

# “НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ” АДСИЦ

## ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

### Част III 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

	За 1 облигация	Общо
Емисионна и номинална стойност	€1 000 (1 955.83 лв.)	€ 9 000 000 (17 602 470 лв.)
Продажна цена при допускане до търговия на регулиран пазар	определя се на Борсата	-
Общо разходи по допускането до търговия на регулиран пазар *	4.51 лв.	40 624 лв.
Нетни приходи от емисията облигации **	€997.69 (1 951.32 лв.)	€ 8 979 229.28 (17 561 846 лв.)

\* За сметка на “Недвижими имоти София” АДСИЦ;

\*\* “Недвижими имоти София” АДСИЦ няма да получи приходи от допускането до търговия на регулиран пазар на облигациите.

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

Документът за ценните книжа съдържа информация за ценните книжа, които ще се допускат до търговия на регулиран пазар. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Документа за предлаганите ценни книжа, както и с Регистрационния документ на „Недвижими имоти София” АДСИЦ (Част II от Проспекта за допускане до търговия), 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 Проспекта на Дружеството. Съставителите на годишните финансови отчети на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторите – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети.

**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.

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

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

<b>ИНВЕСТИТОРИТЕ МОГАТ ДА ПОЛУЧАТ И ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С ПРОСПЕКТА, КАКТО И ДА ПОЛУЧАТ ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО НЕГО В ОФИСИТЕ НА:</b>	
<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. E-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

В съответствие с нормативните изисквания, Проспекта ще бъде публикуван и достъпен на електронните страници на **Комисията за финансов надзор** и на **“Българска фондова борса - София” АД**.

*Инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове. Вж. “Рискови фактори” на стр. 8 и сл. от Документа за предлаганите ценни книжа, както и “Рискови фактори” на стр. 7 и сл. от Регистрационния документ.*

## СЪДЪРЖАНИЕ

<b>1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА.....</b>	<b>6</b>
<b>2. РИСКОВИ ФАКТОРИ (ХАРАКТЕРНИ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА).....</b>	<b>7</b>
<b>3. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ.....</b>	<b>10</b>
3.1. Интереси на физически или юридически лица, участваща в емисията/предлагането .....	10
3.2. Обосновка на предлагането и използването на постъпленията .....	11
<b>4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ/ДОПУСКАНИ ДО ТЪРГОВИЯ .....</b>	<b>13</b>
4.1. Описание на вида и класа на ценните книжа, които се предлагат и/или допускат до търговия, включително Международния номер за идентификация на ценни книжа — ISIN (International Security Identification Number) .....	13
4.2. Законодателство, по което са създадени ценните книжа .....	14
4.3. Индикация дали ценните книжа са под формата на поименни ценни книжа или под формата на ценни книжа на носител и дали ценните книжа са в налична (сертифицирана) форма или в безналична форма. Наименование и адрес на субекта, отговарящ за воденето на архивите.....	14
4.4. Валута на емисията на ценните книжа .....	15
4.5. Подреждане по ниво на субординираност на предлаганите и/или допускани до търговия ценни книжа, включително резюмета на клаузи, които имат за цел да засегнат това подреждане или да подчинят ценните книжа на някои настоящи или бъдещи задължения на емитента .....	15
4.6. Описание на правата, свързани с ценните книжа, включително всякакви ограничения на тези права и процедура за упражняването на тези права.....	15
4.7. Номиналният лихвен процент и условия, свързани с платимата лихва .....	18
4.8. Датата на падежа и договореностите за амортизацията на заема, включително процедурите за погасяване.....	20
4.9. Индикация за доходността. Метода, по който се изчислява доходността.....	21
4.10. Представяне на държателите на дългови ценни книжа включително идентификация на организацията, представляваща инвеститорите и условията, прилагани по отношение на подобно представяне. Индикация на това, къде обществеността може да има достъп до договорите, отнасящи се до тези форми на представяне....	21
4.11. В случая на нови емисии, посочване на решенията, разрешенията и одобренията, по силата на които са създадени и/или емитирани ценните книжа.....	25
4.12. Очаквана дата на емисията на ценните книжа в случая на нови емисии.....	25
4.13. Ред за прехвърляне на ценните книжа. Описание на всякакви ограничения върху свободната прехвърлимост на ценните книжа .....	25

4.14. По отношение на страната на седалището според устройствения акт на емитента и страната/страните, където се прави предлагането или където се иска допускането до търговия – данъчно облагане .....	28
<b>5. СРОКОВЕ И УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО.....</b>	<b>33</b>
5.1. Условия, статистически данни за предлагането, очакван график и действия, изисквани за кандидатстване за предлагането .....	33
5.2. План за пласиране и разпределение.....	38
5.3. Ценообразуване .....	38
5.4. Пласиране и поемане.....	39
<b>6. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗАЦИЯ НА ТЪРГОВИЯТА .....</b>	<b>39</b>
6.1. Индикация дали предлаганите ценни книжа са или ще бъдат обект на кандидатстване за допускане до търговия, с оглед на тяхното разпространение на организиран пазар или на други равностойни пазари с указване на въпросните пазари.....	39
6.2. Всички регулирани пазари или равностойни пазари, на които, доколкото е известно на емитента, вече са допуснати до търговия ценни книжа от същия клас както ценните книжа, които ще бъдат предлагани или допуснати до търговия.....	40
6.3. Име и адрес на субектите, които имат твърд ангажимент да действат като посредници на вторичния пазар, предоставяйки ликвидност чрез цените на търсенето и предлагането и описание на главните условия на техните ангажименти .....	40
<b>7. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....</b>	<b>40</b>
7.1. Ако в обявата за ценните книжа са посочени консултанти във връзка с дадена емисия, информация за качеството, в което са действали консултантите .....	40
7.2. Индикация за друга информация в обявата за ценните книжа, която е одитирана или прегледана от определени по закон одитори и когато одиторите са изготвили доклад.....	40
7.3. Изявления и доклади на експерти .....	40
7.4. Информация от трети лица .....	41
7.5. Кредитните рейтинги, присъдени на даден емитент или на неговите дългови ценни книжа по искане на или в сътрудничество с емитента в процеса на рейтинговането. Кратко описание на значението на рейтингите, ако това е било публикувано преди това от рейтинговата агенция. ....	41
<b>8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГАРАНТА ЗАД АРМЕЕЦ.....</b>	<b>41</b>
8.1. Характер на гаранцията по емисията .....	41
8.2. Обхват на гаранцията.....	42
8.3. Информация за гаранта ЗАД Армеец .....	43

8.4. Показвани документи..... 57

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

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

„БВП”	Брутен вътрешен продукт
„БНБ”	Българската народна банка
„БФБ”, „Българска Фондова Борса” или „Борсата”	„Българска фондова борса – София” АД
„Дружеството” или „Емитента”	„Недвижими имоти София” АДСИЦ
„ЕС”	Европейски съюз
„ЗКФН”	Закон за комисията за финансов надзор
„ЗПЗФИ”	Българския Закон срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти (Държавен вестник, No 84 от 17 октомври 2006 г. с всички изменения)
„ЗППЦК” или „Закон за Публичното Предлагане на Ценни Книжа”	Българския Закон за публичното предлагане на ценни книжа (Държавен вестник, No 114 от 30 декември 1999 г. с измененията)
„ЗПФИ”	Българския Закон за пазарите на финансови инструменти (Държавен вестник, No 52 от 29 юли 2007 г. с всички изменения)
„ТЗ”	Българския Търговски закон (Държавен вестник, No 48 от 18 юни 1991 г. с всички изменения)
„КФН” или „Комисията”	Комисията за финансов надзор в България
„МВФ”	Международен валутен фонд
„МСС”	Международни счетоводни стандарти
„МСФО”	Международни стандарти за финансова отчетност
„НСС”	Национални счетоводни стандарти
„Съвет на директорите” или „СД”	Съвета на директорите на „Недвижими имоти София” АДСИЦ
„НСИ”	Национален статистически институт на Република България
„Общо Събрание” или „ОСА”	Общото събрание на акционерите на „Недвижими имоти София” АДСИЦ
„ЦД” или „Централния Депозитар”	„Централен депозитар” АД, гр. София, дружество, което по силата на закона води националния регистър за безналични ценни книжа в България и извършва, освен другото, услуги по клиринг и сепълмент на сделки с безналични ценни книжа
„Обезпечаваща страна” или „Гарант”	ЗАД „Армеец” ЕООД
„Довереник”	„ТЕКСИМ БАНК” АД – довереник на облигационерите, съгласно изискванията на ЗППЦК
„Централна Кооперативна Банка” или „ЦКБ”	„Централна кооперативна банка” АД – Упълномощен инвестиционен посредник и Агент по листването

## 1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

Емитентът поема отговорност за съдържанието на Документа за предлаганите ценни книжа 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 Документа за предлаганите ценни книжа съответства на действителните факти и обстоятелства, не е подвеждаща или съдържаща непълноти, които е вероятно да засегнат важността 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. РИСКОВИ ФАКТОРИ (ХАРАКТЕРНИ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА)**

Всеки бъдещ инвеститор в Облигациите трябва да установи, на базата на свой собствен преглед и на такъв професионален съвет, какъвто е подходящ според обстоятелствата, че придобиването на Облигации е съвместимо с неговите финансови нужди, цели и състояние, придържа се и е изцяло съвместимо с всички инвестиционни политики, насоки и ограничения, които са приложими, както и че се придобиването на Облигации би било подходяща инвестиция за него, въпреки ясните и съществени рискове, свързани с инвестиране в Облигации.

Всеки бъдещ инвеститор следва да се консултира със собствените си съветници, във връзка с правни, финансови, данъчни и други аспекти, свързани с инвестирането в Облигации. Един потенциален инвеститор не би следвало да разчита единствено на Емитента, на Агента по листването или на съответни свързани с тях лица, по отношение на коментирания в настоящия раздел на Проспекта аспекти на инвестирането в Облигации.

***Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа***

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.

**Облигациите не са подходяща инвестиция за неопитни инвеститори**

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 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 Условиата 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 пласиране) 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 влагане 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 фиксиран курс BGN/EUR, пораждаат 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 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 неprisъствали на общото събрание са обвързани от валидно взетото решение на Общото събрание на Облигационерите.

***Рискове за облигационерите при неизпълнение на клауза/и от застрахователния договор от страна на Емитента***

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).

## **3. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ**

### **3.1. Интереси на физически или юридически лица, участваща в емисията/предлагането**

Никой от посочените в този документ лица не притежава значителен брой акции и/или облигации на емитента няма значителен пряк или непряк икономически интерес в емитента и/или възнаграждението му не зависи от успеха на допускането до търговия до регулиран пазар на ценни книжа на настоящата емисия. Към датата на Проспекта Банката Довереник притежава облигации от настоящата емисия, които не могат да бъдат класифицирани като значително участие (под 10% от стойността на облигационния заем). Доколкото Банката Довереник притежава облигации от емисията, същата е заинтересована от допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар. Съгласно сключеният Договор между Емитента и упълномощеният инвестиционен посредник, последният има право да получи възнаграждение,

представляващо комисионна в размер на 15 000 (петнадесет хиляди) лева.

Доколкото е известно на емитента не съществуват други интереси и/или участия, включително конфликтни такива, които да са съществени за емисията/предлагането.

### 3.2. Обосновка на предлагането и използването на постъпленията

Корпоративните облигации на „Недвижими имоти София” АДСИЦ бяха предложени за първоначална продажба на определени инвеститори – не повече от 99 лица, при условията на непублично (частно) предлагане. Настоящото предлагане се извършва с цел да се осигури възможност за вторична търговия на “Българска фондова борса – София” АД, която да позволи достъп до по-широк кръг потенциални инвеститори и да формира пазарна стойност на ценните книжа.

Разходите, свързани с непубличното (частно) предлагане са, както следва:

**Такси към Централен депозитар:**

Такса за регистрация на ISIN код на емисията .....72 лв.  
Такса за регистрация на емисията .....1 514 лв.  
**Общо: 1 586 лв.**

Разходите, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа са, както следва:

**Такси към Комисията за финансов надзор:**

Такса за потвърждаване на Проспекта .....5000 лв.

**Такси към Бorsата – Основен пазар:**

Такса за допускане до търговия на Сегмент за облигации .....600 лв.

**Възнаграждение на ИП „Централна Кооперативна Банка” АД за изготвянето на проспект за допускане до търговия на регулиран пазар.....15 000 лв.**

**Общо: 20 600 лв.**

Таксите свързани с обявяването на сключения облигационен заем в Търговския регистър и покана за свикване на първо общо събрание на облигационерите (вече заплатени) са общо 40 лева. Не се предвиждат други съществени разходи за емитента свързани с допускането до търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

Общите разходи по непубличното пласиране и разходите по допускането на емисията на регулиран пазар се очаква да възлязат на 22 226 лв.

Набраните средства в размер на около 17 580 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.

Дружеството очаква, че постъпленията ще бъдат достатъчни за финансирането на горепосочените придобивания

Успешното обслужване на задълженията на Дружеството, ще зависи основно от цените на недвижимите имоти (най-вече на притежаваните от дружеството), като основните източници за предстоящите плащания са следните:

1. Приходи от наеми – целта на ръководството е със средствата получавани от наеми да бъдат обслужвани текущите разходи на Дружеството, заедно с текущи лихвени плащания. При условие, че средствата от получени наеми надхвърлят тези разходи, останалата сума ще бъде насочвана за покриване на главнични задължения на Дружеството. Текущите нива на отдаване на имотите под наем са обещаващи за осигуряване на средства за обслужване на задълженията. С оглед развитието на пазара през последната година, очакваме интереса на наемателите да нараства. При условие, че това не доведе до ръст на наемните цени, то тогава очакванията са да увеличи коефициента на отдаване на площи под наем от Дружеството, което е още по-добра предпоставка за обслужване на задълженията, включително и по Облигационния заем.
2. Нарастване на стойността на извършените инвестиции в имоти. При евентуална необходимост от средства за погасяване на дадено изискуемо задължение (главнично), Дружеството има възможност да продаде имот от портфейла, който отговаря на инвестиционните намерения при закупуването му и носи най-висока възвръщаемост към момента на вземане на решение за продажба. С оглед развитието на пазара и разговорите с различни участници на него, ръководството смята, че е налице достатъчен интерес, който да позволи реализиране на успешна продажба, при евентуално решение за такава, включително и с оглед обслужване на предстоящи плащания.

Обстоятелството, че цените на недвижимите имоти, след рестартиране на дейността на Дружеството, се повишават, като доказателства за това са:

- данните на НСИ за средните пазарни цени на жилищата в страната, които показват, че след историческия връх от 1 418 лв./кв. м. през третото тримесечие на 2008 г., цените стремително падат през цялата 2009 г. до 1 001 лв./кв. м. и достигат дъно през третото тримесечие на 2013 г. при нива от 865 лв./кв. м. Видно след това до края на 2014 г. цените започват да се повишават до 874 лв./кв. м.);
- данните на една от известните имотни агенции Bulgarian Properties, показващи едновременно нарастване на цените на имотите в София (ръст от 6% през второто тримесечие на 2015 г.), продажбите на жилища, новоотпуснатите кредити за закупуване на имоти, издадените разрешителни за строеж и стартиралото ново строителство в столицата (последните две се потвърждават и от статистиката на НСИ по-долу).

