

# “НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ” АДСИЦ

## Резюме

### Част I от Проспекта

ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА

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

---

Проспектът съдържа цялата информация за „Недвижими имоти София” АДСИЦ, необходима за вземане на решение за инвестиране в емитираните от Дружеството облигации, включително основните рискове, свързани с Дружеството и дейността му. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Регистрационния документ (Част II от Проспекта), както и с Документа за предлаганите ценни книжа на „Недвижими имоти София” АДСИЦ (Част III от Проспекта), преди да вземат инвестиционно решение.

Членовете на Съвета на директорите на „Недвижими имоти София” АДСИЦ, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Резюмето. Съставителите на годишните финансови отчети на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а аудиторите – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети.

**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.

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

⇒ <b>ЕМИТЕНТА:</b>  НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ	<b>Недвижими имоти София АДСИЦ</b> гр. София 1574, район Слатина, бул. “Проф. Цветан Лазаров” № 13 Тел. +359 2 816 43 70, от 9.00 – 17.00 ч. Е-mail: <a href="mailto:nis.adsiz@gmail.com">nis.adsiz@gmail.com</a> Надя Будинова
⇒ <b>УПЪЛНОМОЩЕН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК:</b> ЦЕНТРАЛНА КООПЕРАТИВНА БАНКА АД	<b>„Централна кооперативна банка” АД</b> 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. 7 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.*

**ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ:**

“Емитентът” или “Дружеството” – „Недвижими имоти София” АДСИЦ  
“ЗПЗФИ” – Закон срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти  
“БФБ” или “Борсата” – “Българска Фондова Борса – София” АД  
“ЗППЦК” – “Закон за публичното предлагане на ценни книжа”  
“ЗПФИ” – „Закон за пазарите на финансови инструменти”  
“КФН” или “Комисията” – Комисия за финансов надзор  
“ОСА” – Общо събрание на акционерите  
“ЦД” – “Централен Депозитар” АД  
ИП – Инвестиционен посредник  
СД – Съвет на директорите  
Гарантът – ЗАД "Армеец"

**СЪДЪРЖАНИЕ**

<b>РАЗДЕЛ А – ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ КЪМ ИНВЕСТИТОРИТЕ.....</b>	<b>4</b>
<b>РАЗДЕЛ Б – ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА „НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ” АДСИЦ .....</b>	<b>4</b>
<b>РАЗДЕЛ В – ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА .....</b>	<b>8</b>
<b>РАЗДЕЛ Г – ИНФОРМАЦИЯ ЗА РИСКОВЕТЕ.....</b>	<b>9</b>
<b>РАЗДЕЛ Д – ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО .....</b>	<b>16</b>

*Настоящият раздел от Проспекта представлява „Резюме” по смисъла на чл. 24 (1) от Регламент (ЕС) 809/2004 г., изменен с Регламент (ЕС) № 486/2012 г.*

## Раздел А – Въведение и предупреждения към инвеститорите

Елемент	Оповестяване на информация
A.1	<p><i>Предупреждение към инвеститорите</i></p> <p>Настоящото Резюме следва да се чете като въведение към Проспекта и всяко решение за инвестиране в предлаганите облигации следва да се основава на разглеждане и преценка на целия Проспект от инвеститорите. В случай на предявяване на съдебен иск относно информацията, съдържаща се в Проспекта, в съответствие с националното законодателство на държавата членка, за инвеститора ищещ може да възникне задължение за заплащане на разностите за превод на Проспекта преди образуване на съдебното производство. Лицата, които са изготвили настоящия раздел, включително неговия превод, носят гражданска отговорност за вреди само ако съдържащата се в него информация е заблуждаваща, невярна или противоречи на другите части на Проспекта или не съдържа, при сравнение с Проспекта в неговата цялост, ключовата информация, която би подпомогнала преценката на инвеститорите дали да инвестират в ценните книжа.</p>
A.2	<i>Не се прилага.</i>

