на облигационерите”; Анекс към Договора за изпълнение функцията „Довереник на облигационерите”; Застрахователната полица (№15 100 1404 0000484469), както и всички приложения към нея документи във връзка с учредената полица за обезпечаване на емисията облигации, ще бъдат предоставени за преглед в течение на нормалното работно време през седмицата (събота, неделя и официалните празници са изключени) в офиса на Дружеството, гр. София, бул. “Проф Цветан Лазаров” № 13, България, от датата на публикуване на този Проспект в срока на неговата валидност, а относно другите документи - за срокове, не по-кратки от нормативно установените.

Финансовите отчети на Емитента, както и Уставът на Дружеството, са на разположение на обществеността на интернет страницата на Търговския Регистър към Агенция по вписванията www.brra.bg (по партидата на Недвижими имоти София АДСИЦ), както и на страниците на КФН (www.fsc.bg) и БФБ (www.X3news.com).

18. Допълнителна информация за дружество със специална инвестиционна цел

18.1. 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.

Инвестиционните цели на дружеството са включени в чл. 8 в устава на „Недвижими имоти София” АДСИЦ, а именно:

- Основната 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, осигуряващо 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 видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

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.

Стратегия за постигане на инвестиционни цели:

- Реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми и други текущи плащания;
- Нарастване стойността на инвестициите в недвижими 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.

Според действащото българско законодателство няма конкретни ограничения за максималния размер на външното финансиране, което акционерно дружество със специална инвестиционна цел може да ползва. Дружеството не е фиксирало максимален размер на привлечен спрямо собствен капитал, до този момент.

18.2. 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 секюритизираните недвижими имоти; видове вземания, относителен дял на различните видове вземания от общо секюритизираните вземания, допустими обезпечения на вземанията), политика на инвестиране на свободните средства.

Приоритети на инвестиционната дейност

„Недвижими имоти София” АДСИЦ възнамерява да инвестира предимно в недвижимо имущество с разнородно предназначение – търговски, индустриални, жилищни и офис сгради, както и в закупуването на парцели за бъдещо строителство и земеделска земя. Дружеството ще инвестира в имоти в различни етапи на завършеност и развитие – от такива във фаза на строеж до завършени имоти въведени в експлоатация.

Други възможни инвестиции

Въпреки че по-голямата част от имотите, придобивани от Дружеството, ще бъдат от вида, посочен по-горе, „Недвижими имоти София” АДСИЦ може да извършва и други инвестиции, разрешени от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Дружеството 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 с единственото условие имотите да не са предмет на правен спор. Уставът на Дружеството не предвижда ограничения относно броя или размера на имотите, които то може да придобива или процентния дял от нетните приходи, които могат да бъдат инвестирани в един имот.

Освен това, Дружеството може да инвестира временно свободните си средства в:

- ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и в банкови депозити.
- до 10 на сто от активите си в ипотечни облигации
- до 10 на сто от капитала си в обслужващо дружество

Инвестиционни решения

За постигане на инвестиционните си цели и при вземането на инвестиционни решения, Съветът на директорите на Дружеството, подпомогнат от експертния опит на обслужващото дружество, разглежда възможностите за придобиване на даден недвижим имот, само след като е направен подробен анализ на всички значими фактори, включително: цена на имота, местоположение, възможност за евентуално развитие и преустройство, потенциал за генериране на доход, перспективи за нарастване на цената на имота и др.

Дружеството планира да се насочи към няколко основни пазарни сегмента:

- Търговски имоти. Тази категория включва всички магазини, търговски и развлекателни центрове, супермаркети и хипермаркети. Основни приоритети при избора на този тип имоти са цената и локацията.
- Индустриални имоти. В тази категория се включват помещения за производствена дейност и/или съхранение на материали и готова продукция с цел търговия на едро и/или транспортиране. Имотите трябва да имат добра инфраструктура и подходящи условия за развитие на съответния вид стопанска дейност. Тези инвестиции имат за цел предимно последващо отдаване под наем.
- Бизнес и офис имоти. Дружеството инвестира в завършени качествени офис сгради с цел отдаване под наем. Ключовите параметри при подбора на този тип имоти са локацията и потенциала за генериране на доход и осигуряване на надеждни дългосрочни наематели.
- Земеделска земя: При покупката на земеделска земя Дружеството съблюдава следните параметри:
 - цената на придобиване да бъде в рамките на преобладаващите пазарни цени за съответната категория земи
 - възможност за окрупняване
 - наличие на арендатори в съответното землище