или интереса към тях расте (което също е признак за оживление на този пазар), като доказателство за това са:

- данните на Агенция по вписванията към Министерство на правосъдието, според които 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.;
- По данни на НСИ, оборота на предприятията от сектор „Строителство” през 2014 г. нараства рязко до 15,5 млрд. лв. в сравнение с 13,4 млрд. лв. през предходната година, 14 млрд. лв. през 2012 г., 13,7 млрд. лв. през 2011 г. и 13,7 млрд. лв. през 2010 г.
- по данни на НСИ през третото тримесечие на 2015 г. местните администрации в страната са издали разрешителни за строеж на 1 154 жилищни сгради с 4 670 жилища в тях и 654 082 кв. м разгъната застроена площ (РЗП), на 40 административни сгради/офиси с 52 197 кв. м РЗП и на 1 097 други сгради с 501 156 кв. м. РЗП. В сравнение с третото тримесечие на 2014 г. издадените разрешителни за строеж на нови жилищни сгради са повече с 11.1%, жилищата в тях - с 35.8%, а разгънатата им застроена площ нараства с 47.4%.;
- отново по данни на НСИ, през третото тримесечие на 2015 г. е започнал строежът на 741 жилищни сгради с 3 006 жилища в тях и с 446 375 кв. м обща застроена площ, на 25 административни сгради/офиси с 51 410 кв. м РЗП и на 457 други сгради с 244 568 кв. м РЗП. В сравнение с третото тримесечие на 2014 г. започнатите нови жилищни сгради са повече с 23.5%, жилищата в тях - със 75.3%, а разгънатата им застроена площ нараства със 103%. При броя на започнатите административни сгради също се наблюдава увеличение с 13.6%, а тяхната РЗП нараства със 139.4%.

е известно потвърждение, че към датата на Проспекта, избраната стратегия и момент за осъществяването ѝ са успешни.

Всички съществени операции на Емитента са плод на вижданията и действията на акционерите и ръководството на Дружеството, за развитие, съгласно предмета и в хода на обичайната дейност на „Недвижими имоти София” АДСИЦ.

## **4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ/ ДОПУСКАНИ ДО ТЪРГОВИЯ**

### **4.1. Описание на вида и класа на ценните книжа, които се предлагат и/или допускат до търговия, включително Международния номер за идентификация на ценни книжа — ISIN (International Security Identification Number)**

Емитираните облигации са обикновени (неконвертируеми), безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми и обезпечени. Облигациите от настоящата емисия са от

един клас и дават еднакви права на притежателите си.

ISIN код на емисията облигации: BG2100012157.

#### **4.2. Законодателство, по което са създадени ценните книжа**

Всички права и задължения, свързани с настоящата емисия корпоративни облигации, се уреждат съгласно приложимото българско законодателство. Облигациите от настоящата емисия, няма да бъдат предмет на международно предлагане.

Важни въпроси за инвеститорите във връзка с допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар и последващата търговия с тях, се уреждат в следните нормативни актове:

- Закон за публичното предлагане на ценни книжа;
- Закон за пазарите на финансови инструменти;
- Търговски закон;
- Регламент (ЕО) 809/ 2004 на ЕК от 29.04.2004г. относно прилагането на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на информацията, съдържаща се в проспектите, както и формата, включването чрез препратка и публикуването на подобни проспекти и разпространяването на реклами;
- Наредба № 2 от 17.09.2003 г. на КФН за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа;
- Наредба № 38 от 25.07.2007 г. на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;
- Закон за корпоративното подоходно облагане;
- Закон за данъците върху доходите на физическите лица;
- Закон срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти;
- Валутен закон;
- Правилник за дейността на “Българска фондова борса – София” АД;
- Правилник на “Централен Депозитар” АД

#### **4.3. Индикация дали ценните книжа са под формата на поименни ценни книжа или под формата на ценни книжа на приносител и дали ценните книжа са в налична (сертифицирана) форма или в безналична форма. Наименование и адрес на субекта, отговарящ за воденето на архивите.**

Ценните книжа от настоящата емисия са поименни и безналични. Воденето на книгата на облигационерите се извършва от „Централен депозитар” АД.

Адрес на „Централен депозитар” АД: гр. София, ул. „Три уши” №10, ет.4. Електронна страница: [www.csd-bg.bg](http://www.csd-bg.bg)

#### **4.4. Валута на емисията на ценните книжа**

Емисията корпоративни облигации е деноминирана в евро (EUR).

#### **4.5. Подреждане по ниво на субординираност на предлаганите и/или допускани до търговия ценни книжа, включително резюмета на клаузи, които имат за цел да засегнат това подреждане или да подчинят ценните книжа на някои настоящи или бъдещи задължения на емитента**

Настоящата емисия е първа по ред. Заявени за допускане до търговия са само ценните книжа описани по-горе в настоящата точка. Не се предвижда подреждане по ниво на субординираност.

Издаденият облигационен заем не е подчинен на други задължения на Емитента и погасяването на задълженията на Емитента към облигационерите от настоящата емисия не е обусловено от удовлетворяването на претенциите на други кредитори.

#### **4.6. Описание на правата, свързани с ценните книжа, включително всякакви ограничения на тези права и процедура за упражняването на тези права**

Всички Облигации са от един клас и осигуряват еднакви права на притежателите си. Основните права на Облигационерите са:

- вземания за главница, представляваща номиналната стойност на притежаваните Облигации;
- вземания за лихви по притежаваните Облигации;
- право на участие и право на глас в Общото събрание на Облигационерите (всяка Облигация дава право на един глас).
- право да се иска свикване на общо събрание на облигационерите – в полза на облигационери, които представляват най-малко 1/10 от съответната емисия;
- право на информация;
- право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, т.9 от ГПК.
- 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.

Съгласно чл. 209, ал.1 от ТЗ, облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия корпоративни облигации формира свое Общо събрание на облигационерите. В отношенията си с емитента, групата на облигационерите се представлява от банка- довереник.

Облигационерите упражняват право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия привилегирани облигации. Съгласно чл. 207, т. 2 от ТЗ всяко решение на Емитента за издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласието на общите събрания на предходни неизплатени емисии облигации, е нищожно. Общото събрание на Облигационерите дава становище относно предложението за изменение на предмета на дейност или вида на Емитента, относно неговото преобразуване, както и издаването на нова емисия привилегирани облигации. Това становище задължително се разглежда от Общото събрание на акционерите на Емитента.

Общото събрание на Облигационерите взема решения относно промени в условията на Облигационния заем. Общото събрание може да вземе решения и по други въпроси, касаещи Облигациите, например при случаи на неизпълнение на задълженията на Емитента по Облигациите.

Емитентът е сключил договор с „Тексим Банк” АД за изпълнение на функцията „довереник на облигационерите”. По-подробна информация за правата и задълженията на банката-довереник на облигационерите е представена в точка 4.10 от настоящия Документ за предлаганите корпоративни облигации.

#### **Условия, които емитентът се задължава да спазва**

- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението пасиви към активи по счетоводен баланс (сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97%;
- Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви (изчислен, като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05;
- Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.5.

Ако наруши 2 или повече от 2 от определените финансови съотношения, Емитентът се задължава да предприеме действия, които в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведат показателите/съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен в срок от 30 Работни дни да предложи на общото събрание на Облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията. Програмата подлежи на одобрение от общото събрание на



Облигационерите, като решението се взема с обикновено мнозинство от представените облигации, имащи право на глас.

При нарушение на финансовите съотношения Емитентът е длъжен да предприеме описаните по-горе действия за привеждането им в съответствие с поставените изисквания по отношение на стойностите им, но такова нарушение не води до предсрочна изискуемост на Облигационния заем. Също така, при определено нарушение на финансовите съотношения, Емитента е длъжен, както е посочено по-горе, да предложи програма за привеждане на съотношенията в съответствие с изискванията и да спазва вече одобрена от облигационерите подобна програма, но ако по някаква причина не предприеме такива действия, това не води до предсрочна изискуемост на заема. Банката довереник на облигационерите, която следва да следи за спазването или не на финансовите съотношения е задължена да разкрива регулярно информация за всичко това в своя доклад по чл. 100ж, ал. 1, т. 3 ЗППЦК.

**Условия, на които трябва да отговаря емитентът за издаване на нови облигации:**

Емитентът има право да издава нови облигационни емисии от същия клас без съгласие на Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия.

Емитентът няма право да издава нови емисии привилегирвани облигации или облигации с привилегирован режим на изплащане без съгласието на Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия.

**Промени в условията на Облигационния заем**

В Предложението за записване на облигации, елемент от процедурата по частното пласиране са предвидени условия и ред за промяна в условията по емисията облигации.

Промени в условията на облигационния заем (доколкото е допустимо от действащото законодателство) могат да се извършват от Дружеството по изключение и само с предварителното съгласие на Облигационерите, прието с решение от общото събрание на облигационерите, в съответствие с изискванията на действащото законодателство относно неговото свикване и провеждане.

*Параметри, подлежащи на промяна:*

С оглед защита интересите на облигационерите, допустими са промени в следните условия /параметри/ на емисията - датите на лихвените и главничните плащания, лихвения процент; размера на главничните плащания; обезпечението, други параметри на емисията при условие че промяната не води до промяна в характеристиките на Облигациите.

*Предпоставки и условия за извършване на промени:*

Промяна в горепосочените условия (параметри) на настоящата емисия Облигации може да се извърши само въз основа на решения на компетентните за това органи, по реда и при условията, посочени по-долу и в съответствие с действащото към момента на приемането им законодателство и при настъпване след датата на сключване на Облигационния заем на някое от следните условия, при което може да се направи обоснован извод, че промяната е в интерес на Дружеството и на облигационерите: сериозни краткосрочни ликвидни затруднения на емитента; съществено увеличени нетни парични потоци на емитента; съществено благоприятно или

неблагоприятно несъответствие на очакваната с фактичката макро и микроикономическа среда, касаещо дружеството.

Посочените предпоставки не ограничават или изключват инициране на промени в условията по емисията при наличие на други такива, формулирани от поне 10% от всички облигационери или Съвета на Директорите на Дружеството.

За предпоставки за извършване на промени в условията на Облигационния заем могат да бъдат счестени факти и/или обстоятелства, които са от естество да доведат до съществени затруднения на Емитента да обслужва задълженията си по Облигационния заем и/или водят до съществена промяна в икономическата среда, в която Емитентът упражнява дейността си.

*Компетентен орган, кворум и мнозинство за приемане на решение:*

Съветът на Директорите на Дружеството се счита за упълномощен с правото да предлага промени в условията по емисията, като за целта поиска от Банката-довереник да бъде свикано Общо събрание на облигационерите за разглеждане на предложените промени.

Инициране на промени в условията по емисията може да бъде осъществено и от поне 10% от облигационерите по емисията.

При всяко положение, дружеството не може едностранно да налага изменение в условията по емисията. Съгласно разпоредбата на чл. 207, т. 1 от ТЗ нищожно е всяко решение на Дружеството за:

- промяна в условията, при които са записани издадените облигации;
- издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласие на общите събрания на облигационерите от предходни неизплатени емисии.

Облигационерът е страна по договора за облигационен заем, с оглед на което промяна на условията между емитента и облигационерите следва да се договори, като предложението на емитента следва да се обсъди и приеме от общото събрание на облигационерите.

Следователно промени в параметрите на Облигационния заем могат да се извършват само с предварителното съгласие на Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия при спазване на правилата за кворум и мнозинство, съгласно разпоредбата на чл. 214, ал. 5 от ТЗ. Всяко решение за промяна в параметрите на емисията облигации следва да бъде взето от Общото събрание на облигационерите с мнозинство 2/3 от представените облигации. Събранието е законно, ако на него е представена 1/2 от облигационния заем.

Правата, предоставяни от корпоративните облигации, предмет на настоящото предлагане, не са и не могат да бъдат значително ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа, или от разпоредбите на договор или друг документ.

#### **4.7. Номиналният лихвен процент и условия, свързани с платимата лихва**

Лихвата по настоящата емисия облигации е фиксирана и е в размер на 6.30 % (шест цяло и тридесет стотни процента) проста годишна лихва.

Облигационният заем е за срок от 7 (седем) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата на проста лихва за отделните шестмесечни периоди върху номиналната стойност на всяка облигация, при лихвена конвенция ISMA Реален брой дни в периода/Реален брой дни в годината (ACT/ACT). Изчисляването на доходността от лихвата на текущата облигационна емисия за всеки от шестмесечните периоди става на базата на следната формула:

$$КД = (НС * ЛП * РД) / РДг$$

където:

КД – номинален размер на шестмесечния купонен доход от една облигация;

НС – номинална стойност на една облигация;

ЛП – определеният лихвен процент на годишна база;

РД – реален брой дни между датата на последното купонно плащане или първия ден, от който започва да се натрупва лихва до датата на следващото купонно плащане;

РДг – реален брой дни в годината.

#### 4.7.1. Датата, на която лихвата става платима и датите на падежите на лихвите.

Първото лихвено плащане е дължимо след 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем (16 Септември 2015 г.). Всяко следващо лихвено плащане ще се извършва при изтичане на 6 (шест) месеца от предходното. В случай, че датата на лихвеното плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

Таблица на лихвените плащания по облигационната емисия.

№ лихвено плащане	Дата на издаване	Дата на лихвеното плащане	Лихвен процент	Реален брой дни в периода	Реален брой дни в годината	Лихвени плащания (EUR)
1	16.09.2015	16.03.2016	6.30%	182	366	281,970
2		16.09.2016	6.30%	184	366	285,030
3		16.03.2017	6.30%	181	365	281,160
4		16.09.2017	6.30%	184	365	285,840
5		16.03.2018	6.30%	181	365	281,160
6		16.09.2018	6.30%	184	365	285,840
7		16.03.2019	6.30%	181	365	249,930
8		16.09.2019	6.30%	184	365	222,300
9		16.03.2020	6.30%	182	366	188,010
10		16.09.2020	6.30%	184	366	158,400
11		16.03.2021	6.30%	181	365	124,920
12		16.09.2021	6.30%	184	365	95,310
13		16.03.2022	6.30%	181	365	62,460
14		16.09.2022	6.30%	184	365	31,770

Всички лихвени плащания, дължими за една облигация се извършват в лева по фиксинга на БНБ. Правото да получат лихвени плащания имат облигационерите, придобили облигации на

БФБ – София не по-късно от 3 (три) работни дни преди датата на съответното лихвено плащане, съответно 5 (пет) работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на лихвите, съответно главничните плащания по облигационния заем ще се извършват чрез Централен депозитар АД, съгласно сключен договор.