## Раздел Б – Информация за Емитента „Недвижими имоти София” АДСИЦ

Елемент	Оповестяване на информация
Б.1	<p><i>Юридическо и търговско име на емитента</i></p> <p>Наименованието на Емитента е „Недвижими имоти София” АДСИЦ.</p>
Б.2	<p><i>Седалище и правна форма на емитента; законодателство съгласно което емитентът упражнява дейността си; държава на регистрация на емитента</i></p> <p>Емитентът е регистриран в Република България като акционерно дружество. Емитентът е учреден и осъществява дейността си съгласно законодателството на Република България. Емитентът е със седалище и адрес на управление: гр. София 1574, район Слатина, бул. “Проф. Цветан Лазаров” № 13.</p>
Б.4б	<p><i>Всички известни тенденции, засягащи емитента и отраслите, в които извършва дейност</i></p> <p>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.</p>
Б.5	<p><i>Описание на икономическата група, от която е част емитента и позицията му в нея</i></p> <p>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” е публично акционерно дружество с ЕИК 123103315. Освен мажоритарен дял в “Недвижими имоти София” АДСИЦ, Холдинг Център АД има инвестиции в още едно дъщерно дружество – “Орел – Разград” АД. Емитентът няма информация за физически и/или юридически лица, притежаващи над 50% от капитала на „Холдинг Център” АД. Недвижими имоти София няма инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества.</p>
Б.9	<i>Дружеството не представя прогнози за печалбите.</i>
Б.10	<p>В одиторския доклад към годишния финансов отчет на Емитента за 2013г., 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.”</p>
Б.12	<p><i>Избрана ключова финансова информация</i></p> <p>Финансовата информация, изложена по-долу за периодите, завършващи на 30 септември 2015 и 2014 г., както и на 31 декември 2014 и 2013 г. е извлечена от финансови отчети на Емитента. Историческата финансова информация на Дружеството е изготвена в съответствие с МСФО приети от ЕС.</p> <p><b>Нетен доход</b></p> <p>Следващата таблица показва доходите на Дружеството и техните основни компоненти, извлечени от</p>

одитирани годишни финансови отчети на Недвижими имоти София към 31 декември 2014 и 2013 г., както и от междинните финансови отчети на дружеството към 30.09.2015г. и 30.09.2014г.

Отчет за всеобхватния доход	1 Януари - 30 Септември		1 Януари - 31 Декември	
	2015	2014	2014	2013
	<i>(неодитиран, в хил. лв.)</i>		<i>(одитиран, в хил. лв.)</i>	
Приходи от продажби	2 036	64	158	10 271
Балансова стойност на продадени активи	-	-	-	(8 522)
Други приходи	-	52	52	2 300
<b>Приходи от дейността</b>	<b>2 036</b>	<b>116</b>	<b>210</b>	<b>4 049</b>
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)	-
<b>Разходи за дейността</b>	<b>(2 466)</b>	<b>( 38)</b>	<b>( 142)</b>	<b>( 72)</b>
<b>Резултат от дейността</b>	<b>( 430)</b>	<b>78</b>	<b>68</b>	<b>3 977</b>
Финансови приходи/разходи	(1 489)	( 119)	( 417)	( 149)
<b>Печалба/загуба за периода преди данъчно облагане</b>	<b>(1 919)</b>	<b>( 41)</b>	<b>( 349)</b>	<b>3 828</b>
<b>Нетна печалба/загуба за периода</b>	<b>(1 919)</b>	<b>( 41)</b>	<b>( 349)</b>	<b>3 828</b>
<b>Друг всеобхватен доход</b>				
Печалби от преценка на имоти	0	0	3 888	0
<b>Друг всеобхватен доход</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 888</b>	<b>0</b>
<b>Общ всеобхватен доход за периода</b>	<b>(1 919)</b>	<b>( 41)</b>	<b>3 539</b>	<b>3 828</b>

#### Активи

Следващата таблица показва основните категории активи на Дружеството, извлечени от одитирани годишни финансови отчети на Недвижими имоти София към 31 декември 2014 и 2013 г., както и от междинните финансови отчети на дружеството към 30.09.2015г.

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

#### Задължения и капитал

Следващата таблица показва структурата на задълженията и капитала на Дружеството, извлечени от одитирани годишни финансови отчети на Недвижими имоти София към 31 декември 2014 и 2013 г., както и от междинните финансови отчети на дружеството към 30.09.2015г.

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

#### Парични потоци

Следващата таблица показва паричните потоци на Дружеството, извлечени от одитирани годишни финансови отчети на Недвижими имоти София към 31 декември 2014 и 2013 г., както и от междинните финансови отчети на дружеството към 30.09.2015г. и 30.09.2014г.

