



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
КОМИСИЯ ЗА  
ФИНАНСОВ НАДЗОР

Изх. № РГ-05-1316-54/02.09.2024/.....

ДО  
Г-Н ИВАН ЯРКОВ,  
Г-Н БОРИС НИКОЛОВ,  
ПРЕДСТАВЛЯВАЩИ ЗАЕДНО  
„НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ“ АДСИЦ  
УЛ. „ГЕОРГИ С. РАКОВСКИ“ № 132,  
ВХ. А, ЕТ. 1, ОФИС 3  
РАЙОН „СРЕДЕЦ“  
1000 - ГР. СОФИЯ

EMAIL: [nis.adsiz@gmail.com](mailto:nis.adsiz@gmail.com)

**ОТНОСНО:** Непълнота в представения годишен финансов отчет за дейността за 2023 г. на Комисията за финансов надзор (КФН) и на обществеността

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ЯРКОВ,  
УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН НИКОЛОВ,**

„Недвижими имоти София“ АДСИЦ притежава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел и статут на публично дружество, вписано под № РГ-05-1316 в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор, воден от КФН. Предвид това е адресат на разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), на подзаконовите нормативни актове по прилагането му и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС).

Съгласно § 4 от Допълнителните разпоредби на ЗДСИЦДС за неуредените в този закон въпроси по отношение на дружествата със специална инвестиционна цел се прилагат съответно разпоредбите на ЗППЦК и на Търговския закон (ТЗ) с изключение на чл. 204, ал. 1 от ТЗ.

Въз основа на извършена проверка на постъпилите в КФН годишни финансови отчети за дейността за 2023 г. по реда на чл. 100т, ал. 4 от ЗППЦК чрез единната информационна система за предоставяне на информация по електронен път, изградена и поддържана от КФН - ЕИС, е констатирано, че „Недвижими имоти София“ АДСИЦ е представило на 01.04.2024 г. годишен финансов отчет (ГФО) за дейността на дружеството за 2023 г., който не е със съдържанието по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК, във връзка с чл. 31, ал. 5, изречение първо, предложение второ, във връзка с ал. 1 от ЗДСИЦДС, изискуемо за ГФО.

В допълнение видно от справка на интернет страницата на „Българска фондова борса“ АД за емитенти, които разкриват регулирана информация, е установено, че „Недвижими имоти София“ АДСИЦ използва за оповестяване на дължимата информация пред обществеността интернет портала на „Инвестор.БГ“ АД, достъпен на адрес: <https://www.investor.bg/>. Справка в масивите на портала сочи, че „Недвижими имоти София“ АДСИЦ е представило на 01.04.2024 г. ГФО за дейността на дружеството за 2023 г., който също не е със съдържанието по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК, във връзка с чл. 31, ал. 5, изречение първо, предложение второ, във връзка с ал. 1 от ЗДСИЦДС, изискуемо за ГФО.

В чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК е определено съдържанието на ГФО за дейността. Съгласно чл. 31, ал. 1 от ЗДСИЦДС дружеството със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти, в отчетите, обхващащи първите 6 месеца от финансовата година, и в годишните си отчети, съответно в публичните уведомления за финансовото състояние или в тримесечните си финансови отчети, освен информацията, която разкрива като публично дружество по реда на раздел II, глава шеста „а“ от ЗППЦК, представя и информация, както следва:

1. информация за дела на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти;
2. информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими имоти;
3. информация за спазване на изискванията по чл. 5, ал. 7 и 9, чл. 25, ал. 1 - 5 и чл. 26, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦДС;
4. информация за недвижимите имоти на територията на друга държава членка, по държави;
5. друга информация, определена с наредба.

Съгласно чл. 31, ал. 5, изречение първо от ЗДСИЦДС дружество със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти, което притежава дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, представя към 6-месечните и годишните си отчети като отделен документ и финансови отчети за дейността на специализираните дружества.

При прегледа на представения ГФО за дейността на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ за 2023 г., е видно, че в т. 9 „Инвестиции в дъщерни предприятия“ от пояснителните приложения е посочено, че през месец септември 2023 г. дружеството е сключило договор за покупко-продажба, по силата на който придобива 100% от капитала на „Кабакум Истейтс“ ЕООД с ЕИК 206393320 за цена в размер на 1 700 хил. лв. В предоставената информация по чл. 31 от ЗДСИЦДС към ГФО за дейността на дружеството за 2023 г. е конкретизирано, че „Кабакум Истейтс“ ЕООД е специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС. В Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел по партидата на „Кабакум Истейтс“ ЕООД е видно, че дружеството е с предмет на дейност: придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им и с едноличен собственик на капитала „Недвижими имоти София“ АДСИЦ.

В предоставения на КФН и на обществеността ГФО за дейността на дружеството за 2023 г. на 01.04.2024 г. е констатирано, че липсва ГФО за дейността на специализираното дружество „Кабакум Истейтс“ ЕООД за 2023 г., който следва да бъде част от него, съгласно изискването на чл. 31, ал. 5, изречение първо, предложение второ от ЗДСИЦДС.

Във връзка с горното и на основание чл. 100ю, ал. 1, т. 9 от ЗППЦК, в срок от 5 (пет) работни дни от получаване на настоящото писмо следва да представите в КФН по реда на чл. 100т, ал. 4 от ЗППЦК чрез единната информационна система за предоставяне на информация по електронен път, изградена и поддържана от КФН - ЕИС и на обществеността, по реда на чл. 100т, ал. 3 от ЗППЦК, а именно посредством информационна агенция или друга медия, коригиран ГФО за дейността на дружеството за 2023 г. по посочените разпоредби и да бъде отстранена описаната непълнота.

**ИЗПЪЛНЯВАЩ ПРАВОМОЩИЯТА  
НА ЗАМЕСТНИК – ПРЕДСЕДАТЕЛ,  
РЪКОВОДЕЩ УПРАВЛЕНИЕ „НАДЗОР  
НА ИНВЕСТИЦИОННАТА ДЕЙНОСТ“:**

**ПЕТЪР ДЖЕЛЕПОВ**