#### 4.7.2. Срокът на валидност на вземанията по лихви и погасяване на главницата

Според Закона за задълженията и договорите (ЗЗД) чл.111 буква „в” с изтичане на тригодишна давност се погасяват вземанията за наем, за лихви и за други периодични плащания. За главницата се прилага общата петгодишна давност по чл.110 от ЗЗД. Давността почва да тече от деня, в който вземането е станало изискуемо. Вземанията за лихви и главници стават изискуеми на дати, предвидени в таблицата на т. 4.7.1 от настоящия документ.

#### 4.8. Датата на падежа и договореностите за амортизацията на заема, включително процедурите за погасяване

Датата на падежа на емисията е 16 Септември 2022 година. Плащането на главницата е на девет вноски, като последното съвпада с падежа на емисията. В случай, че датата на някое от главничните плащания съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Не е предвидено друго предсрочно погасяване на части или на цялата главница, освен при:

- използване от страна на Емитента на неговото право да погаси предсрочно облигационната емисия може по всяко време, по искане на емитента с едномесечно предизвестие, отправено от емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, Емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочното погасяване.
- изрично определените в закона случаи на предсрочна изискуемост и погасяване;
- посочените в точка 4.10. от настоящият Документ, случаи на неизпълнение, при настъпването на които, банката-довереник на облигационерите следва да счете настоящия облигационен заем за предсрочно изискуем;
- предвидените условия и ред за промяна в условията по Емисията облигации, посочени в точка 4.6. от настоящият Документ.

Таблица на главничните плащания по облигационната емисия.

№ главнично плащане	Дата на издаване	Дата на главнично плащане	Главнични плащания (EUR)
1	16.09.2015	16.09.2018	1,000,000
2		16.03.2019	1,000,000
3		16.09.2019	1,000,000
4		16.03.2020	1,000,000
5		16.09.2020	1,000,000

6	16.03.2021	1,000,000
7	16.09.2021	1,000,000
8	16.03.2022	1,000,000
9	16.09.2022	1,000,000

#### **4.9. Индикация за доходността. Метода, по който се изчислява доходността**

Лихвата по настоящата емисия облигации е фиксирана и е в размер на 6.30 % (шест цяло и тридесет стотни процента) на годишна база.

Реализираният доход при инвестиране в облигации от настоящата емисия е зависим от периода на притежаване, цената на първоначалната покупка и цената на последващата продажба.

Доходността за периода на притежаване на облигация (Holding Period Return - HPR) се определя по формулата:

$$HPR = (P1 - P0 + \sum CF) / P0$$

където:

HPR е доходността за периода на притежаване на облигация;

P1 е цената при продажбата на облигацията;

P0 е цената на придобиване на облигацията;

$\sum CF$  е сумата от паричните потоци (лихвени и главнични) по облигацията за периода на притежаване.

За начина за промяна на датите на лихвените плащания, главничното плащане, както и размера на лихвения процент по настоящата емисия виж т. 4.6 от Документа.

#### **4.10. Представяне на държателите на дългови ценни книжа включително идентификация на организацията, представляваща инвеститорите и условията, прилагани по отношение на подобно представяне. Индикация на това, къде обществеността може да има достъп до договорите, отнасящи се до тези форми на представяне**

В отношенията си с Дружеството Облигационерите като група се представляват от Довереник на облигационерите. Емитентът е сключил договор с „Тексим банк” АД за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите” и е поел задължение за облигациите да бъдат прилагани съответно разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа относно Довереника на облигационерите

В чл. 100 г, ал. 2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа се съдържат ограничения относно лицата, които могат да бъдат избирани за Довереник на облигационерите, в т.ч. такива не могат да бъдат: (а) търговска банка, която е поемател на емисията облигации или

довереник по облигации от друг клас, издадени от същия емитент; (б) търговска банка, която контролира пряко или непряко емитента или е контролирана пряко или непряко от емитента на облигациите; (в) търговска банка, към която емитентът или икономически свързано с него лице има условно или безусловно задължение по договор за кредит или по издадена от банката гаранция; (г) в други случаи, в които е налице или може да възникне значителен конфликт между интереса на банката или на лице, което я контролира, и интереса на облигационерите.

Довереника на облигационерите следва да извършва действия за защита на интересите на Облигационерите в съответствие с решенията на Общото събрание на облигационерите. Довереникът не отговаря пред облигационерите за претърпените от тях вреди, когато неговите действия или бездействия са в изпълнение на решение на общото събрание на облигационерите, взето с внозинство повече от  $\frac{1}{2}$  от гласовете на облигационерите, записали заема.

Довереника на Облигационерите има право:

1. на свободен достъп до икономическата, счетоводната и правна документация на Емитента, която е пряко свързана с изпълнението на задълженията на Банката по Договора или която има значение за извършването на анализа на финансовото състояние на Емитента или за преценка стойността на Застраховката;
2. да изисква и получава всякакви документи, представляващи част от или свързани със Застрахователния договор, включително, но не само Застрахователната полица, писменото предложение или искане до Застрахователя за сключване на застрахователен договор или писмените отговори на Емитента на поставени от Застрахователя въпроси относно обстоятелства, имащи значение за естеството и размера на риска, подписани от Емитента при сключването на Застраховката, вкл. добавък (анекс) към Застрахователната полица и др.
3. на достъп до книгата на облигационерите, чиито интереси представлява.
4. да свиква Общото събрание на облигационерите по реда на чл. 214 от Търговския закон.

Довереника на Облигационерите е длъжен:

1. да анализира финансовите отчети на емитента в 14-дневен срок от оповестяването им, както и да извършва оценка на въздействието на разкриваната от Емитента регулирана информация за обстоятелства, влияещи върху финансовото му състояние, в 7-дневен срок от оповестяването ѝ, с оглед на способността на Емитента да изпълнява задълженията си към облигационерите;
2. при установяване на влошаване на финансовото състояние на емитента в срок три работни дни от изтичане на срока за извършване на анализа, да изисква информация и доказателства за предприетите мерки, обезпечаващи изпълнението на задълженията на Емитента по облигационната емисия;
3. в срока и при условията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от ЗППЦК да публикува в бюлетина на регулирания пазар, където се търгуват Облигациите, и да предостави на КФН доклад за изтеклия период, съдържащ информацията по чл. 100б, ал. 3 от ЗППЦК относно спазването на Условията на облигациите, както и информацията относно:
  - а) Промяна в Състоянието на Застраховката по смисъла на Договора с банката довереник, доколкото Банката е била уведомена от Емитента за тези промени;

- b) финансовото състояние на Емитента с оглед способността да изпълнява задълженията си към Облигационерите;
  - c) предприетите от Емитента мерки съгласно т.2;
  - d) извършените от Банката действия в изпълнение на задълженията й;
  - e) наличието или липсата на нормативно установените пречки, съгласно чл. 100г, ал. 2 от ЗППЦК, БАНКАТА да бъде Довереник на облигационерите;
4. редовно да проверява наличността и състоянието на Застраховката, включително като изисква от Емитента информацията и документите, посочени в Договора;
  5. да отговаря писмено на въпроси на облигационерите във връзка с Емисията;
  6. да следи за навременното извършване на дължимите плащания по облигационната емисия и в установения размер;
  7. в 14-дневен срок от изтичането на срока за предоставяне на отчета по чл.100е, ал.1, т.2, ако той не е представен в срок, да представи на регулирания пазар, където се търгуват облигациите, и на КФН информация за това.
  8. БАНКАТА има право, когато са налице обстоятелства, въз основа на които може да се смята, че е настъпила Промяна в Състоянието на Застраховката, вкл. спадане на размера на Рисковата експозиция под Минималната стойност на Рисковата експозиция, да поиска сключване от Емитента на допълнителна Застраховка (вкл. и с друго лицензирано застрахователно акционерно дружество) до достигане на Минималната стойност на рисковата експозиция или да поиска предоставяне на допълнително обезпечение за вземанията на облигационерите по Емисията съгласно изискванията на ЗППЦК, в срок до 20 (двадесет) дни от установяването.

При неизпълнение на задължение на Емитента, съгласно условията на Емисията, Банката Довереник е длъжна:

1. да публикува в бюлетина на регулирания пазар, където се търгуват облигациите, и да предостави на КФН уведомление за неизпълнението на Емитента и за действията, които Банката предприема;
2. да предприеме необходимите действия за защита на общите права и интереси на облигационерите, включително:
  - a. да изиска от Емитента да предостави в срок до 20 (двадесет) дни, считано от получаване на уведомлението от Емитента за Промяна в Състоянието на Застраховката, сключване от Емитента на допълнителна Застраховка (вкл. и с друго лицензирано застрахователно акционерно дружество) до достигане на Минималната стойност на рисковата експозиция, както и допълнително обезпечение за вземанията на Облигационерите по Емисията, по преценка на Банката;
  - b. да уведоми Емитента за размера на Облигационния заем, който става изискуем в случай на неизпълнение, както и в случай на просрочено плащане на определена част от паричните задължения към Облигационерите;

- c. да уведоми Застрахователя за очакваното застрахователно събитие, както и да предприеме действията съгласно Застрахователния договор по предявяване на претенциите на Облигационерите за застрахователно обезщетение;
- d. да предявява искиове против ЕМИТЕНТА, включително и/или;
- e. да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на ЕМИТЕНТА.

Съгласно чл. 12, ал. 4 от договора с банката довереник на облигационерите Емитентът се задължава във всеки един момент за срока на Емисията да поддържа Застраховка за Рисква експозиция (Застрахователна сума) в размер на 11 834 100 Евро, а при евентуална промяна в параметрите на Емисията – в размери съгласно новите условия на Емисията (**„Минималната стойност на Рисквата експозиция”**). Спазването на Минималната стойност на Рисквата експозиция е задължително за целия срок на Емисията и следва да се поддържа постоянно от Емитента, който информира Банката Довереник в случай на спадане на Рисквата стойност или друга Промяна в Състоянието на Застраховката, съгласно условията и в сроковете по Договора и Застрахователния договор.

#### **Предсрочна изискуемост**

Съгласно чл.13 от Договора с Банката довереник- ако едно или повече от изброените по-долу събития настъпи, Банката следва да счете Облигационния заем за предсрочно изискуем:

1. Емитентът не изпълни задължението за сключване/анексиране и поддържане на Застраховка при условията на този Договор в срок до 23.09.2015 г., включително не заплати дължимата вноска по застрахователната премия;
2. Емитентът не изпълни задължението си за сключване на допълнителна Застраховка до достигане на Минималната стойност на Рисквата експозиция в 20 (двадесет) дневен срок от узнаване, респ. при получаване на уведомление от страна на Банката, за Промяна в Състоянието на Застраховката;
3. Емитентът не изпълни изцяло или отчасти свое изискуемо задължение за плащане на лихви и/или главница по Емисията и това неизпълнение продължи повече от 30 (тридесет) дни от датата на падежа на съответното плащане (Просрочено плащане);
4. Настъпване на Застрахователно събитие по смисъла на Застрахователния договор;
5. Застрахователят откаже да заплати (независимо на какво основание) на Застрахователно обезщетение;
6. Срещу Емитента е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от Търговския закон;
7. За Емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация.
8. Емитентът не изпълни ангажимента си за последващо допускане на облигационната емисия до търговия на регулиран пазар.

Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите” е достъпен за преглед от обществеността на хартиен носител на адреса на управление на Емитента – гр. София



1574, район Слатина, бул. “Проф. Цветан Лазаров” № 13, както и на адреса на управление на инвестиционния посредник – гр. София, бул. Цариградско шосе No 87.

#### Представителство на облигационерите в Общото събрание на акционерите

В Устава на емитента 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. Съгласно чл. 100а от ЗППЦК при наличие на договор с банка довереник на облигационерите не се прилагат чл.208, 209, ал.2 и чл. 210-213 от ТЗ.

Поканата за свикване на първо Общо събрание на Облигационерите в публикувана в Търговския регистър към Агенция по вписванията с акт на вписване 20150924105020.

### **4.11. В случая на нови емисии, посочване на решенията, разрешените и одобренията, по силата на които са създадени и/или емитирани ценните книжа**

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” АДСИЦот 14.09.2015 г.

### **4.12. Очаквана дата на емисията на ценните книжа в случая на нови емисии.**

Емисията облигации бе емитирана при условията на непублично (частно) предлагане на 16.09.2015 г. Датата на която облигациите ще се търгуват на регулиран пазар се определя от Съвета на директорите на БФБ, след като КФН потвърди проспекта и впише емисията в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН.

### **4.13. Ред за прехвърляне на ценните книжа. Описание на всякакви ограничения върху свободната прехвърлимост на ценните книжа**

#### **4.13.1. Ред за прехвърляне на ценните книжа**

Покупките и продажбите на облигации от настоящата емисия могат да се сключват, както на регулиран пазар (след регистрацията им за търговия на Сегмент за облигации на “Българска фондова борса–София” АД), така и извън него.

Физическо или юридическо лице, което иска да закупи или да продаде корпоративни облигации от емисията, следва да сключи договор с инвестиционен посредник, включително търговска банка, която има разрешение за извършване на сделки с ценни книжа, и да даде на посредника валидна поръчка за покупка, съответно за продажба на корпоративни облигации. Изискванията към императивно установените реквизити на поръчките са установени в Наредба

№38 на КФН. Всеки посредник сам определя образец на подаваните поръчки. Самите поръчки се подават в съответствие с Общите условия на конкретния посредник и правилата за изпълнение на клиентски нареждания.

Юридическо лице подава поръчка за покупка или продажба чрез законния си представител, който представя документ за самоличност и прилага копие от него към поръчката. Към поръчката се прилагат и удостоверение за актуално състояние на обстоятелствата по партидата на юридическото лице в Търговския регистър, регистрация по ЕИК/ БУЛСТАТ и удостоверение за данъчна регистрация. Приложенията следва да бъдат заверени от законния представител на юридическото лице.

Физическо лице подава поръчката лично, при което представя документ за самоличност и прилага копие от него.

Поръчката може да бъде подадена и от пълномощник, овластен с изрично нотариално заверено пълномощно. Пълномощникът следва да представи пълномощното и документите, посочени по-горе като приложения към поръчката.

Оттегляне на поръчката за покупка на ценните книжа може да бъде извършено в писмена форма от страна на инвеститора, при положение, че до съответния момент няма сключена сделка, предмет на предварително подадената поръчка за закупуване на ценните книжа и в съответствие с Правилника на „БФБ-София” АД.

Инвестиционният посредник изпълнява поръчката, ако това е възможно. Борсата, както и инвестиционните посредници, чрез които е сключена покупко-продажбата, извършват необходимите действия за регистриране на сделката в Централния депозитар. Централният депозитар извършва вписване на прехвърлителната сделка в книгата на безналични облигации едновременно със заверяване на сметката за безналични корпоративни облигации на приобретателя с придобитите корпоративни облигации, съответно задължаване на сметката за безналични корпоративни облигации на прехвърлителя с прехвърлените корпоративни облигации.