Отчет за паричните потоци	към 30 Септември		към 31 Декември	
	2015	2014	2014	2013
	<i>(неодитиран, в хил. лв.)</i>		<i>(одитиран, хил. лв.)</i>	
<b>Оперативна дейност</b>				
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)	-
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>(127)</b>	<b>401</b>	<b>474</b>	<b>(3,150)</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>				
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)
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>(13,729)</b>	<b>(5,658)</b>	<b>(30,353)</b>	<b>3,868</b>
<b>Финансова дейност</b>				
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)	-
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>17,281</b>	<b>5,281</b>	<b>29,903</b>	<b>(718)</b>
<b>Нетно увеличение/намаление на парични средства</b>	<b>3,425</b>	<b>24</b>	<b>24</b>	<b>-</b>
<b>Парични средства в началото на периода</b>	<b>25</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Парични средства в края на периода</b>	<b>3,450</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>1</b>

	<p>В допълнение към избраната ключова финансова информация по-горе, не е налице съществена неблагоприятна промяна в перспективите на Емитента след датата на последната публикация на одитираните финансови отчети (към 31.12.2014 г.). Промените във финансовата и/или търговската позиция, настъпили след 31.12.2014 г. са свързани с издаването на облигационен заем в размер на 9 млн. Евро, предмет на настоящото допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа.</p>
Б.13	<p><i>Неотдавнашните събития, които в значителна степен да имат отношение към оценката на платежоспособността на Емитента са, както следва:</i></p> <p>„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. Няма дъщерни дружества и не е консолидирано. Не е придобивано или разпореждано с активи на значителна стойност извън хода на дейността му.</p> <p>Срещу дружеството не са завеждани иски молби за откриване на производство по несъстоятелност или ликвидация. Дружеството не е отправяло търгови предложения към трети лица.</p> <p>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.</p>
Б.14	<p>Недвижими имоти София АДСИЦ няма инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества.</p> <p>Недвижими имоти София АДСИЦ 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.</p>
Б.15	<p>Основната дейност на Недвижими имоти София АДСИЦ се състои в: 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.</p>
Б.16	<p>Юридическо лице, упражняващо пряк контрол върху дейността на емитента е „Холдинг Център” АД, с ЕИК 123103315, притежаващо 68,12% от акциите с право на глас на емитента. Емитентът няма информация за физически и/или юридически лица, притежаващи над 50% от капитала на „Холдинг Център” АД.</p>
Б.17	<p><i>Кредитните рейтинги на емитента или на неговите дългови ценни книжа, определени по негово искане или при сътрудничеството му в рейтинговия процес</i></p> <p>Няма присвоен кредитен рейтинг на емисията или емитента</p>
Б.18	<p>За обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви и разноси по облигационния заем, в това число и разноските по евентуално принудително изпълнение, „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи със ЗАД „Армеец” и поддържа договор за застраховка на всички плащания по Облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на Банката Довереник на облигационерите и на Облигационерите по Емисията като Застраховани, по смисъла на КЗ. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 11 834 100 евро. Срокът на полицата е до 20.10.2022г.</p> <p><i>Специални условия по обезпечението:</i> По всяко време до падежа на емисията, Емитентът има право, със съгласието на облигационерите, да заменя частично или напълно обезпечението застраховка „Разни финансови загуби” с първа по ред ипотека върху недвижими имоти и обратно, при условие, че общата стойност на обезпечението с недвижими имоти и покритието на застраховката „Разни финансови загуби” е не по-малко от 115% от стойността на вземанията по главницата. Ако пазарната стойност на предоставените като обезпечение имоти достигне 115% от номиналната стойност на облигационния заем, застраховката може да бъде прекратена изцяло по желание на Емитента.</p>
Б.19	<p>Застрахователно акционерно дружество Армеец е учредено през 1996 г. в Република България с решение на Софийски градски съд по фирмено дело 6148/1996 г. Седалището и адресът на управление на Дружеството са в гр. София, ул. „Ст. Караджа”, № 2. С Разрешение за извършване на застрахователна дейност No 7 от 15 май 1998 г., издадено от Националния съвет по застраховане, ЗАД Армеец получава правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. Наименованието на последното не е променяно. Основният предмет на дейност на ЗАД „Армеец” е: застрахователна и презастрахователна дейност. Капиталът на дружеството е 33 019 000 лева и е разпределен в 330190 броя безналични поименни акции, всяка с номинална стойност 100 (сто) лева. Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, пропорционален на номиналната стойност на акцията. Дружеството е с неограничен срок на съществуване. Няма специфични събития, които в значителна</p>

степен да имат отношение към оценката на платежоспособността на гаранта. Към момента на съставяне на проспекта няма заведени искиви молби за откриване на производство по несъстоятелност за ЗАД „Армеец”.