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

Съгласно Устава на „Недвижими имоти София” АДСИЦ, Дружеството може да придобива за секюритизация 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 регламентирани. 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.

18.4. Описание на критериите, на които отговарят недвижимите имоти, съответно вземанията, в които ще инвестира дружеството, както и характеристиките на придобитите недвижими имоти, съответно вземания.

Критериите, на които трябва да отговарят недвижимите имоти, в които ще инвестира Дружеството, са следните:

- географско разположение и локация;
- възможност за генериране на бъдещ доход.

18.5. Информация за придобитите недвижими имоти, съответно вземания:

Вид на недвижимите имоти и относителен дял на всеки вид имоти от общо секюритизираните 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 с пазарната си стойност към 30.09.2015 г., имотите на Дружеството могат да се разделят по следния начин според функционалното си предназначение: офис сгради (66,70%), търговски и офис обекти (10,72%), урегулирани поземлени имоти и земеделска земя (19.51%), промишлени сгради (2.68%), жилищни (0.11%), гаражи (0.27%).

Местонахождение на недвижимите имоти и относителен дял на имотите според местонахождението им от общо секюритизирани недвижими имоти;

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

Относителен дял на имотите на „Недвижими имоти София” АДСИЦ към датата на Проспекта. по градове:

Населено място	Дял
София	36.19%
Берковица	0.24%
Бобов Дол	0.11%
Видин	3.40%
Гоце Делчев	0.25%
Завет	0.21%
Исперих	0.09%
с. Проф. Иширково	0.01%
Кубрат	0.13%
с. Лесидрен	0.11%
Ловеч	9.62%
Мадан	1.42%
Мъглиж	0.78%
Пазарджик	0.04%
Плевен	41.31%
Враца	0.11%
гр. Първомай	0.23%
Рудозем	0.95%
Русе	0.13%
Сандански	0.25%
Севлиево	2.57%
с. Стоките	0.00%
гр. Тополовград	0.17%
Троян	0.52%
Тутракан	0.17%
Чирпан	0.35%
Пловдив	0.63%
	100.00%

*Източник: „Недвижими имоти София“ АДСИЦ

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:

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.

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 1 (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.

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).

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.

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.
2. Незастроено дворно място с площ от 645 кв.м. (шестстотин четиридесет и пет квадратни метра), находящо се в с. Професор Иширково.
3. Три самостоятелни обекта в сграда с предназначение - гараж, находящи се в гр. Русе.

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.
2. Самостоятелен обект в сграда с предназначение офис, находящ се в гр. Кубрат.
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.
4. Два броя масивен гараж, всеки със застроена площ от 17.50 (седемнадесет цяло и петдесет стотни) квадратни метра, находящи се в гр. Пазарджик.
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.

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.
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.

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.

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.

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.

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.

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

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

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.

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 пемещение 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.

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

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.

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.

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.

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.

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).

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 разгъната застроена площ от 495.21 кв.м. (четиристотин деветдесет и пет цяло и двадесет и една стотни квадратни метра).

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, разгъната застроена площ 696.60 (шестстотин деветдесет и шест цяло и шестдесет стотни) квадратни метра, с предназначение: административна, делова сграда.

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.

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.

Отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти и относителния им дял от общо секюритизираните недвижими имоти;

Недвижимите имоти, отдадени под наем и/или такива, които предстоят да бъдат отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи на „Недвижими имоти София” АДСИЦ, представляват 50,66%.

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

Административна делова сграда - представляваща паметник на културата, находяща се в гр. Видин е застрахована в ЗАД Армеец, с ЕИК 121076907, седалище и адрес на управление: гр. София, район Средец, ул. „Стефан Караджа” № 2.