Съгласно действащите към датата на настоящия документ правила, Централният депозитар регистрира сделката до 2 дни от сключването ѝ (Ден Т+2), ако са налице необходимите корпоративни облигации и парични средства (при доставка срещу плащане) и не съществуват други пречки за това, и актуализира книгата за безналични корпоративни облигации на емитента, която се води от него. Централният депозитар издава непрехвърлим документ за регистрация в полза на купувача на корпоративни облигациите (депозитарна разписка), който служи за установяване правата по тях. Документът за регистрация се предава на новия притежател на корпоративните облигации от инвестиционния посредник, с който е сключил договор.

Страните по договори за замяна, дарение и други, с предмет корпоративни облигации, както и наследниците на починал облигационер, ползват услугите на инвестиционен посредник като регистрационен агент, относно вписване на прехвърлянето в регистрите на Централния депозитар, съответно във водената от него книга на облигационерите на дружеството, включително и за издаване на нов удостоверителен документ за регистрация в полза на приобретателя на корпоративните облигации.

#### 4.13.2. Всякакви ограничения върху свободната прехвърлимост на ценните книжа

Съгласно решение на Съвета на директорите на „Недвижими имоти София” АДСИЦ от 14.09.2015 г. за издаване на първа емисия корпоративни облигации, облигациите от тази емисия могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателите им.

Известни ограничения в свободното прехвърляне на облигациите като безналични ценни книжа са предвидени в Закона за особените залози, Гражданско процесуалния кодекс и Наредба №38 за изискванията за дейността на инвестиционните посредници в случай на наложен заповор или учреден особен залог върху облигациите.

Съгласно чл. 18 от Закона за особените залози подлежащите на вписване обстоятелства при учреден особен залог върху облигациите се вписват и в Централен депозитар. Като последица от вписванията в регистрите всяко лице, на което залогът може да бъде противопоставен, придобива правата върху заложеното имущество, обременени със залога, и има положението на залогодател. В случай на неизпълнение на обезпеченото със залог по реда на ЗОЗ задължение заложният кредитор може да пристъпи към изпълнение върху заложеното ценна книга.

При налагане на заповор заповорното съобщение отново се изпраща до Централен депозитар, след което ЦД уведомява незабавно съответния регулиран пазар, където се търгуват облигациите. Заповорът има действие от момента на връчването на заповорното съобщение и обхваща всички имуществени права по ценната книга. От получаване на заповорното съобщение безналичните ценни книжа преминават на разпореждане на държавния или частния съдебен изпълнител, защото служат като обезпечение за изпълнението на задължението на длъжника по обезпечителното или изпълнително производство. След налагането на заповора вискателят може да поиска:

1. възлагане на вземането по ценната книга за събиране или вместо плащане;
2. извършване на публична продан.

Безналичните ценни книжа се продават чрез банка по установения за тях начин. Съдебният изпълнител действа от свое име за сметка на длъжника.

Съгласно чл. 38 от Наредба №38 инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждане за сключване на сделка, ако клиентът откаже да подаде декларация, с която да декларира дали:

- притежава вътрешна информация за финансовите инструменти, за които се отнася нареждането, и за техния емитент, ако финансовите инструменти, за които се отнася нареждането или на базата на които са издадени финансовите инструменти- предмет на поръчката, се търгуват на регулиран пазар;
- финансовите инструменти – предмет на поръчка за продажба или за замяна, са блокирани в депозитарната институция, в която се съхраняват, дали върху тях е учреден залог или е наложен заповор;
- сделката – предмет на поръчката, представлява прикрита покупка или продажба на финансови инструменти или декларира, че сделката – предмет на нареждането, представлява прикрита покупка или продажба на финансови инструменти. Отказът за деклариране се удостоверява с отделен документ, подписан от клиента.

Инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждане, ако е декларирано или

ако установи, че финансовите инструменти – предмет на нареждането за продажба /включително и облигациите като вид финансов инструмент/, не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарна институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен запор. Тази забрана не се прилага ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на зложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи, или залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози.

Забраната по отношение на поръчка за продажба на финансови инструменти, които не са налични по сметка на клиента, не се прилага в случаите, когато инвестиционният посредник осигури по друг начин, че финансовите инструменти, предмет на продажбата, ще бъдат доставени към деня на сключване на сделката, както и в други случаи, определени с наредба.

Инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждане на клиент за сделки с финансови инструменти, ако това би довело до нарушение на ЗПФИ, ЗПЗФИ, Закона за дружествата със специална инвестиционна цел или други действащи нормативни актове.

Поради това, облигационери, които притежават корпоративни облигации, върху които има наложен запор, няма да могат да ги продават, докато не бъде заличен запора. След приемането за търговия на регулиран пазар и съгласно Правилника на “Българска фондова борса – София” АД сделки с ценни книжа се извършват само ако те не са блокирани в “Централен депозитар” АД, не е открито производство по несъстоятелност или ликвидация за емитента на ценните книжа, емитентът не е в производство по преобразуване, дълговите ценни книжа са с пълни права за получаване на дължимите лихви и са платими при настъпил падеж.

#### **4.14. По отношение на страната на седалището според устройствения акт на емитента и страната/страните, където се прави предлагането или където се иска допускането до търговия – данъчно облагане**

По устройствен акт Седалището на емитента е в Република България. Предлагане на ценните книжа и искане за допускане за търговия се извършва само в Република България.

##### ***Данъчно облагане на доходите от Облигации***

Информацията, изложена в тази част относно определени данъчни аспекти, свързани с Облигациите и определени данъци, които се дължат в Република България, е приложима по отношение на притежателите на Облигации, в това число местни и чуждестранни лица за данъчни цели.

*Местни юридически лица* са юридическите лица, учредени съгласно българското законодателство, както и европейските акционерни дружества (Societas Europaea), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 2157/2001 г. и европейските кооперации (European Cooperative Society), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 1435/2003 г., чието седалище е в България и които са вписани в български регистър.

*Местни физически лица* са физическите лица, без оглед на гражданството, чиито постоянен адрес е в Република България или които пребивават в Република България повече от 183 дни през всеки 12-месечен период. Местни са също лицата, чийто център на жизнени интереси (който се определя от семейството, собствеността, мястото на осъществяване на трудова, професионална или стопанска дейност или мястото, от което лицето управлява собствеността си) се намира в Република България, както и лица, изпратени в чужбина от българската държава, нейни органи и/или организации, български предприятия и членовете на техните семейства.

Местните юридически и физически лица са общо наричани по-долу **“Български притежатели”**.

*Чуждестранни лица (юридически и физически)* са лицата, които не отговарят на горните дефиниции. Тези лица са общо наричани по-долу **“Чуждестранни притежатели”**.

***Настоящото изложение не е изчерпателно и има за цел единствено да послужи като общи насоки, поради което не следва да се счита за правен или данъчен съвет към който и да е притежател на Облигации. Емитентът настоятелно препоръчва на потенциалните инвеститори да се консултират с данъчни и правни консултанти за относителите към тях данъчни последици, включително относно данъчното облагане в България на доходите, свързани с Облигациите, и данъчният режим на придобиването, собствеността и разпореждането с Облигации.***

Посочената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на този Проспект и ЦКБ АД не носи отговорност за последващи промени в законодателството или практиката на данъчните органи при облагане на доходите от Облигации.

Режимът на облагане на доходите на Облигационерите се определя според действащото българско законодателство и по-специално Закона за данъците върху доходите на физическите лица („ЗДДФЛ”) и Закона за корпоративното подоходно облагане („ЗКПО”).

Доходите на инвеститорите от Облигациите могат да бъдат под формата на лихви и/или при продажба преди падежа на емисията – под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване.

### **Български притежатели**

#### ***Данъци, дължими от местни физически лица***

Доходите на инвеститорите – физически лица се облагат по реда на ЗДДФЛ.

Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 9 от ЗДДФЛ, доходите на физическите лица, произтичащи от лихви и отстъпки от корпоративни облигации, не подлежат на данъчно облагане.

Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 2, буква “в”, във връзка с чл. 33, ал. 3 и 4 от ЗДДФЛ доходите на физическите лица от продажба или замяна на корпоративни облигации, представляващи сумата от реализираните през годината печалби, определени за всяка конкретна сделка, намалена със сумата от реализираните през годината загуби, определени за всяка конкретна сделка подлежат на данъчно облагане. Реализираната печалба/загуба по предходното изречение за всяка сделка се определя, като продажната цена се намалява с цената на придобиване на финансовия актив.

### ***Данъци, дължими от местни юридически лица***

Доходите на Облигационерите – юридически лица се облагат по реда на ЗКПО.

Брутният размер на получените лихви по облигациите, както и доходите от продажбата им преди падежа на емисията, представляващи положителната разлика между продажната цена и отчетната стойност, се включват в облагаемата основа, въз основа на която се формира данъчната основа за определяне на данъка по реда на ЗКПО. Начинът на определяне на облагаемата печалба, данъчните ставки, декларирането и внасянето на данъците се извършва в съответствие с действащите разпоредби на ЗКПО.

Съгласно българското законодателство, някои категории институционални инвеститори са освободени от облагане с корпоративен данък изобщо (в това число и по отношение на доходите им от лихви и отстъпки от облигации, и от разпореждане с финансови активи). Такива данъчни преференции са предвидени по отношение на колективните инвестиционни схеми и лицензираните инвестиционни дружества от затворен тип (чл. 174 от ЗКПО), приходите на универсалните и професионалните пенсионни фондове, фондовете за допълнително доброволно пенсионно осигуряване, фондовете за допълнително доброволно осигуряване за безработица и/или за професионална квалификация (чл. 160, ал. 1, чл. 253, ал.1 и чл. 310, ал. 1 от Кодекса за социално осигуряване).

### **Чуждестранни притежатели**

#### ***Данъци, дължими от чуждестранни физически и юридически лица***

По принцип, чуждестранните физически лица са данъчно задължени както за доходи от лихви, както и от продажба, замяна или друго възмездно прехвърляне на корпоративни облигации от източници в България, когато не са реализирани чрез определена база в страната.

Окончателният данък е в размер на 10% и се определя върху брутната сума на получените лихви, съответно върху положителната разлика между продажната цена на облигациите и документално доказаната цена на придобиването им (чл. 8, ал. 8, чл. 37, ал. 1, т. 3 и т. 12, ал. 2 и ал. 4 във вр. чл. 46, ал. 1 ЗДДФЛ).

Предвидено е изключение от принципа за облагане по отношение на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава - членка на Европейския съюз, както и в друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство. Те са приравнени като статут с местните физически лица и се ползват със същите преференции, като съгласно чл. 37, ал. 7 във вр. чл. 13, ал. 1, т. 9 ЗДДФЛ, лихвите по корпоративни облигации, получени от тези лица, също са необлагаем доход, но доходите от продажба, замяна или друго възмездно прехвърляне на облигации се облагат по общия ред с окончателен данък в размер на 10% (чл. 37, ал. 1, т. 12, ал. 4 във вр. чл. 46, ал. 1 ЗДДФЛ).

По отношение на печалбата си от място на стопанска дейност в Република България или от разпореждане с имущество на такова място на стопанска дейност, чуждестранните юридически лица подлежат на данъчно облагане на общо основание по реда, предвиден в ЗКПО като данъчнозадължени лица (начинът на определяне на облагаемата печалба, данъчните ставки, декларирането и внасянето на данъците се извършва в съответствие с действащите разпоредби на ЗКПО).

Съгласно ЗКПО, доходите на чуждестранните юридически лица от лихви или разпореждане с облигации, когато не са реализирани чрез място на стопанска дейност в страната, подлежат на облагане с окончателен данък при източника в размер на 10%, който се начислява върху брутния размер на лихвите, съответно върху положителната разлика между продажната им цена и тяхната документално доказана цена на придобиване (чл. 195 във вр. чл. 12, ал. 2 и 3 и чл. 200, ал. 2 ЗКПО).

#### ***Данъчно облагане на доходите от акции***

Представената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на този Проспект и Емитентът не носи отговорност за последващи промени в законодателството или практиката на данъчните органи при облагане на доходите от акции.

Режимът на облагане на доходите на акционерите се определя според действащото българско законодателство и по-специално ЗДДФЛ и ЗКПО. Дефинициите на местни и чуждестранни юридически и физически лица са представени в началото на раздела.

Доходите на инвеститорите от акции могат да бъдат под формата на дивиденди и/или при продажба на акции – под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване (капиталова печалба).

#### ***Капиталови печалби***

Съгласно разпоредбите на ЗДДФЛ, не се облагат получените от български физически лица или чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава – членка на Европейския съюз или в друга държава, принадлежаща към Европейското икономическо пространство, доходи от сделки с акции и права на публични дружества, извършени на регулиран български пазар на финансови инструменти, включително сключени при условията и по реда на търгово предлагане по смисъла на ЗППЦК („Разпореждане с финансови инструменти”) (чл. 13, ал. 1, т. 3 във вр. §1, т. 11 от ДР на ЗДДФЛ и чл. 37, ал. 7 ЗДДФЛ).

Доходите от сделки с акции (реализираната капиталова печалба), както и изобщо с финансови активи, получени от чуждестранни физически лица от трети държави, извън горепосочените, се облагат с окончателен данък в размер на 10% върху облагаемия доход (чл. 37, ал. 1 и чл. 46, ал. 1 ЗДДФЛ).

С реализираната капиталова печалба от сделки с акции и права на регулиран пазар (вкл. и в случай на търгово предлагане) се намалява счетоводният финансов резултат при определяне на данъчния финансов резултат на юридическите лица, които подлежат на облагане по реда на Закона за корпоративното подоходно облагане (чл. 44, ал. 1 във вр. §1, т. 21 от ДР на ЗКПО).

Следва да се има предвид обаче, че загубата от сделки с акции и търгуеми права, реализирана на регулиран български пазар на финансови инструменти, не се признава за целите на данъчното облагане и финансовият резултат се преобразува (увеличава се) с нея (чл. 44, ал. 2 ЗКПО).

Не се облага с данък при източника капиталовата печалба с източник от България, реализирана от чуждестранни юридически лица (чл. 196 ЗКПО).

Данъчните облекчения по отношение на печалбата от сделки с финансови инструменти не се прилагат по отношение на сделки, които не са Разпореждане с финансови инструменти (например

покупко-продажби, сключени на извънборсов пазар извън случая на търгово предлагане, независимо че съгласно борсовия правилник подлежат на регистрация/оповестяване на Борсата). Доходите от продажба на Акции при такива сделки, реализирани в България от чуждестранни лица, са обект на данъчно облагане в България. Освен ако не се прилага спогодба за избягване на двойното данъчно облагане, тези доходи се облагат с данък при източника в размер на 10% върху положителната разлика между продажната цена на Ациите и тяхната документално доказана цена на придобиване. Доходът от продажба на Акции при такива сделки, реализиран от български лица, подлежи на данъчно облагане в съответствие с общите правила на ЗКПО и ЗДДФЛ.