### Раздел В – Информация за ценните книжа

Елемент	Оповестяване на информация
V.1	<p><i>Вид и клас на ценните книжа, които се предлагат и/или допускат до търговия, включително идентификационен код на ценни книжа</i></p> <p>Емисията е първа по ред - обикновени безналични, лихвоносни, обезпечени облигации, издадена от Дружеството при условията на частно предлагане, с обща номинална стойност 9 000 000 евро. Номиналната стойност на една Облигация е 1 000 евро, с ISIN код BG2100012157.</p>
V.2	<p><i>Валута на емисията ценни книжа</i></p> <p>Облигациите са деноминирани в евро.</p>
V.5	<p><i>Ограничения върху свободната прехвърляемост на ценните книжа</i></p> <p>Съгласно закона и Условията на Облигациите, последните се прехвърлят свободно, според волята на техните собственици. В конкретни случаи могат да възникнат нормативни забрани или специални изисквания относно прехвърлимост на акции, например при залог или запор на Облигации.</p>
V.8	<p><i>Описание на правата, свързани с ценните книжа; субординираност; ограничения на правата по ценните книжа.</i></p> <p>Всички Облигации са от един клас и осигуряват еднакви права на притежателите си. Основните права на Облигационерите са:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• вземания за главница, представляваща номиналната стойност на притежаваните Облигации;</li> <li>• вземания за лихви по притежаваните Облигации;</li> <li>• право на участие и право на глас в Общото събрание на Облигационерите (всяка Облигация дава право на един глас).</li> <li>• право да се иска свикване на общо събрание на облигационерите – в полза на облигационери, които представляват най-малко 1/10 от съответната емисия;</li> <li>• право на информация;</li> <li>• право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, т.9 от ГПК.</li> <li>• право да се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация на Дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял /чл.271 ТЗ/. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори, в това число и облигационерите. Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност.</li> </ul>
V.9	<p><i>Номинален лихвен процент; дата, от която започва да се начислява лихва, и сроковете за изплащането ѝ; когато размерът не е фиксиран — описание на неговия базисен инструмент; надеж и споразумения за амортизация на заема, включително процедура за погасяването му; информация за дохода; име на представителя на притежателите на дългови ценни книжа</i></p> <p>Облигациите са лихвоносни, като лихва започва да се начислява при годишен лихвен процент от 6,30%, считано от Датата на емисията (16 Септември 2015 г.). Лихвата се изплаща два пъти годишно за изминал период на всяка Дата на лихвено плащане. Лихвените плащания се изчисляват като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните от всеки инвеститор облигации, съответно върху главницата, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляване до втория знак след десетичната запетая. „Дата на лихвено плащане” е 6 (шест) месеца след Датата на емисията (първата Дата на лихвено плащане е през 2016 г.), като всяка следваща Дата на лихвено плащане е 6 (шест) месеца след предходната Дата на лихвено плащане. Последната Дата на лихвено плащане съвпада с Датата на падежа. Датите на лихвени плащания са посочени в съобщението за сключения облигационен заем по чл. 206, ал. 6 от Търговския закон, обявено в търговския регистър по партидата на Емитента с акт на вписване 20150924105020.</p> <p>Датите на лихвените плащания са както следва: 16.03.2016г.; 16.09.2016г.; 16.03.2017г.; 16.09.2017г.; 16.03.2018г.; 16.09.2018г.; 16.03.2019г.; 16.09.2019г.; 16.03.2020г.; 15.09.2020г.; 16.03.2021г.; 16.09.2021г.; 16.03.2022г.; 16.09.2022г. Датите на главничните плащания са както следва: – 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.</p> <p>В случай, че дата за плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Реалната доходност, която биха реализирали потенциалните инвеститори в Облигациите обикновено ще се различава от номиналния доход, изразен в лихвения купон и ще зависи от редица фактори, в т.ч. цената на придобиване на Облигациите, периода на държане на Облигациите от конкретния инвеститор и други. Плащането на лихви и главницата по Облигационния заем се извършва чрез Централния депозитар, съгласно сключен договор с Емитента. Право да получат главнични и лихвени плащания имат Облигационерите,</p>