Всички останали 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 No 141.

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.

Оценка на недвижимите имоти, включваща:

а) датата, на която е извършен огледът на недвижимите имоти от оценителите;

Огледите на място за определяне на техническото и експертното становище на оценителя, относно икономическото и физическото състояние на обектите, са извършени на различни дати през декември 2014 г., където се намират обектите.

б) всички необходими за целите на оценката данни за недвижимите имоти;

Информация относно притежаваните от „Недвижими имоти София” АДСИЦ недвижими имоти към последния годишен финансов отчет е представена по-горе в „Описание на недвижимите имоти; допълнителни инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация”

в) датата, на която е извършена оценката;

Оценките на недвижимите имоти на „Недвижими имоти София” АДСИЦ са извършени на различни дати през декември 2014г.

г) методите, използвани за оценка на недвижимите имоти, и сумите, на които се оценяват (посочват се отделно сумите според използвания метод за оценка; броят и общата сума, на която се оценяват недвижимите имоти; недвижимите имоти, отдадени за ползване срещу заплащане, и недвижимите имоти, които не са отдадени за ползване, се посочват отделно);

Съгласно закона за независимите оценители, счетоводните стандарти и изискванията на Международните стандарти за оценяване, оценките са изготвени по два подхода за определяне на пазарна стойност на недвижими имоти, дефинирани в приложимите стандарти като Подход на пазарните сравнения и Подход на базата на разходите. Допълнително в оценките на имотите на емитента е определена наемната стойност на оценявания обект (годишен наем). Най-често прилаганите методи могат да бъдат дефинирани и резюмирани по съдържание, както следва:

- Сравнителен метод при изготвяне на пазарна оценка на недвижим имот е анализ на данни от извадка с избрани еталони за сравнение, основан на сравнение с реализирани цени на активен пазар при неотдавнашни сделки на имоти със сходни характеристики като сравнителните данни и извършените корекции са възприети при състоянието на обекта към момента на оценката. Корекциите, формиращи средната пазарна стойност се отнасят до съотношението между факторите: местоположение; големина на имота и прилежащия терен като цяло; инфраструктура; луксозност и др.
- Метод на разходите (вещна стойност) за създаване при изготвяне на пазарна оценка на недвижим имот е анализ на стойността на същия имот, основан на разходите за неговото създаване или заместване с подобен (модерен еквивалент на имота/актива). Същността на метода се заключава в извеждане на справедливата пазарна стойност на база производствени разходи /разходи за строителство/ за единица площ, коригирани в съответствие с неговата конюнктура и отчитане на фактическото им състояние към датата на оценката. Отчита се вида на конструкцията; нормативния амортизационен срок; продължителността на експлоатация; начин на ползване и др.
- Ликвидационна стойност.

Следващата таблица показва определените от независимия оценител пазарни стойности на имотите към края на 2014г.:

Адрес	Вид на имота	Площ (кв.м.)	Дата на придобиване	Използван метод	Пазарна стойност по методи (в лв.)	Пазарна стойност на имота (в лв.)
Бул. Г. М. Димитров 12	Административна сграда	822	26.06.2014 г.	Метод на сравнителните продажби	9,120,600	
Бул. Г. М. Димитров 12/12А/14/14А/16Б	Комбиниран (Земя/УПИ + Сгради)	22204	27.06.2014 г.	Разходен метод		9,120,600
Бул. Г. М. Димитров 12	Промислена сграда	1594.7	30.07.2014 г.	Ликвидационна стойност	7,832,100	
Павлово – Бъкстон, улица „Казбек”	УПИ	5443	28.11.2014 г.	Метод на сравнителните продажби	5,830,400	5,830,400
Павлово – Бъкстон, улица „Суворов” *	УПИ	1977	28.11.2014 г.	Метод на сравнителните продажби	1,806,000	1,806,000

*Имотът в продаден през юли 2015 г.