#### ***Доходи от дивиденди***

Доходите от дивиденди, разпределяни от Дружеството на Български притежатели (с изключение на български търговски дружества) и на Чуждестранни притежатели (с изключение на чуждестранни юридически лица, които за данъчни цели са местни лица на държава членка на Европейския съюз или на държава, която е страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство), се облагат с данък в размер на 5% върху брутния размер на дивидентите (чл. 38, ал. 1 във вр. чл. 46, ал. 3 ЗДДФЛ и чл. 194, ал. 1 във вр. чл. 200, ал. 1 ЗКПО).

Доходите от дивиденди, разпределяни в полза на български търговски дружества, за данъчни цели не се признават за приходи и се изключват от данъчния финансов резултат на тази категория български лица (чл. 27, ал. 1, т. 1 ЗКПО).

Данъчното третиране на доходите от дивиденди, изплатени в полза на чуждестранни юридически лица, които за данъчни цели са местни лица на държава членка на Европейския съюз или на държава, която е страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство следва да бъде уредено в законодателството на съответната държава членка на ЕС или страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство. Доходите на тези лица не се облагат с данък при източника в България, с изключение на случаите на скрито разпределение на печалбата (чл. 194, ал. 3, т. 3 ЗКПО).

#### ***Спогодби за избягване на двойното данъчно облагане***

Чуждестранният притежател може да подлежи на освобождаване, възстановяване или ползване на данъчен кредит на целия или част от българския подоходен данък, ако между България и държавата, за която той е местно лице, е в сила спогодба за избягване на двойното данъчно облагане („СИДДО”).

Процедурата по прилагане на данъчните облекчения за чуждестранни лица, предвидени във влезли в сила СИДДО, е уредена в глава шестнадесета, раздел III от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс. Когато общият размер на реализираните доходи надвишава 500 000 лв., чуждестранното лице следва да удостовери пред българските органи по приходите наличието на основания за прилагане на СИДДО. Чуждестранният притежател на Акции има право да ползва съответното данъчно облекчение, като за целта подаде искане по образец, придружено с доказателства, удостоверяващи: 1) че е местно лице за държавата, с която България е сключила съответната спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (чрез подаване на удостоверение, издадено от данъчните органи на съответната държава, или по друг начин, в съответствие с обичайната практика на чуждестранната данъчна администрация); 2) че е притежател на дохода от Ациите (чрез подаване на декларация); 3) че не притежава място на стопанска дейност или



определена база на територията на Република България, с които приходите от дивиденди са действително свързани (чрез подаване на декларация); и 4) че са изпълнени всички приложими изисквания на съответната СИДДО (чрез представяне на официален документ или друго писмено доказателство).

Освен това, на българските органи по приходите следва да бъде представена допълнителна документация, удостоверяваща вида, размера и основанията за получаване на дохода; така относно доходи от дивиденди, могат да бъдат представени решението на Общото събрание на акционерите за разпределянето на дивиденди и документ, удостоверяващ броя притежавани акции (напр. депозитарна разписка). Искането за прилагане на спогодбата за избягване на двойното данъчно облагане, придружено от необходимите документи, трябва да бъде подадено до българските органи по приходите за всеки Чуждестранен притежател незабавно след приемане на решението от Общото събрание на акционерите, одобряващо разпределянето на дивиденди. Ако българските органи по приходите откажат освобождаване от облагане, Дружеството е задължена да удържи пълния размер от 5% на дължимия данък за изплатените дивиденди. Акционерът, чието искане за освобождаване от данъчно облагане е отказано, може да обжалва решението.

В случай, че общият размер на дивидентите или някакъв друг доход, платени от Недвижими имоти София, не надхвърля 500 000 лева за една година, Чуждестранният притежател не е длъжен да подава искане за прилагане на СИДДО до българските органи по приходите. Той трябва обаче да удостовери пред Дружеството наличието на горепосочените обстоятелства и да представи гореописаните документи, удостоверяващи основанията за прилагане на СИДДО от страна на Дружеството.

Разпределянето на дивиденди под формата на нови акции не подлежи на данъчно облагане, т.е. върху разпределението на печалбата на Недвижими имоти София под формата на допълнителни новоиздадени акции не се дължи данък.

Дружеството поема отговорност за удържането на данъци при източника при всички случаи, когато е налице предвидено в нормативната уредба задължение за това.

#### ***Задължения за удържане на данък***

Дружеството ще удържа и внася данък при източника, в случаите предвидени в действащото данъчно законодателство, съгласно представената по-горе в настоящия раздел, информация. Когато плащецът на доходите не е задължен да удържа и внася данъка, той се внася от получателя на дохода.

## **5. СРОКОВЕ И УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО**

### **5.1. Условия, статистически данни за предлагането, очакван график и действия, изисквани за кандидатстване за предлагането**

#### **5.1.1. Условия, на които се подчинява предлагането**

Емисията облигации се предлага за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа. Инвеститорите, които проявяват интерес към предлаганите ценни книжа, могат да се

обърнат към всеки инвестиционен посредник, член на „Българска фондова борса – София” АД за осъществяване на сделка с предлаганите корпоративни облигации.

**5.1.2. Общата сума на емисията/предлагането; ако сумата не е фиксирана, описание на организацията и срока за публичното обявяване на определената сума на предлагането**

Общата номинална стойност на настоящата емисия облигации на „Недвижими имоти София” АДСИЦ е в размер на 9 000 000 (девет милиона) евро, разпределени в 9 000 (девет хиляди) броя обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми и обезпечени облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) евро всяка една.

Емисията облигации е пласирана при условията на частно предлагане от емитента чрез ИП „Централна кооперативна банка” АД.

Всички облигации от емисията ще се предлагат за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа не по-късно от 6 (шест) месеца от издаването на емисията облигации.

**5.1.3. Периодът, включително всякакви възможни изменения, през който предлагането ще бъде открито и описание на процеса на кандидатстване**

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. Начинът на прехвърляне на облигациите при условията на допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа е указан в т. 4.13.1 от настоящия Документ.

**5.1.4. Описание на възможността за намаляване на подписката и начина за възстановяване на надплатените от кандидатите суми**

Всички 9 000 броя облигации от настоящата Емисия са записани и изцяло изплатени при тяхното частно (непублично) предлагане.

Настоящият Проспект е за допускане на облигациите до търговия на регулиран пазар, с оглед на което не са възможни ограничения в предлагането на вече емитираните облигации при сключването на облигационния заем.

**5.1.5. Минимален и максимален брой облигации, които могат да бъдат закупени от едно лице**

Минималният брой, който може да бъде закупен от едно лице е 1 (една) облигация, съгласно действащите към настоящия момент правила за търговия на „БФБ – София” АД. Няма ограничения за максимален брой облигации, които могат да бъдат закупени от едно лице, стига да е налице съответно предлагане за продажба.

#### **5.1.6. Начинът и сроковете за плащането на ценните книжа и доставката на ценните книжа.**

Плащанията във връзка със сключените сделки за придобиването на ценни книжа се извършват съгласно правилата на „Централен Депозитар” АД. След окончателното придобиване на облигациите в ЦД, инвеститорът може да изиска от инвестиционния посредник, ЦД да издаде удостоверителен документ (т.нар. депозитарна разписка). Търговията с настоящата емисия облигации ще се извършва в съответствие с правилата за търговия на БФБ, както и с Правилника на ЦД. След приемане на облигациите на Дружеството за търговия на Борсата, всеки инвеститор, който желае да придобие или продаде на регулиран пазар облигации от предлаганата емисия, е необходимо да сключи договор за инвестиционни услуги с лицензиран инвестиционен посредник и да подаде съответно нареждане за покупка/продажба, като попълни всички необходими документи, съобразно практиката на избрания инвестиционен посредник и изискванията на нормативната уредба. Инвестиционният посредник е длъжен да въведе поръчката на своя клиент в търговската система на „БФБ–София” АД. При сключване на сделка борсата и инвестиционния посредник – страни по сделката извършват необходимите действия за регистрация на сделката в „Централен Депозитар” АД. ЦД приключва сетълмента по сделката в 2-дневен срок от сключването и ако са налице необходимите ценни книжа и парични средства и не съществуват други пречки за това и актуализира книгата за безналични ценни книжа (облигации) на Емитента. Сделки с облигации от настоящата емисия могат да се сключват и извън регулиран пазар. Прехвърлянето на ценни книжа извън регулиран пазар се осъществява съгласно предварително сключен договор пряко между страните - договор за покупко-продажбата на книгата. В този случай, лицата по сделката, за да осъществят прехвърлянето на облигациите в ЦД, следва да представят данни и документи пред лицензиран инвестиционен посредник, извършващ дейност като регистрационен агент. Инвестиционният посредник регистрира (обявява) сделката на БФБ като сключена извън регулирания пазар и извършва необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и нейния сетълмент. По аналогичен ред, чрез инвестиционен посредник, действащ като регистрационен агент, се извършва и прехвърлянето на облигации в случаите на дарение и наследяване. Прехвърлянето на облигациите се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в ЦД. За повече информация относно търговията с облигации виж *т. IV.13.1. „Ред за прехвърляне на ценни книжа”*.

Плащанията по сключени сделки след приемане на облигациите за търговия на регулиран пазар ще се извършва съгласно условията на избрания инвестиционен посредник. След приключване на сетълмента „Централен Депозитар” АД заверява клиентската подсметка на инвеститорите купувачи със закупените от тях облигации. Удостоверителни документи за собственост върху книжа от облигационната емисия на Емитента могат да бъдат заявени за издаване от „Централен Депозитар” АД чрез инвестиционния посредник, чийто услуги инвеститорът използва.

Ценните книжа се предлагат за вторична търговия на всички заинтересовани лица без ограничения и без наличието на права за предпочитително закупуване.

**5.1.7. Пълно описание на начина и датата, на която ще бъдат публикувани резултатите от предлагането.**

Датата на допускането до търговия на регулиран пазар на настоящата емисия облигации не подлежи на публично обявяване от Емитента, но ще бъде обявена от БФБ, след вземане на съответното решение от Съвета на директорите на Борсата. Информация за сделките може да се намери в ежедневния бюлетин на „Българска Фондова Борса – София” АД.

**5.1.8. Процедурата за упражняването на всякакво право за закупуване преди други, прехвърлимостта на правата по подписката и третирането на неупражнените права на подписката**

Настоящият Проспект е за допускане на ценни книжа (облигации) до търговия на регулиран пазар, поради което не се издават права. Всички облигации от настоящата Емисия са записани и изцяло платени при тяхното частно (непублично) предлагане. След допускането на облигациите за търговия на регулиран пазар, всеки инвеститор може да подаде съответно нареждане за покупка.

**5.1.9. Обстоятелства при които предлагането може да бъде отменено или временно преустановено**

Съгласно чл.92з, ал.1 т.4 ЗППЦК Комисията за финансов надзор може да спре допускането до търговия на регулиран пазар на облигациите, предмет на настоящия проспект, за не повече от десет последователни дни за всеки отделен случай, ако има достатъчно основание да смята, че разпоредбите на закона или актовете по прилагането му са нарушени.

КФН може да спре окончателно търговията с облигации, предмет на настоящия проспект, по реда на чл.212 ЗППЦК, в случай, че Комисията е отказала да одобри допълнение към проспекта поради това, че не са спазени изискванията на закона или актовете по прилагането му. Съгласно чл.85, ал.2 ЗППЦК в периода между издаване на потвърждението на проспекта и започването на търговията на регулиран пазар на облигациите, Дружеството е длъжно най-късно след изтичането на следващия работен ден след настъпването, съответно узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържашата се в проспекта информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите ценни книжа, да изготви допълнение към проспекта и да го представи на КФН.

Съгласно чл. 212, ал.1, т.4 ЗППЦК, КФН, съответно Заместник-председателя на КФН ръководещ управление “Надзор на Инвестиционната дейност” може да спре за срок до 10 последователни работни дни или да спре окончателно продажбата или извършването на сделки с определени ценни книжа, когато установи, че поднадзорни лица, техните служители, лица, които по договор изпълняват ръководни функции или сключват сделки за сметка на поднадзорни лица, както и лица, притежаващи 10 или над 10 на сто от гласовете в Общото събрание на поднадзорни лица, са извършили, или извършват дейност в нарушение на ЗППЦК, на актовете по прилагането му, на решения на КФН или на Заместник-председателя ръководещ управление “Надзор на Инвестиционната дейност”, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от КФН, Заместник-председателя ръководещ управление “Надзор на Инвестиционната дейност” или са застрашени интересите на инвеститорите.

Съгласно чл. 91 ЗПФИ БФБ може да спре търговията с финасови инструменти или да отстрани от търговията финасови инструменти, които не отговарят на изискванията, установени в правилника за дейността на БФБ, ако това няма да увреди съществено интересите на инвеститорите и надлежното функциониране на пазара.

Съгласно чл. 9, ал. 2, т. 4 от Част I на Правилника за дейността на БФБ, Съвета на директорите на Борсата допуска финасови инструменти до търговията и спира или прекратява търговията с определени емисии.

Съгласно чл. 37, ал. 1 от част III на Правилника за дейността на БФБ, Съвета на директорите на Борсата, при условията на чл. 91 от ЗПФИ, има право да вземе решение за окончателно прекратяване на регистрацията (прекратяването на регистрацията на съответната емисия води до незабавното прекратяване на търговията с нея) на финасови инструменти, допуснати до търговията, ако:

- емитентът или емисията финасови инструменти престане да отговаря на изискванията на ЗППЦК, актовете по прилагането му относно публичното предлагане и търговията с финасови инструменти;
- емитентът, упълномощен от него борсов член, управляващото дружество, респективно лицето, поискало допускане до търговията без съгласието на емитента, е подало молба за това;
- бъде прекратен договора за регистрация на съответната емисия, без с това да се увреждат съществено интересите на инвеститорите и надлежното функциониране на пазара;

Съгласно чл. 65, ал. 1 от част IV на Правилника за дейността на БФБ, Съвета на директорите на Борсата, при условията на чл. 91 от ЗПФИ, има право да вземе решение за спиране на търговията с допуснати до търговията емисии финасови инструменти в следните случаи:

- при настъпване на събитие, свързано със съответните инструменти или техния емитент, което може да окаже влияние върху цената им;
- при откриване на производство по преобразуване на емитент;
- при подаване на заявление към ЦД за вписване на промяна в номиналната стойност на финасовите инструменти;
- при промяна в параметрите на емисия облигации спрямо предварително заложените в проспекта, което изисква пререгистриране на емисията по реда на Правилата за допускане до търговията;
- когато емитентът не е изпълнил задължението си за разкриване на информацията по чл. 27 от Наредба № 2 на КФН;
- когато емитентът, упълномощеният борсов член, управляващото дружество, респективно лицето, поискало допускане до търговията на финасовите инструменти без съгласието на емитента, не е заплатил годишната такса за поддържане на регистрацията или таксата за допускане до търговията на нова емисия акции от същия клас, който вече е допуснат до търговията, в определените в Тарифата за таксите на Борсата срокове.