	<p>вписани в книгата на Облигационерите, водена от Централния депозитар, 1 (един) работен ден преди датата на съответното лихвено плащане, съответно 3 (три) работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията.</p> <p>Датата на падеж на емисията е 16.09.2022г.</p> <p><i>Цел на облигационния заем:</i> Набраните от емисията средства ще бъдат използвани от Дружеството за придобиване на недвижими имоти на територията на гр. София с цел получаване на текущ доход и/или със средносрочна инвестиционна цел.</p> <p>В отношенията си с Емитента, Облигационерите се представляват от Банка Довереник – „Тексим Банк” АД.</p>
V.10	<i>Неприложимо</i>
V.11	<p><i>Информация дали предлаганите ценни книжа са или ще бъдат обект на заявление за допускане до търгуване с оглед размяната им на организиран пазар или на други равностойни пазари, с указване на въпросните пазари</i></p> <p>Ще бъде подадено заявление за регистриране за борсова търговия на Облигациите на Основния пазар на БФБ, Сегмент за облигации.</p>

### Раздел Г – Информация за рисковете

Елемент	Оповестяване на информация
G.1	<i>Ключови рискове, специфични за Емитента и отрасъла, в които той извършва дейност:</i>
G.2	<p><u>Систематични рискове</u></p> <p><b>Макроикономически риск:</b> 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 Евроразона 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. <b>Инфлационен риск</b> - 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 намалена, 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.). <b>Политически риск</b>- Политическият риск се свързва с появата на сътресения в политическото положение, водещи до влошаване на нормалното функциониране на държавните органи и</p>

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 иницира 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 & Poog'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. рейтингът бе потвърден от агенцията). Според скалата на Fitch, кредитният 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 стопански субект не може да елиминира напълно този риск, когато е необходимо да се рефинансира дадено задължение.

#### **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. **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. **Намаление на равнището на наемите** -Приходите на Дружеството от наеми на недвижими имоти са зависими от равнището на наемите в подсекторите на пазара на недвижими имоти. Следователно, намаление на наемните равнища се отразява негативно на приходите на Дружеството, при увеличение на наемните равнища се повишават и приходите. При равни други условия, това оказва негативно, съответно позитивно влияние върху размера на паричния дивидент, изплащан от дружеството. Дружеството се стреми да намали риска от потенциално намаление на наемните равнища чрез сключването на дългосрочни договори за наем и диверсификация на инвестициите в различни подсектори. **Увеличаване на цените на строителството** - Значителна част от активите на дружеството са, и съгласно предмета на дейност ще бъдат, инвестирани в придобиването на недвижими имоти. Евентуално увеличаване на цените на строителните материали ще доведе до повишаване себестойността на недвижимия имот, като при равни други условия това би се отразило негативно върху рентабилността на Дружеството. **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. **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. **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.

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

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

**Рискове, свързани с ремонтването на недвижими имоти**  
 - Инвестиционната стратегия на Дружеството предвижда част от набрания собствен и заеман 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.

**Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране**  
 - С развитието на българския пазар на недвижими имоти е възможно конкуренцията между потенциалните купувачи на определен вид имоти да се засили. Това би довело до временен дисбаланс между търсене и предлагане и до повишаване на цените на съществуващите имоти. Дисбалансът ще бъде временен, защото в условията на пазарна икономика в средносрочен план предлагането ще нарасне (при специфичните ограничения за пазара на недвижими имоти), за да посрещне увеличеното търсене. Ефектът за Дружеството ще бъде двустранен – от една страна очакваната доходност от новозакупени имоти ще намалее, но от друга – цената на притежаваните от Дружеството имоти ще се увеличи и това ще доведе до нарастване на стойността на неговия инвестиционен портфейл и на печалбата му.