Голяма част от имотите на Недвижими имоти София АДСИЦ са придобити от емитента през настоящата година и все още не са включени в годишния финансов отчет на дружеството.

Към края на 2015 г., съгласно изискванията на ЗДСИЦ ще бъде извършена оценка на всички имоти от независим оценител.

д) сравнение на сумата от оценката на недвижимите имоти със съответната сума от последния годишен финансов отчет на дружеството;

Сумата от пазарните оценки на недвижимите имоти съвпада със съответната стойност на имотите от последния годишен финансов отчет на Дружеството.

е) сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни (аналогични) недвижими имоти;

Официална статистика за пазарните цени на подобни недвижими имоти не се публикува. Цените варират в широки граници в зависимост от спецификите на съответния имот – конкретната локация, предназначението и размера на недвижимия имот, има ли осигурен наемател, състоянието на имота и необходимостта от ремонти и др.

Наемните нива според агенция Forton са относително стабилни за висококачествените офис проекти в широкия център и периферията на София. Средните наемни нива за офис клас А са около 12,50 евро за кв.м. в зависимост от локацията.

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

Общата стойност на търговските вземания на „Недвижими имоти София” АДСИЦ е 17 371 хил.лв. към 30.09.2015г., представляващи вземания от клиенти (41 хил. лв.), предоставени аванси (14 386 хил. лв.), данъци за възстановяване (2 936 хил. лв.) и други вземания (8 хил. лв.). Приходите от отдадени под наем недвижими имоти към 30.09.2015г. възлизат на 146 хил. лв.

18.6. Данни за банката депозитар:

Наименование, седалище и адрес на управление, телефон (факс), електронен адрес (e-mail) и електронна страница в интернет (web-site);

Банка - депозитар на „Недвижими имоти София” АДСИЦ е ТБ „Инвестбанк” АД, ЕИК: 831663282, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Триадица, бул. „България” № 85, тел.: (+359 2) 818 6123, факс: (+359 2) 818 6124, електронна страница: www.ibank.bg.

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

„Инвестбанк” АД е учредена на 16.12.1994 г. и е вписана в Регистъра на търговските дружества с решение на СГС от 16.12.1994г. по фирмено дело 23891/1994г., парт. № 21604, том 261, стр. 130. „Инвестбанк” АД притежава лиценз за извършване на банкова дейност № 364 от 01.12.1994 г.

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

По силата на договор за депозитарни услуги от 17.04.2008 г., сключен между „Недвижими имоти София” АДСИЦ и „Инвестбанк” АД, „Недвижими имоти София” АДСИЦ възлага, на основание и при условията, установени и допустими от закона, на „Инвестбанк” АД да изпълнява функции на банка-депозитар, състоящи се в извършване на депозитарни финансови услуги, а именно:

• съхранение на активи под формата на парични средства и ценни книжа на „Недвижими имоти София” АДСИЦ, издадени или гарантирани от българската държава, както и други ценни книжа, които „Недвижими имоти София” АДСИЦ има право да притежава съгласно закона и неговия Устав;

• извършване на плащания и операции по нареждане на „Недвижими имоти София” АДСИЦ от негово име и за негова сметка при и по повод обслужване и администриране на активите му в пари и ценни книжа, до размера на съответната наличност по сметките му в банката - депозитар за пари и/или ценни книжа;

• обслужване на плащанията и операциите по сделките с ценни книжа на „Недвижими имоти София” АДСИЦ във връзка с инвестиране на активите му, както и извършване на действия, свързани с ценните книжа, като предоставяне на информация, отчети, изплащане на лихви, главници и др.

Договорът се сключва за срок от една година, считано от деня на подписването му. В случай че тридесет дни преди изтичането на срока никоя от страните не възрази писмено, договорът се счита продължен за всяка следваща година.

„Недвижими имоти София” АДСИЦ заплаща на банката-депозитар за дейността ѝ, свързана с извършване на плащания от името и за сметка на „Недвижими имоти София” АДСИЦ, водене на регистър на ценни книжа и всички останали банкови услуги, такси и комисиони съгласно стандартната Тарифа на банката-депозитар.