Според чл. 118, ал. 1, т. 4 и т. 9 ЗПФИ КФН, съответно Заместник-председателят ръководещ управление “Надзор на Инвестиционната дейност” може да спре търговията с определени финасови инструменти или да отстрани от търговията на регулиран пазар или от друга система за търговия с финасови инструменти, когато установи че ИП или регулиран пазар, негови служители, лица които по договор изпълняват ръководни функции, лица които сключват сделки за сметка на

посредника, както и лица притежаващи квалифицирано участие са извършили или извършват дейност в нарушение на ЗПФИ, на актовете по прилагането му, на правилника или други одобрени от Заместник-председателя ръководещ управление “Надзор на Инвестиционната дейност” вътрешни актове на регулираните пазари на финансови инструменти, на решение на КФН или на Заместник-председателя ръководещ управление “Надзор на Инвестиционната дейност”, както когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от КФН, Заместник-председателя ръководещ управление “Надзор на Инвестиционната дейност” или са застрашени интересите на инвеститорите.

Съгласно чл. 37, ал. 1 т. 2 ЗПЗФИ за предотвратяване и преустановяване на административни нарушения по ЗПЗФИ, за предотвратяване и отстраняване на вредните последици от тях, както и при възпрепятстване упражняването на контролна дейност от КФН, Заместник-председателя ръководещ управление “Надзор на Инвестиционната дейност” или при застрашаване интересите на инвеститорите, Заместник-председателя ръководещ управление “Надзор на Инвестиционната дейност” може да спре търговията с определени финансови инструменти.

## **5.2. План за пласиране и разпределение**

### **5.2.1. Различните категории потенциални инвеститори, на които се предлагат ценните книжа**

Няма определен план за разпределение на ценните книжа на отделни групи потенциални инвеститори. Корпоративните облигации от настоящата емисия се предлагат за вторична търговия на всички заинтересовани лица без ограничения, съгласно правилника на „Българска Фондова Борса – София” АД.

Предлагането се извършва единствено в Република България.

### **5.2.2. Процедура за уведомяване на кандидатите за размера на придобитите цени книжа и индикация дали може да започне преди да се направи уведомлението**

Няма предвидена подобна процедура.

## **5.3. Ценообразуване**

### **5.3.1. Индикация за очакваната цена, на която ще бъдат предлагани ценните книжа или метода за определянето на цената и процедурата за нейното оповестяване. Да се посочи размера на всякакви разходи и данъци, които се начисляват конкретно на участника в подписката или купувача**

Цената, на която емитента ще предложи облигациите за търговия при стартиране на търговията на регулиран пазар ще бъде номиналната стойност на една облигация, която е в размер на 1 000 /хиляда/ евро. Цената за покупко-продажба за целия период на търговия на регулиран пазар след това ще се определя в зависимост от търсенето и предлагането на ценната книга.

При търговия на ценни книжа на регулиран пазар инвеститорите дължат такси/ комисионни съгласно тарифата на съответния инвестиционен посредник, тарифата на „Българска Фондова

Борса – София” АД и тарифата на „Централен Депозитар” АД. Не са предвидени специфични разходи от емитента, които да бъдат поети от инвеститорите.

#### **5.4. Пласиране и поемане**

Настоящото допускане до търговия се реализира само на територията на Република България. Нито упълномощения инвестиционен посредник, нито други субекти, са се съгласили да поемат емисията на базата на твърд ангажимент, както и няма субекти, съгласяващи се да пласират емисията без твърд ангажимент или при условията на договореност за „полагане на максимални усилия”. Всички книжа са били успешно пласирани при условията на непублично (частно) пласиране чрез ИП „Централна Кооперативна Банка” АД.

Всички облигации от настоящата емисия са регистрирани по сметки в “Централен депозитар” АД. Плащанията по лихвите и главницата ще се извършват чрез ЦД. Адрес на ЦД: град София, ул. “Три уши” №10.

## **6. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗАЦИЯ НА ТЪРГОВИЯТА**

### **6.1. Индикация дали предлаганите ценни книжа са или ще бъдат обект на кандидатстване за допускане до търговия, с оглед на тяхното разпространение на организиран пазар или на други равностойни пазари с указване на въпросните пазари**

Настоящият Проспект е за допускане на облигациите до търговия на регулиран пазар на ценни книжа единствено в Република България.

Чуждестранни инвеститори, които не са местни лица и възнамеряват да закупят облигации, трябва да се запознаят с приложимите закони в техните юрисдикции.

Българските инвеститори, както и чуждестранните инвеститори (доколкото това е допустимо за последните съгласно горния параграф) ще имат възможността да закупват облигации на равни начала, при спазване на условията и реда, изложени по-долу.

След потвърждаване на проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар от Комисията за финансов надзор и вписване на емисията в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, настоящата емисия ценни книжа ще бъде заявена за търговия на Сегмент на облигации на БФБ-София АД. Указването на това обстоятелство не трябва създава впечатление, че допускането до търговия на ценните книжа на „Българска Фондова Борса-София” АД непременно ще бъде одобрено. Не се предвижда кандидатстване за допускане до търговия на други равностойни пазари.

Към датата на издаване на проспекта не се извършва публична или частна подписка за ценни книжа от същия или друг клас.

**6.2. Всички регулирани пазари или равностойни пазари, на които, доколкото е известно на емитента, вече са допуснати до търговия ценни книжа от същия клас както ценните книжа, които ще бъдат предлагани или допуснати до търговия**

Към датата на настоящия Документ, Емитента няма допусната до търговия на регулиран пазар емисия облигации от същия клас.

**6.3. Име и адрес на субектите, които имат твърд ангажимент да действат като посредници на вторичния пазар, предоставяйки ликвидност чрез цените на търсенето и предлагането и описание на главните условия на техните ангажименти**

Дружеството не е ангажирало инвестиционни посредници, които да поемат задължение да бъдат посредници да осигуряват ликвидност на вторичен пазар на емисията чрез котировки „купува” и „продава”.

## **7. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ**

**7.1. Ако в обявата за ценните книжа са посочени консултанти във връзка с дадена емисия, информация за качеството, в което са действали консултантите**

Дружеството не е наемало консултанти във връзка с настоящата емисия облигации с изключение на упълномощения инвестиционен посредник „Централна кооперативна банка” АД (който не действа в качеството на външен консултант).

**7.2. Индикация за друга информация в обявата за ценните книжа, която е одитирана или прегледана от определени по закон одитори и когато одиторите са изготвили доклад**

В Документа за предлаганите ценни книжа няма информация, която да е одитирана или прегледана от определени по закон одитори и не е изготвян доклад от тях.

**7.3. Изявления и доклади на експерти**

В Документа за предлаганите ценни книжа не е използвана информация, произтичаща от експертни мнения или доклади.



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

КФН – информация и нормативни документи от сайта на КФН ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg));

БФБ – информация от сайта на БФБ ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg));

НСИ - информация от сайта на НСИ ([www.nsi.bg](http://www.nsi.bg));

Bulgarian Properties - информация от сайта на агенцията ([www.bulgarianproperties.bg](http://www.bulgarianproperties.bg))

Агенция по вписванията към Министерство на правосъдието - ([www.brra.bg](http://www.brra.bg))

#### **7.4. Информация от трети лица**

Документа за предлаганите ценни книжа не съдържа информация, която да е получена от трето лице.

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

#### **7.5. Кредитните рейтинги, присъдени на даден емитент или на неговите дългови ценни книжа по искане на или в сътрудничество с емитента в процеса на рейтинговането. Кратко описание на значението на рейтингите, ако това е било публикувано преди това от рейтинговата агенция.**

Емитентът няма присъден кредитен рейтинг. Няма присъден кредитен рейтинг и за издаваните ценни книжа.

### **8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГАРАНТА ЗАД АРМЕЕЦ**

ЗАД Армеец е гарант по облигационната емисия единствено и само до замяна на обезпечението Застраховка „Разни финансови загуби” с недвижими имоти, съгласно специалните условия по обезпечението, предвидени в Предложението за записване на облигации.

#### **8.1. Характер на гаранцията по емисията**

Съгласно Решение на Съвета на директорите от 16 Септември 2015г., за обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 9 000 000 евро, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и

на вземанията за всички дължими върху главницата лихви и разноски по облигационния заем, в това число и разноските по евентуално принудително изпълнение, „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи със ЗАД „Армеец”, ЕИК 121076907, 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 11 834 100.00 евро.

Специални условия по обезпечението: 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.

Замяна на Обезпечението, от страна на Емитента, в съответствие с предвиденото в „Специални условия по обезпечението“ от Предложението, може да се извършва със съгласието на облигационерите, прието с решение от Общото събрание на облигационерите, в съответствие с изискванията на действащото законодателство относно неговото свикване и провеждане

За облигациите ще бъдат прилагани съответно разпоредбите на Закона за публично предлагане на ценни книжа относно Довереника на облигационерите и обезпечаване на публична емисия облигации.

## 8.2. Обхват на гаранцията

Датата на сключване на застрахователната полица е 12.09.2015г. Срокът на застрахователния договор (полица) No 15 100 1404 0000 48 44 93 е до 20.10.2022г.

Застрахователят ЗАД „Армеец” покрива неизпълнение на облигационно задължение от Облигатора „Недвижими имоти София” АДСИЦ, към който и да е конкретно определен облигационер, относно не изплащане на същия дължима купонна лихва и/или главница относими към притежавани облигации от емитирана облигационна емисия с ISIN код BG2100012157, Застрахователната защита по полицата застрахователя осигурява в съответствие с Общите и Специални условия, които са неразделна част от същата.

*Всички потенциални инвеститори следва да се запознаят изцяло с условията предвидени в застрахователния договор (полица), Общите и Специалните условия към него. Изрично обръщаме внимание на следните точки от Специалните условия към полицата:*

11. Застрахователно събитие за Застрахователя настъпва при неизпълнение на възникнало спрямо облигатора конкретно финансово задължение произтичащо на основание емитирана от него облигационна емисия, след изтичането на 30/тридесет/ дневен срок считано от датата/падежа/ на която/който е възникнало неразплатеното финансово задължение.

12. Изплащане на застрахователното обезщетение Застрахователя извърша в 15-дневен срок след като по конкретно образувана ликвидационна преписка бъдат събрани всички необходими документи посредством които да бъде доказано претендираното застрахователно събитие по безспорен начин относно основание и размер.

13. При настъпване на застрахователно събитие Застрахователя следва да предостави в полза на застрахователя всички свои активи, които притежава към момента на настъпване на застрахователно събитие и които да не са обременени с тежести.

18. Довереникът няма задължението да доказва обективността на настъпването на претендирано застрахователно събитие, за което последният е депозирал застрахователна претенция пред Застрахователя от името и за сметка на застрахованите – облигационери. Обективирането, респективно доказването на настъпило застрахователно събитие, за което има депозирана пред Застрахователя застрахователна претенция за изплащане на застрахователно обезщетение е изцяло в тежест на застрахованите – облигационери.

20. Обстоятелствата, съдържащи се в документите и информацията по т. 9, 10 и 19 от раздел „Други договорености” от Застрахователния договор, както и всякакви техни последващи изменения и допълнения, се считат за съществени и от значение за риска по смисъла на чл. 188 от КЗ.

В застрахователния договор (полиса), са предвидени известни условия за изплащане на застрахователно обезщетение на облигационерите от страна на Застрахователя ЗАД „Армеец”, сред които, но не само:

21. Застрахователя не изплаща застрахователно обезщетение в случаите, в които има наличието на не изпълнение на записани в раздел „Специални условия”, „Други договорености” и/или неизпълнение на приложимите за този вид застраховка Общи условия.

### **8.3. Информация за гаранта ЗАД Армеец**

#### ***Отговорни лица***

ЗАД „Армеец” поема отговорност за представената в Проспекта информация относно Обезпечаващата страна. Съгласно ЗППЦК, Изпълнителният директор на дружеството – Цветанка Крумова отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изложената в Проспекта информация за гаранта. Съставителят на финансовите отчети на Дружеството отговаря солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изготвените от него финансови отчети, а регистрираният одитор – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети на ЗАД „Армеец”.

### **Законови определени одитори**

Одитор на ЗАД „Армеец” за периода 2013г. – 2014г. е “Грант Торнтон” ООД. Дружеството е специализирано одиторско предприятие по смисъла на Закона за независимия финансов одит, вписано в Търговския регистър с ЕИК 831716285, със седалище и адрес на управление: България, гр. София 1421, бул. „Черни връх” 26, е одитирало финансовите отчети за годините, приключващи на 31 декември 2014 г. и 31 декември 2013 г.

“Грант Торнтон” ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 032). Милена Младенова, регистриран одитор, е извършила проверката на финансовите отчети за годините, приключващи на 31 декември 2014г. и 31 декември 2013г.

Съгласно Устава и българското законодателство, одиторът, назначен да одитира финансовите отчети на ЗАД „Армеец”, трябва да бъде избран от Общото събрание на акционерите.

През последните две години не са налице случаи, в които регистриран одитор, назначен да провери финансовия отчет на Дружеството, е подал оставка или е бил освободен от длъжност.

### **Избрана финансова информация**

Представената финансова информация включва годишните одитирани финансови отчети на дружеството към 31.12.2013г. и 31.12.2014г., както и междинни данни към 30.09.2015г.

	Към 30 септември	Към 31 декември	
	2015	2014	2013
	(неодитиран, хил. лв.)	(одитиран, хил. лв.)	
<b>Показатели</b>			
Премиен приход	153 095	196 896	177 412
Оперативна печалба/загуба	39 219	18 518	25 693
Печалба/загуба за годината	12 209	-10 879	443
Сума на активите	350 192	306 480	284 159
Застрахователни резерви	240 131	234 551	200 910
Сума на пасивите	48 128	21 832	22 591
Собствен капитал	61 933	50 097	60 658

### **Рискови фактори**

#### **Застрахователен риск**

През изминалата година имаше големи природни бедствия - бури, градушки, наводнения, което се отрази неблагоприятно на компанията. Наблюдава се увеличение на броя на щетите по основните застраховки, както и множество кражби, които акумулираха значителни щети за застрахователя. Със завишена щетимост са застраховките „Каско”, „Щети на имущество”, „Зелена карта”, „Гранична ГО на автомобилиста” и „ГО, свързана с плавателни съдове”. По останалите застраховки риска се развиваше в рамките на очакваното.

Общият размер на изплатените от ЗАД „Армеец” обезщетения през 2014 г. е 111 668 168 лв. Реализираните от компанията нетна и брутна квота на щетимост през 2014 г. са съответно 59,2% и 71,2%.

#### *Анализ на пазарния риск*

Всички търгуеми финансови инструменти са изложени на пазарен риск, който представлява рискът от повишаване или намаляване на тяхната пазарна стойност в следствие на бъдещи промени в пазарните условия. Финансовите инструменти се оценяват по справедлива стойност и всички промени в пазарните условия се отразяват директно в Отчета за всеобхватния доход.