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

**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 в бъдеще на разположение на Дружеството. Конкуренцията в България и на европейския пазар между работодателите за качествен персонал е сериозна. Успехът на Дружеството ще зависи, отчасти, от нейната способност да задържа и мотивира тези лица. Невъзможността да се поддържа достатъчно опитен и квалифициран персонал за мениджърски и оперативни позиции може да има значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Недвижими имоти София, оперативните резултати и финансовото му състояние. Понастоящем Дружеството не поддържа застраховка “ключов персонал”. **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 солидни 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. **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. **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. **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. **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. **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 матуриранията 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 за евентуални ликвидни затруднения. **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

	<p>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. <b>Дружеството извършва своята дейност в силно конкурентна среда в сектора на недвижимите имоти</b> Освен конкуренция за ограничените обекти на инвестиране, Дружеството изобщо функционира в силно конкурентна среда, отчитайки развитието на сектора на недвижимите имоти в Република България. Освен всички дружества със специална инвестиционна цел секюритизиране на недвижими имоти, може да се приеме, че всички инвеститори в недвижими имоти ще бъдат негови конкуренти, доколкото се стремят към реализиране на успешни проекти и максимизиране на стойността на печалбата. Като дружество със специална инвестиционна цел, задължително разпределящо най-малко 90% от печалбата си за дивидент, Дружеството може да се окаже в по-неизгодна позиция спрямо конкурентите, които не са АДСИЦ, тъй като може да бъде ограничено по линия на вътрешните източници за инвестиции. Високите изисквания на клиентите също са предпоставка за жестока конкуренция в сектора на недвижимите имоти, на което дружествата се опитват да отговорят чрез осигуряване на първокласно обслужване на наличните си и потенциалните си клиенти. Всичко това може да доведе до свиване на маржовете и да се отрази неблагоприятно върху оперативните резултати и финансовото състояние на Емитента. <b>Рискове свързани с дейността на обслужващото дружество</b> 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. <b>Риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди</b> 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. <b>Риск от отрицателен финансов резултат</b> 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.</p>
Г.3	<p><i>Ключови рискове, специфични за облигациите:</i></p> <p><b>Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа</b> - Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Все още има известна разлика в регулирането и надзора на българския пазар на ценни книжа (въпреки прилагането на европейските директиви в тази област), и в действията на инвеститорите, брокерите и другите пазарни участници, в сравнение с пазарите в Западна Европа и САЩ. Комисията за финансов надзор следи за разкриването на информация и спазването на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа, за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Все пак е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на другите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на цената на Облигациите. <b>Облигациите не са подходяща инвестиция за неопитни инвеститори</b>-Облигациите са сложни финансови инструменти. Опитните професионални инвеститори по принцип не закупуват подобни финансови инструменти, като единствена инвестиция, а само като начин да намалят риска или да увеличат печалбата с обмислено, преценено и подходящо поемане на риск в контекста на цялостните им портфейли. Потенциалният инвеститор не следва да инвестира в Облигациите, освен ако има опита и знанията (самостоятелно или с помощта на финансов съветник) да оцени адекватно рисковете, коментирани по-долу в този подраздел и влиянието, което тази инвестиция би имала върху цялостния портфейл на инвеститора и финансовото му състояние. Всеки потенциален инвеститор в Облигациите следва да внимателно да прецени доколко е подходяща тази инвестиция в светлината на неговия собствен случай. В частност, всеки потенциален инвеститор в Облигациите следва да: (i) има достатъчно знания и опит, за да направи адекватна оценка на Облигациите, предимствата и рисковете на инвестирането в тях, както и информацията по този Проспект;(ii) има възможността на направи или да получи конкретна аналитична</p>