Договорът се прекратява при следните условия:

1. По взаимно съгласие на страните, изразено в писмен вид;
2. С едномесечно писмено предизвестие от страна на „Недвижими имоти София” АДСИЦ;
3. С двумесечно писмено предизвестие от страна на банката-депозитар;
4. С изтичане срока на договора, ако някоя от страните се е противопоставила писмено на неговото продължаване преди изтичането на срока съгласно чл. 3 от Договора;
5. При прекратяване съществуването на „Недвижими имоти София” АДСИЦ, включително и при откриване на производство по ликвидация или несъстоятелност;
6. При образуване на производство по ликвидация или несъстоятелност по чл. 22 от ЗБ спрямо банката-депозитар;
7. При заличаване на банката-депозитар от списъка на банките, които отговарят на изискванията на чл. 173, ал. 2 от ЗППЦК, одобрен от Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност” и БНБ.

В случай на прекратяване на договора, банката-депозитар прехвърля активите на „Недвижими имоти София” АДСИЦ, както и всички необходими документи на посочената от него нова банка-депозитар. Прехвърлянето на паричните средства и ценните книжа се извършва в тридневен срок от посочване от страна на „Недвижими имоти София” АДСИЦ на новата банка-депозитар, като за паричните средства срокът тече от посочването на конкретни парични сметки при нея.

18.7. Данни за обслужващите дружества:

Наименование, седалище и адрес на управление, номер и партида на вписване в търговския регистър, единен идентификационен код, копие от удостоверението за данъчна регистрация;

Обслужващо дружество на „Недвижими имоти София” АДСИЦ е „Софконсултинг” АД, ЕИК:131348447, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Грамос” №2, представлявано от Изпълнителния директор Мария Тенева Илиева.

Кратка информация относно професионалния опит на дружеството;

„Софконсултинг” АД е с предмет на дейност: Бизнес консултиране, управление на активи, упражняване на права по франчайз договори, сделки с интелектуална собственост, търговско представителство и посредничество, както и всяка друга търговска дейност.

„Софконсултинг” АД е учредено през 2004 г. и непосредствено след това започва дейност като изпълнител-консултант по междуфирмени договори за юридическо, счетоводно и финансово обслужване чрез собствени служители и подизпълнители.

„Софконсултинг” АД изпълнява функцията на обслужващо дружество на „Недвижими имоти София” АДСИЦ от 20.11.2006 г., извършвайки консултантската дейност по управление на инвестициите на Емитента. Дружеството разполага с необходимия опит, организация и ресурси да обслужва и поддържа придобитите недвижими имоти, извършването на строежи и подобрения, както и извършването на други необходими дейности по смисъла на чл. 18 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

„Софконсултинг” АД вече почти 10 г. е обслужващо дружество на Дружеството.

Понастоящем Емитента е в процедура по промяна на обслужващото дружество, която към датата на проспекта не е приключила.

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

По силата на договор за извършване на дейности като обслужващо дружество от 20.11.2006 г., „Недвижими имоти София” АДСИЦ, в качеството си на дружество със специална инвестиционна цел по ЗДСИЦ възлага, а „Софконсултинг” АД се съгласява срещу заплащане на уговореното възнаграждение да предоставя на „Недвижими имоти София” АДСИЦ при условията и по реда, предвидени в договора:

А) консултации и анализи относно управлението на инвестициите на „Недвижими имоти София” АДСИЦ;

Б) поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от „Недвижими имоти София” АДСИЦ;

В) водене на счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция на „Недвижими имоти София” АДСИЦ;

Г) консултации и подготовка на документи свързани с финансиране дейността на „Недвижими имоти София” АДСИЦ;

Д) извършване на други дейности, необходими за нормалното функциониране на „Недвижими имоти София” АДСИЦ.

Консултантската дейност по управление на инвестициите на „Недвижими имоти София” АДСИЦ се изразява в:

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

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

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

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

- Предложения относно инвестиране на свободните средства на дружеството.