Притежаваните от Дружеството финансови инструменти се управляват, отчитайки променящите се пазарни условия. Експозициите към пазарен риск се управляват в съответствие с утвърдените лимити, съобразени с изискванията на застрахователното законодателство. За намаляване на пазарния риск Дружеството се стреми максимално да диверсифицира инвестициите в портфейла спрямо определен икономически сектор, икономическа структура или емитент.

За периода от създаване на Дружеството до 31 декември 2014 г., предвид характера, структурата и обема на инвестициите, не е преценено като необходими и целесъобразно извършването на хеджиране на риска.

За избягване на риска от концентрация, Дружеството се стреми да спазва заложените ограничения за инвестиране на застрахователните резерви.

#### *Валутен риск*

Дружеството е изложено на валутен риск при сключването на сделки в чуждестранна валута. С цел минимизиране на валутния риск, Дружеството следи паричните потоци, които не са в български лева. Политиката по управление на валутния риск е да не се извършват значителни операции и да не се поддържат отворени позиции в чуждестранна валута, различна от евро, поради което и нетните валутните курсови разлики са незначителни. През изминалата година промените във валутните курсове са били незначителни и в полза на Дружеството.

#### *Лихвен риск*

Дружеството не използва кредитно финансиране за дейността си, поради което пасивите на Дружеството не са изложени на лихвен риск. Дейностите по управление на риска имат за цел оптимизирането на нетния доход от лихви при дадени пазарни лихвени равнища в съответствие с бизнес стратегиите на Дружеството. Процедурите по управление на лихвения риск се прилагат от гледна точка на чувствителността на Дружеството спрямо промени в лихвените равнища. Действителният ефект зависи от множество фактори, които включват промените в лихвения процент, породени от чувствителността спрямо различните периоди или валути.

#### *Ценови риск*

Основният ценови риск, на който е изложено Дружеството, е свързан с инвестициите в капиталови ценни книжа. Справедливата стойност на тези финансови инструменти се влияе от промени в пазарните равнища на съответните ценни книжа, което от своя страна рефлектира върху доходността на Дружеството. Анализът на чувствителността се основава на анализ на дневното и

годишно стандартно отклонение на Дружеството, съпоставен с дневното и годишно стандартно отклонение на доходността на инвестиция в основния борсов индекс SOFIX.

#### *Кредитен риск*

При управление на кредитния риск Дружеството наблюдава риска от неизпълнение на ангажименти от страна на контрагенти при операции с финансови инструменти. При наблюдението на рисковата експозиция се отчитат колебанията в справедливата стойност на финансовите инструменти. Дружеството осъществява управлението на риска като оперира само с контрагенти, притежаващи висок кредитен рейтинг и когато е необходимо изисква обезпечения.

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на отчета. Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

#### *Ликвиден риск*

Дружеството следва задълженията за ликвидност произтичащи от Наредба № 21 за собствените средства и границата на платежоспособност на застрахователите и презастрахователите. За да се избегнат ликвидни проблеми се извършва контрол и оценка на ликвидността и паричните потоци на Дружеството, като се предприемат и активни действия като поддържане на краткосрочни депозити до 3 месеца.

Върху ликвидността на Дружеството се извършва ежедневно наблюдение на изходящите и входящи парични потоци на месечна база. При констатиране на ликвидни проблеми е изградена процедура по уведомяване на заинтересованите лица - лицето отговорно за управлението на риска и управителния съвет. От започване на дейността на Дружеството не е отчетен недостиг на ликвидни средства или затруднения при покриване на задълженията му. През отчетния период Дружеството не е ползвало външни източници за осигуряване на ликвидни средства, като е изпълнявало своите текущи задължения в срок.

#### *Информация за обезпечаващата страна*

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 степен да имат отношение към оценката на платежоспособността на гаранта.

Към момента на съставяне на проспекта няма заведени искови молби за откриване на производство по несъстоятелност за ЗАД „Армеец”.

### **Инвестиции**

Инвестициите на Дружеството от одирания годишен финансов отчет към 31.12.2014г., са показани в следващата таблица.

Дружество	31.12.2014		31.12.2013	
	хиЛ. лв.	%	хиЛ. лв.	%
ОАО СК Итиль Армеец	12 587	100%	-	-
Армеец лизинг ЕООД	50	100%	50	100%
<b>Общо</b>	<b>12 637</b>		<b>50</b>	

Към датата на настоящия Проспект, Дружеството няма поети твърди ангажименти за извърване на съществени инвестиции в бъдеще.

### **Преглед на стопанската дейност**

През 2014 година ЗАД "Армеец" реализира ръст на премийния си приход спрямо предходната година 11%. През годината компанията разработи една нова застраховка - „Гражданска отговорност във връзка с клинично изпитване на лекарствени продукти". Също така ЗАД „Армеец" направи редица промени в общите условия и тарифите по различни застраховки, за да може да отговори максимално на нуждите на своите клиенти.

Премийният приход за поредна година бележи ръст. През 2014 година ЗАД "Армеец" заема лидерското място на българския пазар по общо застраховане, като компанията увеличи пазарния си дял с 1% спрямо 2013 г. и достигна 14%.

През календарната 2014 г. бяха предприети редица действия за прецизиране и оптимизиране на съществуващите тарифи с оглед на повишаване на качеството на съществуващите портфейли на застрахователни продукти. Бяха внесени изменения в тарифите на застраховка „Гражданска отговорност" на автомобилистите и на застраховка на МПС „Каско". В резултат на системния преглед на развитието на риска, към края на 2014 г. бяха приети промени в Общите условия по застраховка на МПС „КАСКО", които отговарят по адекватен начин на целите на дружеството и на очакванията на потребителите. Измененията и допълненията в общите условия бяха съпроводени с действия по оптимизиране на ликвидационния процес с цел повишаване на неговата ефективност и своевременна обработка и произнасяне по претенциите. През годината бе подобрена работата с кореспондентите и представителите за уреждане на претенции в редица държави - членове на ЕС. Бе отделено внимание и на продуктите, свързани с рисковете по отговорности, като бяха актуализирани общите условия по застраховка „Отговорност на туроператора" и бяха приети специални условия по застраховка „Отговорност на наемодателя". Бяха приети нови общи условия по застраховки „Гражданска отговорност на юридически лица" и „Отмяна на пътуване", както и специални условия по застраховка „Злополука на пътниците в средствата за обществен превоз"

През календарната 2014 г. бе продължено развитието на използваните от дружеството информационни системи и тяхната хардуерна обеспеченост. Предлагането на редица

застрахователни продукти бе оптимизирано чрез изграждането на допълнителни модули и форми, което в значителна степен облекчи аквизицията и застрахователните посредници, като ускори обслужването на потребителите. Предприетите през годините действия по оптимизиране на информационните системи и хардуерно оборудване на дружеството дадоха възможност за бързата и своевременна обработка на претенциите, заведени при настъпването на катастрофичните рискове през 2014 г. Въпреки максималното натоварване на системите, надхвърлящо няколко пъти обичайното среднодневно натоварване, не бе допуснат технически или технологичен срив.

Основните приходи на ЗАД "Армеец" са приходите от застрахователни премии възлизащи на 196 896 хил. лв. към края на 2014 г. Дружеството реализира приходите си на територията на страната.

#### **Организационна структура**

ЗАД "Армеец" няма инвестиции в асоциирани дружества.

ЗАД "Армеец" има инвестиции в дъщерни дружества, както следва:

Име на дъщерното дружество	Страна на учредяване	2014 (хил. лв.)	Участие (%)	2013 (хил. лв.)	Участие (%)
ОАО СК Итиль Армеец	Русия	12,587	100.00%	-	-
Армеец лизинг ЕООД		50	100.00%	50	100.00%
		<b>12,637</b>		<b>50</b>	

ЗАД "Армеец" е правно-организационно зависим от „ЦКБ Груп” ЕАД, който към края на 2014 г. притежава 92,04% от капитала на обезпечаващата страна.

Едноличен собственик на капитала на „ЦКБ Груп” ЕАД е „Химимпорт” АД. „Химимпорт” АД е публично дружество по смисъла на ЗППЗК и регулярно публикува и разкрива информация пред обществеността. Повече информация за „Химимпорт” АД ще намерите на [www.chimimport.bg](http://www.chimimport.bg)

#### **Информация за тенденциите**

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

На ЗАД "Армеец" не са известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които да се очаква да окажат значителен ефект върху перспектите на дружеството за текущата финансова година.

#### **Административни, Управителни и Надзорни органи**

„Армеец” АД има двустепенна система на управление, включващи:

- **Надзорен съвет в състав:**

Име	Позиция
"Химимпорт" АД, ЕИК 000627519	Председател на НС
"Централна кооперативна банка" АД, ЕИК 831447150	Член на НС
Нансен Бехар	Член на НС

По-долу е представено кратко описание на квалификациите и професионалния опит на членовете на Надзорния съвет на Дружеството.



**„Химимпорт” АД** - член на НС на „Армеец” АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. Стефан Караджа № 2

Участия в управлението и собствеността на други дружества

Химимпорт е публично дружество по смисъла на ЗППЦК, вписано в регистъра на КФН и като такава регулярно представя информация относно участието му в капитала на други дружества. Основните му участия в управлението на други дружества са, както следва:

Дружество	Позиция
ЦКБ ГРУП ЕАД, ЕИК: 121749139	едноличен собственик на капитала
ПРАЙМ ЛЕГА КОНСУЛТ ООД, ЕИК: 130993620	съдружник
ТРАНС ИНТЕРКАР ЕООД, ЕИК: 130935388	едноличен собственик на капитала
СЧЕТОВОДНА КЪЩА "ХГХ КОНСУЛТ" ООД, ЕИК: 130452457	съдружник
ЕЪРПОРТ СЪРВИЗИС - БЪЛГАРИЯ ЕАД, ЕИК: 175386403	едноличен собственик на капитала
БЪЛГАРСКА КОРАБНА КОМПАНИЯ ЕАД, ЕИК: 175389730	едноличен собственик на капитала
БЪЛГЕРИАН ЕЪРУЕЙЗ ГРУП 23.04.2008 г. ЕИК: 131085074	едноличен собственик на капитала
ЕНЕРГОПРОЕКТ АД, ЕИК: 831367237	член на НС;
ПАРАХОДСТВО БЪЛГАРСКО РЕЧНО ПЛАВАНЕ АД, ЕИК: 827183719	член на НС
ЗЪРНЕНИ ХРАНИ БЪЛГАРИЯ АД, ЕИК: 175410085	член на НС
ПРОУЧВАНЕ И ДОБИВ НА НЕФТ И ГАЗ АД, ЕИК: 824033568	член на НС
ЗЪРНЕНИ ХРАНИ-ПЛОВДИВ ООД, ЕИК: 130574490	съдружник
АСЕНОВА КРЕПОСТ АД, ЕИК 115112041	член на НС

**„Централна кооперативна банка” АД** - член на НС на „Армеец” АД

Бизнес адрес: гр. София, бул. Цариградско шосе №87

Участия в управлението и собствеността на други дружества:

Дружество	Позиция
БЪЛГАРИЯ ОН ЕР ООД, ЕИК: 130065275	съдружник
ЦКБ АСЕТС МЕНИДЖМЪНТ ЕАД, ЕИК 175225001	едноличен собственик на капитала

**Нансен Бехар** - член на НС на „Армеец” АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. Стефан Караджа № 2

Участия в управлението и собствеността на други дружества:

Дружество	Позиция
"АГЕНЦИЯ БОЛКАН-ФАКТ" ООД, ЕИК: 130674867	съдружник

- **Управителен съвет в състав:**

Име	Позиция
Цветанка Донкова Крумова	Член на УС
Валентин Славов Димов	Член на УС
Александър Димитров Керезов	Член на УС

По-долу е представено кратко описание на квалификациите и професионалния опит на членовете на Управителния съвет на Дружеството.

**Цветанка Донкова Крумова** - член на УС и представляваща „Армеец” АД

*Бизнес адрес:* гр. София, ул. Стефан Караджа № 2

*Участия в управлението и собствеността на други дружества:*

<b>Дружество</b>	<b>Позиция</b>
ПОАД "ЦКБ- СИЛА" АД, ЕИК: 825240908	член на УС
"ЦЕНТРАЛНА КООПЕРАТИВНА БАНКА" АД, ЕИК: 831447150	член на УС

**Валентин Славов Димов** - член на УС на „Армеец” АД

*Бизнес адрес:* гр. София, ул. Стефан Караджа № 2

*Участия в управлението и собствеността на други дружества:*

<b>Дружество</b>	<b>Позиция</b>
„ШИПКА УНИВЕРСАЛ" ООД, ЕИК: 813214446	управител и съдружник

**Александър Димитров Керезов** - член на УС на „Армеец” АД

*Бизнес адрес:* гр. София, ул. Стефан Караджа № 2

*Участия в управлението и собствеността на други дружества:*

<b>Дружество</b>	<b>Позиция</b>
„Счетоводна къща „ХГХ КОНСУЛТ" ООД, ЕИК: 130452457	управител и съдружник
„БЪЛГЕРИАН ЕЪРУЕЙЗ ГРУП" ЕАД, ЕИК: 131085074	член на СД
„ЦЕНТРАЛНА КООПЕРАТИВНА БАНКА" АД, ЕИК: 831447150	член на УС
„ЦКБ ГРУП" ЕАД, ЕИК: 121749139	член на УС
„ПАРАХОДСТВО БЪЛГАРСКО РЕЧНО ПЛАВАНЕ" АД, ЕИК: 827183719	член на УС
„ХИМИМПОРТ" АД, ЕИК: 000627519	член на УС
ПОАД „ЦКБ- СИЛА" АД, ЕИК: 825240908	член на УС
„ЗЪРНЕНИ ХРАНИ БЪЛГАРИЯ" АД, ЕИК: 17541008	член на УС и представляващ
„АСЕНОВА КРЕПОСТ" АД, ЕИК: 115012041	член на УС

#### **Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи**

По отношение на членовете на УС и НС, в това число физическите лица, представляващи юридическите в НС на ЗАД Армеец и съгласно изявленията, направени от тях, не съществуват реални или потенциални конфликти на интереси между задълженията им към Дружеството от една страна и техните частни интереси или задължения от друга страна.

#### **Практика на ръководните органи**

Дружеството има одитен комитет, състоящ се от двама члена. Мандатът на одитния комитет е 5 години и изтича през 2020г.

ЗАД „Армеец“ не е публично дружество по смисъла на чл. 110 от ЗППЦК и в тази връзка не е задължен да спазва режима/режимите за корпоративно управление в своята страна по регистрация.

Дружеството извършва дейността си в съгласие със законите и подзаконовите нормативни актове на страната. На тяхната основа и с цел доразвиване и конкретизиране на нормативната уредба, ЗАД „Армеец“ е разработило и прилага свой вътрешен акт – Устав.

### **Главни акционери**

По смисъла на § 1, т. 13 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, Контрол е налице, когато едно лице:

а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или

б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или

в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

В горепосочения смисъл юридическото лице, което упражнява пряк контрол върху ЗАД Армеец е ЦКБ Груп ЕАД, притежаващо 92.04% от капитала на Дружеството.