преценка, в контекста на неговата собствена финансова ситуация, на инвестирането в Облигации и влиянието, което Облигациите биха имали върху неговия цялостен инвестиционен портфейл; (iii) има достатъчно финансови ресурси и ликвидност, за да понесе всичките рискове от инвестиране в Облигациите; (iv) разбира в детайли Условието на Облигациите и да е запознат с функционирането на релевантните финансови пазари; и (v) бъде в състояние да оцени (сам или с помощта на финансов съветник) възможните икономически, финансови, регулативни и юридически фактори, които могат да повлияват на инвестицията му в Облигациите и на неговата способност да понесе потенциалните рискове, ако те се реализират. **Ако бъдещото развитие на дейността на Емитента е неблагоприятно, Дружеството може да има затруднения да извършва плащанията по Облигациите и може да не успее да осигури финансов ресурс за заплащане на главницата и лихвите по Облигациите, когато те са дължими -** Способността на Дружеството да изплаща главницата и лихвите по Облигациите е в зависимост от бъдещите резултати от дейността, които, от своя страна, зависят от редица фактори. Ако Дружеството не разполага с необходимите парични средства за извършване на дължимите към Облигационерите плащания, то ще следва да осигури за целта външно финансиране. Дружеството може да не успее да осигури такова финансиране или дори да успее, то да бъде предоставено при много неизгодни условия. Всичко това може да има негативно отражение върху бизнеса на Недвижими имоти София АДСИЦ, резултатите от дейността му и финансовото му състояние. В такива случаи, плащанията към Облигационерите могат да бъдат съществено забавени, а при наличието на определени обстоятелства, дори да не бъдат извършени. **Рискове при евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем** - Потенциалните инвеститори следва да имат предвид, че при настъпване на определени събития, настоящия облигационен заем става предсрочно изискуем. Това обстоятелство води до определени рискове, като инвеститорите няма да могат да изпълнят първоначалните си инвестиционни намерения. Освен това, облигационерите носят и допълнителни рискове, тъй като при евентуално обявяване на облигационния заем за предсрочно изискуем, Банката довереник следва да пристъпи към принудително изпълнение върху обезпечението. Това може да се окаже по-продължителен процес от предварително очакваното (поради поява или претенции на други кредитори, процедурни и законови възможности и др.). **Ликвидността на Облигациите може да е силно ограничена** - Облигациите са емитирани при условията на първично непублично предлагане (частно плащане) по реда на чл. 205, ал. 2 от Търговския закон. Няма сигурност, че ликвидност на Облигациите ще има след Допускането им за търговия на БФБ. Облигациите могат да имат по-ограничен вторичен пазар и по-голяма променливост на цената, в сравнение с конвенционалните дългови ценни книжа. Ликвидността може да има сериозен неблагоприятен ефект върху пазарната стойност на Облигациите. Всичко това може да доведе инвеститорите, които пожелаят да продадат в определен момент облигации, до затруднение да направят това, както и до непредвидени загуби. **Лихвен (ценови) риск** - Лихвеният риск е рискът от неблагоприятна промяна на цената на Облигацията, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти. Тъй като настоящата емисия е с фиксиран купон, при понижаване на пазарните лихвени равнища, нейната цена ще се покачи. **Реинвестиционен риск** - Рискът при реинвестиране е рискът от влягане на сумите, получавани при купонните и главничните плащания по време на периода на държане на облигацията, при доходност, различна от първоначалната доходност до падежа. Ако сумите от купонните и главничните плащания се реинвестират на нива, по-ниски от първоначалната доходност до падежа, ефективният доход от инвестицията ще бъде по-нисък от първоначалната доходност до падежа. **Инфлационен риск** - Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите. Умерената степен на инфлация след 1998 г. позволи на икономическите субекти да генерират неинфлационни доходи от дейността. Въпреки положителните тенденции, произтичащи от условията на валутен борд и поддържането на рестриктивна фискална политика, касаещи изменението на индекса на инфлацията, отвореността на българската икономиката, зависимостта ѝ от енергийни източници и фиксирания курс BGN/EUR, пораждаят риск от "внос" на инфлация. При нарастване на инфлацията в страната, реалната доходност от инвестицията може да спадне в резултат на повишаване на общото ценово равнище. **Валутен риск** - Настоящата емисия Облигации е деноминирана в евро. При предположение за запазване на системата на фиксиран валутен курс на лева към еврото, валутен риск от инвестицията не съществува за инвеститори, чиито средства са в левове или евро. Валутен риск съществува за инвеститори, чиито първоначални средства са деноминирани в щатски долари или друга валута, различна от евро и лев, поради постоянните движения на валутните курсове. Инвеститори, които поемат валутен риск при покупката на настоящата емисия биха увеличили или намалили ефективната доходност от инвестицията си вследствие на засилване или отслабване на курса на еврото спрямо съответната валута. **Възможно е параметрите на емисията Облигации да бъдат променени** - Промени в условията на Облигационния заем са допустими относно всички условия и параметри на заема (в т.ч. отсрочване на падежа, промяна в размера на лихвата, разсрочване на лихвени и главнични плащания, промяна във финансовите съотношения, които следва да спазва Емитента и др.), както и добавяне на нови