Договорът е сключен за срок от 3 години от датата на подписването и съгласно чл. 17 от него – В случай, че деветдесет дни преди изтичането на срока никоя от страните не възрази писмено, договорът се счита продължен за още десет години.

Договорът се прекратява:

А) с изтичане срока на Договора;

Б) по взаимно съгласие между страните, изразено писмено;

В) с предизвестие за разваляне на Договора от изправната страна, при спазване на следните условия:

- Насрещната страна не е изпълнила някое от задълженията си по договора; и

- Това неизпълнение не е отстранено или вредите от него не са поправени в дадения от изправната страна с оглед на обстоятелствата разумен срок от уведомяването ѝ до насрещната страна на неизпълнението;

Г) при отказ от договора от страна на Дружеството, при условия че има основателни причини за това и заплати на обслужващото дружество възнаграждението до края на срока договора.

18.8. Данни за оценителите на вземанията или недвижимите имоти:

Имена на оценителите за предходните 3 години;

Оценките на имотите на Недвижими имоти София АДСИЦ за предходните 3 години са извършени от Валентин Първанов с правоспособност за извършване на оценка на недвижими имоти, чрез Брайт Консулт ООД, гр. София, ул. „Ами Буе” 72 (ЕИК 831186265) с правоспособност за извършване на оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения, търговски предприятия и вземания, с Рег. N 900300059 от 29 юли 2010г. на КНОБ.

Кратка информация относно професионалната квалификация и опит на оценителите.

“Брайт Консулт” ООД е частна оценителска и консултантска фирма, регистрирана през 1994 г. с решение на Софийски градски съд. Основният предмет на дейност на фирмата включва: консултантска, одиторска, мениджърска, експертна, бизнес - оценителска, проучвателна, научноизследователска и информационно–издателска дейности, посредничество и представителство на чужди фирми, външнотърговска дейност, търговия с недвижими имоти, други дейности, незабранени от закона.

През своята повече от 15 годишна професионална история, “Брайт Консулт” ООД полага успешни усилия за запазване на лидерско място на пазара на консултантски и оценителски услуги в страната. Дружеството е с постоянен екип от професионалисти, които са високо мотивирани за работа в условията на динамична пазарна среда и непрекъснато повишаване на изискванията за качество на предлаганите услуги.

“Брайт Консулт” ООД работи активно с широк кръг от клиенти – български и чуждестранни физически и юридически лица. За гарантиране на индивидуалния подход към клиентите и комплексното им обслужване, фирмата поддържа добре развита мрежа от представителства в страната.

“Брайт Консулт” ООД е член на Асоциацията на българските оценители (АБО).

18.9. Допълнителна информация за разходите на дружеството:

Максимално допустим размер на разходите за управление на дружеството;

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

Сумите или метода за определяне на възнагражденията на членовете на съвета на директорите и на обслужващите дружества.

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.

Към датата на настоящия регистрационен документ месечното възнаграждение на всеки един от членовете на Съвета на Директорите е определен с Решение на общото събрание на акционерите в размер на 500 лв.

Съгласно Чл. 54. от Устава на Дружеството, размерът на възнаграждението на обслужващото/ите дружество/а 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 при спазване на ограничението относно максималния размер на разходите за управление.

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 на Проспекта съответства на изискванията на закона.

Иван Ярков
Изпълнителен директор
на „Недвижими имоти София” АДСИЦ

Борис Николов
Председател на СД
на „Недвижими имоти София” АДСИЦ

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „Централна кооперативна банка” АД, в качеството ѝ 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 на Проспекта съответства на изискванията на закона.

Сава Стойнов

Изпълнителен директор
на „Централна кооперативна банка” АД

Георги Костов

Изпълнителен директор
на „Централна кооперативна банка” АД

Долуподписаното лице, в качеството си на представляващ ЗАД „Армеец”, в качеството му на Гарант по издадената от „Недвижими имоти София” АДСИЦ облигационна емисия, с подписа си декларира, че Регистрационният документ на Проспекта съответства на изискванията на закона.

Иво Каменов
Прокурис
на ЗАД „Армеец”