Няма физически лица, които да контролират пряко Дружеството в горепосочения смисъл.

Юридическо лице, упражняващо косвен контрол върху ЗАД Армеец е Химимпорт АД, едноличен собственик на капитала на ЦКБ Груп ЕАД. Доколкото е известно на Дружеството, не съществуват физически лица, упражняващи косвен контрол върху Гаранта.

Начини 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 УС 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.

На гаранта не са известни договорености, които може да доведат до промяна на контрола на ЗАД „Армеец“.

### **Операционен и финансов преглед**

Годишните финансови отчети за разглежданите периоди са изготвени в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти, издание на Комитета за международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз.

Одитираните от регистриран одитор одиторски доклади, за всеки от периодите, за които се изискват одитирани финансови отчети, са предоставени в Търговския регистър към Агенция по вписванията. Изброените в този параграф документи ще бъдат предоставени при поискване на всеки потенциален инвеститор.

Отчет за финансовото състояние	30 септември		Към 31 декември	
	2015		2014	2013
	(неодитиран, хил.лв.)		(одитиран, хил. лв.)	
<b>Активи</b>				
<b>Нетекущи активи</b>				
Нематериални активи	2467	3 407	4 523	
Имоти, машини и съоръжения	6701	6 959	7 253	
Инвестиции в дъщерни предприятия	12637	12 637	50	
Инвестиционни имоти	28297	28 297	27 192	
Дългосрочни финансови активи	360	360	360	
Вземания от свързани лица	13743	10 560	8 434	
<b>Нетекущи активи</b>	<b>64205</b>	<b>62 220</b>	<b>47 812</b>	
<b>Текущи активи</b>				
Финансови активи държани за търгуване	83350	85 963	82 717	
Финансови активи на разположение за продажба	3136	3 361	3 007	
Вземания по застрахователни и презастрахователни договори	57305	63 059	58 654	
Материални запаси	688	1 490	1 371	
Презастрахователни активи	64824	15 366	20 330	
Вземания във връзка с данъци върху дохода	125	125	125	
Вземания от свързани лица	12000	17 873	20 672	
Търговски и други вземания	16514	10 460	11 272	
Пари и парични еквиваленти	48045	46 563	38 199	
<b>Текущи активи</b>	<b>285987</b>	<b>244 260</b>	<b>236 347</b>	
<b>Общо активи</b>	<b>350192</b>	<b>306 480</b>	<b>284 159</b>	

Дългосрочните активи на ЗАД „Армеец” АД са основно инвестиции в дъщерни предприятия и инвестиционни имоти, които възлизат на над 65% от нетекущите активи на дружеството.

От текущите активи - най-голям дял заемат финансовите активи държани за търгуване и Вземания по застрахователни и презастрахователни договори.

Отчет за финансовото състояние	30 септември		Към 31 декември	
	2015		2014	2013
	(неодитиран, хил.лв.)		(одитиран, хил. лв.)	
<b>Собствен капитал</b>				
Акционерен капитал	33,019	33 019	33 019	
Други резерви	46,547	46 547	46 104	
Преоценъчен резерв	- 18,963	-18 590	-18 908	
(Натрупана загуба)/неразпределена печалба	1,330	-10 879	443	
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>61,933</b>	<b>50 097</b>	<b>60 658</b>	
Застрахователни резерви	240,131	234 551	200 910	

**Пасиви**

**Нетекущи пасиви**

Пенсионни задължения към персонала	228	228	264
Отсрочени данъчни пасиви	383	383	223
<b>Нетекущи пасиви</b>	<b>611</b>	<b>611</b>	<b>487</b>

**Текущи пасиви**

Пенсионни и други задължения към персонала	1655	1 760	1 601
Задължения по финансов лизинг	11	19	34
Задължения по застрахователни и презастрахователни договори	41153	15 721	15 604
Краткосрочни задължения към свързани лица	61	61	75
Търговски и други задължения	4637	3 660	4 790
Данъчни задължения			
<b>Текущи пасиви</b>	<b>47517</b>	<b>21 221</b>	<b>22 104</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>48128</b>	<b>21 832</b>	<b>22 591</b>
<b>Общо капитал и пасиви</b>	<b>350,192</b>	<b>306 480</b>	<b>284 159</b>

Дългосрочните пасиви съставляват под 3% от общо пасивите на дружеството за 2014г.

Задължения по застрахователни и презастрахователни договори представляват основната част от краткосрочните пасиви.

**Отчет за приходите и разходите**

	Към 30 септември		Към 31 декември	
	2015	2014	2014	2013
	<i>(неодитиран, хил. лв.)</i>		<i>(одитиран, хил. лв.)</i>	
Премиен приход	153095	142229	196 896	177 412
Отстъпени премии на презастрахователи	-40335	-12372	-16 663	-14 702
<b>Премиен приход, нетно</b>	<b>112760</b>	<b>129857</b>	<b>180 233</b>	<b>162 710</b>
Застрахователни суми и обезщетения	-87996	-78478	-111 618	-80 714
Приходи от получени суми и обезщетения от презастрахователи	2624	17711	37 526	5 569
<b>Застрахователни суми и обезщетения, нетно</b>	<b>-85372</b>	<b>-60767</b>	<b>-74 092</b>	<b>-75 145</b>
Промяна в застрахователни резерви, нетно	-5580	-37089	-33 641	-25 560
Други застрахователни и презастрахователни разходи, нетно	17411	-21192	-53 982	-36 312
<b>Печалба от оперативна дейност</b>	<b>39219</b>	<b>10809</b>	<b>18 518</b>	<b>25 693</b>
Административни разходи	-10430	-8830	-13 417	-13 134
Разходи за персонала	-14953	-14765	-20 848	-17 954
Други разходи	-625	-1062	-1 115	-1 292
Други приходи	964	1364	545	980
Печалба от инвестиционни имоти	0	0	1 105	153

„Недвижими имоти София” АДСИЦ

Печалби от финансови активи държани за търгуване, нетно	-2623	71	3 116	4 790
Финансови разходи	-202	-70	-247	-394
Финансови приходи	859	700	1 588	1 655
<b>(Загуба)/печалба преди данъци</b>	<b>12209</b>	<b>-11783</b>	<b>-10 755</b>	<b>497</b>
Разходи за данъци върху дохода	0		-124	-54
<b>(Загуба)/печалба за годината</b>	<b>12209</b>	<b>-11783</b>	<b>-10 879</b>	<b>443</b>
<b>Друг всеобхватен доход:</b>				
Финансови активи на разположение за продажба:				
- печалби от текущата година			354	1 373
Данък върху дохода, отнасящ се до компонентите на друг всеобхватен доход	0		-36	-137
<b>Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци</b>	<b>0</b>		<b>318</b>	<b>1 236</b>
<b>Общо всеобхватен (загуба)/доход за годината</b>	<b>12209</b>	<b>-11783</b>	<b>-10 561</b>	<b>1 679</b>

Основните приходи на ЗАД „Армеец“ са приходите от премии, като към 31.12.2014 г., тези приходи нарастват с близо 20 мил. лв. спрямо 2013г.

Към 31.12.2014 г. дружеството реализира нетна загуба в размер на 10 561 хил. лв. Отрицателният финансов резултат се дължи на неблагоприятното развитие на риска за природни бедствия, недобрите резултати по застраховка „Каско“, както и на други обективни фактори. Негативният резултат от тези рискове не можа да бъде преодолян въпреки постигнатите добри резултати по застраховки „Гражданска отговорност“ на автомобилистите и „Обща гражданска отговорност“, както и с постигнатата доходност от инвестиции.

**Отчет за паричните потоци**

	Към 30 септември		Към 31 декември	
	2015	2014	2014	2013
	<i>(неодитиран, хил. лв.)</i>		<i>(одитиран, хил. лв.)</i>	
<b>Оперативна дейност</b>				
Постъпления по застрахователни договори	145979	139248	191 337	165 586
Постъпления по презастрахователни договори	2549	1451	27 169	970
Плащания по застрахователни договори	-86893	-78478	-111 669	-110 888
Плащания по презастрахователни договори	-6567	-5458	-10 638	-10 876
Плащания към доставчици	-12659	-16747	-10 313	-6 171
Плащания към персонал и осигурителни институции	-17422	-14248	-20 848	-17 954
Платен данък върху дохода	-1364	-1301	-1 457	-3 122
Плащания за други данъци	-2790	-2689	-3 585	-1 623
Други плащания за оперативна дейност	-17895	-15972	-50 308	-32 226
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>2938</b>	<b>5806</b>	<b>9 688</b>	<b>-16 304</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>				
Придобиване на имоти, машини и съоръжения	-178	-218	-370	-379
Придобиване на нематериални активи		-48	-121	-166

Придобиване на финансови активи държани за търгуване	-1271	-734	-798	-
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>-1449</b>	<b>-1000</b>	<b>-1 289</b>	<b>-545</b>
<b>Финансова дейност</b>				
Плащания по финансов лизинг	-7	-13	-34	-77
Постъпления за формиране на резерви за увеличение на капитала			-	455
Плащания на лихви		-1	-1	-3
Нетен паричен поток от финансова дейност	-7	-14	-35	375
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>1482</b>	<b>4792</b>	<b>8 364</b>	<b>-16 474</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	46563	38199	38 199	54 746
Загуба от валутна преоценка			-	-73
<b>Пари и парични еквиваленти в края на годината</b>	<b>48045</b>	<b>42991</b>	<b>46 563</b>	<b>38 199</b>

Нетният паричен поток от оперативна дейност към 31.12.2014 г. възлиза на 9 688 хил. лв., докато година по-рано същият е в размер на (16 304) хил. лв.

Нетният паричен поток от инвестиционна дейност през 2014г. е (1 289) хил. лв., докато през 2013 г. е възлизал на (545) хил. лв.

Паричните наличности през последният период (2014г. ) нарастват с над 8 мил. лв., като достигат 46 563 хил. лв.

#### *Финансови отчети*

Годишните финансови отчети на дружеството, заедно с одиторските доклади и поясненията към отчетите за 2013г., и 2014г. могат да бъдат намерени в Търговския регистър при Агенция по вписванията на адрес: [www.brra.bg](http://www.brra.bg).

#### *Одитирана историческа годишна финансова информация*

Историческата годишна финансова информация за периода 2013г. - 2014г. е одитирана.

#### *Откога е последната финансова информация*

Последната финансова информация за гаранта е от 30.09.2015г. и е одитирана

#### *Междинна и друга финансова информация*

В представената за гаранта информация има междинна информация за Дружеството към 30.09.2015г. и 30.09.2014г..

#### *Правни и арбитражни производства*

Дейността на застрахователите, осъществяващи дейност по общо застраховане, се отличава със значителен обем дела, по които те са страна. Делата на „ЗАД АРМЕЕЦ“ АД са условно разделени, както следва:

1. Дела, по които дружеството към датата на проспекта е 1096 бр., като над 90% от тях са искиви производства, а останалите - заповедни.

2. Дела, по които дружеството е ответник към датата на проспекта е 1038 бр.
3. Административни дела –27 бр.
4. Изпълнителни дела, по които „ЗАД АРМЕЕЦ“ АД е вискател - 653 бр.

Към датата на проспекта „ЗАД АРМЕЕЦ“ АД не се явява страна (длъжник) по образувани срещу него изпълнителни дела.

Обемът на делата в портфолиото на „ЗАД АРМЕЕЦ“ АД е обичаен за осъществяваната от дружеството застрахователна дейност.

С изключение на горепосоченото, според информацията, с която Дружеството разполага, през последните 12 месеца, предхождащи датата на този документ, не е известно съществуването на държавни, правни, съдебни, административни или арбитражни производства (както висящи, такива и за които съществува опасност да бъдат образувани), които могат или са могли да имат съществено влияние върху финансовото състояние или рентабилността на Групата.

*Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на гаранта*

От датата на последния одитиран годишен финансов отчет – 31.12.2014г. до датата на проспекта няма значителна съществените промени във финансовото и търговско състояние на гаранта.

***Допълнителна информация***

*Акционерен капитал*

Към датата на Проспекта, регистрираният капитал на Дружеството се състои от 330 190 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.

*Учредителен договор и устав*

ЗАД „Армеец“ е акционерно дружество, вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 121076907. Седалището и адресът на управление на дружеството е гр. София, район Средец, ул. „Стефан Караджа” № 2.

Предметът на дейност на дружеството е посочен в чл. 7 от Устава на ЗАД „Армеец“, както следва: Застраховане и презастраховане; Управление на набраните от застраховането и презастраховането средства.

Дружеството застрахова и презастрахова по следните видове застраховки: Застраховка “Злополука”; Застраховка на сухопътни превозни средства без релсови превозни средства; Застраховка на плавателни съдове; Застраховка на товари по време на превоз; Застраховка “Пожар” и “Природни бедствия”; Застраховка “Щети на имущество”; Застраховка “Гражданска отговорност”, свързана с притежаването и ползването на МПС; Застраховка „Обща гражданска отговорност”; Застраховка “Помощ при пътуване”; Застраховка на летателни апарати; Застраховка “Гражданска отговорност”, свързана с притежаване и използване на летателни апарати; Застраховка на кредити; Застраховка “Заболяване”; Застраховка на релсови превозни средства; Застраховка “Гражданска отговорност”, свързана с притежаването и ползването на плавателни съдове; Застраховка на



гаранции; Застраховка на разни финансови загуби; Застраховка на правни разноси (правна защита); Дружеството не може да извършва застраховки по живот.

Освен горепосочените разпоредби в Устава на дружеството, няма други разпоредби, касаещи целта на гаранта.

Учредителният акт (Уставът) на ЗАД „Армеец“ може да бъде намерен в Търговския регистър при Агенция по вписванията на адрес: [www.brra.bg](http://www.brra.bg)

#### ***Съществени договори***

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

#### ***Информация за трети лица и изявление от експерти, и декларация за всякакъв интерес***

Не са използвани изявления и доклади от експерти от трета страна в Документа извън отговорните за изготвянето на информацията за гаранта лица.

### **8.4. Показвани документи**

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

1. Застрахователен договор (полица) No 15 100 1404 0000 48 44 93 , общите и специални условия към него – в офиса на Емитента Недвижими имоти София АДСИЦ, адрес: гр. София 1574, район Слатина, бул. “Проф. Цветан Лазаров” № 13.

2. Устав на ЗАД “Армеец” – в Търговския регистър при Агенция по вписванията - на електронната страница;

3. Доклад на независимия одитор за 2013г. и 2014г. – в Търговския регистър при Агенция по вписванията - на електронната страница;

4. Годишни финансови отчети на “Армеец” АД за 2013г. и 2014г. – в Търговския регистър при агенция по вписванията - на електронната страница.

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 Документът за предлаганите ценни книжа 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 Документът за предлаганите ценни книжа 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 Документът за предлаганите ценни книжа съответства на изискванията на закона.

---

Иво Каменов  
Прокурис  
на ЗАД „Армеец”