<p>условия и параметри, но само при условие, че такива промени са одобрени от Общото събрание на облигационерите и от Емитента и не противоречат на условията, предвидени в приложимото законодателство. Такива промени могат да бъдат направени при решение на Общото събрание на Облигационерите, взето с обикновено мнозинство. Облигационерите, гласували против промените или неприсъствали на общото събрание са обвързани от валидно взетото решение на Общото събрание на Облигационерите. <b>Рискове за облигационерите при неизпълнение на клауза/и от застрахователния договор от страна на Емитента</b>-Обезпечението по настоящата емисия Облигации е застраховка „Разни финансови загуби”, сключена с едно от най-големите застрахователни дружества в страната. Потенциалните инвеститори следва да имат предвид, че при определени условия, например неплащане на някоя от вноските по застрахователната премия от страна на Емитента, застрахователния договор ще бъде прекратен и облигационния заем ще бъде предсрочно изискуем. Банката довереник на облигационерите следва да следи дали застраховката на обезпечението по Емисията е валидна (включително, дали Емитента е заплатил дължимата застрахователна премия).</p>
--

#### Раздел Д – Информация за предлагането

Елемент	Оповестяване на информация
Д.2б	<p><i>Причини за предлагането и използване на постъпленията, когато са различни от реализиране на печалба и/или хеджиране на рискове</i></p> <p>Набраните средства в размер на около 17 600 хил. лева ще бъдат използвани от Дружеството за придобиване на недвижими имоти на територията на гр. София, с цел получаване на текущ доход и/или със средносрочна инвестиционна цел. Към момента средствата от емисията са използвани както следва: - 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.</p>
Д.3	<p><i>Условия на предлагането</i></p> <p>Предлаганите за допускане до търговия на регулиран пазар облигации от настоящата емисия са издадени на основание чл. 204 от Търговския закон, чл. 44 от Устава на Дружеството и във връзка с Решение на Съвета на директорите на „Недвижими имоти София” АДСИЦ от 14.09.2015 г. Емисията облигации бе емитирана при условията на непублично (частно) предлагане на 16.09.2015 г. Корпоративните облигации от настоящата емисия ще бъдат допуснати за търговия на регулиран пазар на ценни книжа, след евентуалното потвърждаване на настоящия Проспект от КФН, от дата, определена от Съвета на директорите на „Българска Фондова Борса – София” АД. Търговията с тях се преустановява 5 /пет/ работни дни преди падежа на емисията. Вторичната търговия на емисията корпоративни облигации ще се извършва съгласно правилниците за дейността на „Българска Фондова Борса – София” АД и „Централен Депозитар” АД.</p>
Д.4	<p>Не са налице съществени за емисията или предлагането интереси, включително конфликти на интереси.</p>
Д.7	<p>Никакви такси или разходи няма да бъдат заплащани от или за сметка на лицата, които търгуват с облигации, освен обичайните банкови такси по парични преводи на обслужващите ги банки, таксите и комисионите за сметка на инвеститорите съгласно договорите им с обслужващите ги инвестиционни посредници, както и съответни обменни такси на валута, ако инвеститорът желае да направи плащане в чуждестранна валута, и може да бъде задължен да заплати съответните обменни такси. Съобразно договорите с обслужващите ги инвестиционни посредници, инвеститорите може да заплащат и допълнителни разходи (в това число такси за БФБ или Централния депозитар), които не са включени във възнаграждението на обслужващия ги инвестиционен посредник. Инвеститорите следва да се информират от обслужващите ги банки и инвестиционни посредници относно конкретния размер на дължимите им такси и комисиони, включително относно размера на допълнителните разходи за сметка на клиентите (в това число такси за БФБ или Централния депозитар).</p>



Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „Недвижими имоти София” АДСИЦ, с подписа си декларират, че Резюмето 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, че Резюмето 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 Резюмето на Проспекта съответства на изискванията на закона.

---

Иво Каменов  
Прокурисг  
на ЗАД „Армеец”