

ПРОСПЕКТ

за първично публично предлагане на акции
(първоначално увеличение на капитала)

на
„ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ

част II

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Регистрационният документ съдържа цялата информация за „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с Дружеството и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Регистрационния документ и с Документа за предлаганите ценни книжа, преди да вземат решение да инвестират.

Комисията за финансов надзор е потвърдила този регистрационен документ с Решение № 359 - ДСИЦ от 28.02.2007г. Потвърждението не означава, че КФН препоръчва или не препоръчва инвестирането в предлаганите акции. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащата се в Документа информация.

Членовете на Съвета на директорите на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, както и изпълнителният директор на ИП „АВАЛ ИН“ АД отговарят солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в регистрационния документ. Съставителите на годишния финансов отчет на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а регистрираният одитор – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

ДАТА: 08 февруари 2007 г.

СЪДЪРЖАНИЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ:

1. ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, КОНСУЛТАНТИТЕ И ОДИТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ	4
1.1 Данни за членовете на Съвета на директорите	4
1.2 Данни за основните банки, инвестиционни посредници и правни консултанти	4
1.3 Данни за одиторите на емитента	5
1.4 Лица, отговорни за изготвянето на регистрационния документ	5
1.5 Декларация от предложителя на ценните книжа	5
2. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ	6
2.1 Систематизирана финансова информация	6
2.2 Рискови фактори	6
3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	16
3.1 Данни за емитента, историческа справка и развитие	16
3.2 Преглед на направените инвестиции.	17
3.3 Преглед на дейността	18
3.4 Организационна структура	19
3.5 Имущество, производствени единици и оборудване	19
4. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ	20
4.1 Резултати от дейността	20
4.2 Ликвидност и капиталови ресурси	20
4.3 Източници на финансиране	20
4.4 Развойната дейност на Дружеството	21
4.5 Основни тенденции	21
5. ЧЛЕНОВЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ И СЛУЖИТЕЛИ	47
5.1 Информация за членовете на Съвета на директорите	47
5.2 Информация за дейността на Съвета на директорите	52
5.3 Възнаграждения на членовете на СД за последната финансова година	53
5.4 Информация за служителите на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ	53
5.5 Информация за притежавани акции на емитента	53
6. АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	54
6.1 Данни за акционерите, притежаващи над 5 на сто от акциите с право на глас	54
6.2 Лица, упражняващи контрол върху „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ	54
6.3 Сделки със свързани лица	54
6.4 Информация за значителен пряк или непряк икономически интерес	57
7. ДАННИ ЗА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР	58
7.1 Основни данни	58
7.2 Дата на учредяване, номер и дата на разрешението за извършване на банкова дейност ..	58
7.3 Съществените условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел	58
7.4 Информация за замяна на банката депозитар, причини за замяната, номер и дата на издаденото одобрение от комисията	60
8. ДАННИ ЗА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО	61
8.1 Обща информация за обслужващото дружество	61
8.2 Професионален опит на обслужващото дружество	61
8.3 Съществени условия по договора с обслужващото дружество	64
8.4 Условия за прекратяване на договора и замяна на обслужващото дружество	66
8.5 Замяна на обслужващото дружество	66
9. ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ	67
10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО	69
10.1 Максимално допустим размер на разходите за управление на дружеството	69
10.2 Суми и метод за определяне на възнагражденията на членовете на съвета на директорите и на обслужващото дружество	69
10.3 Данни за разходите на Дружеството	70

11. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	72
11.1 Одитирани Годишни финансови отчети за последните 3 години	72
11.2 Отчет за управлението	72
11.3 Одиторски доклади	72
11.4 Междинни финансови отчети за текущата година	72
11.5 Информация за продажби зад граница	72
11.6 Финансови отчети за дейността на обслужващото дружество.....	72
11.7 Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, както и решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация на емитента.....	72
11.8 Разпределяне на дивиденди. Политика и история	72
11.9 Съществени промени, настъпили след дата на публикуване на годишния финансов отчет	73
12. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	74
12.1 Информация за акционерния капитал на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ	74
12.2 Информация за Устава на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ	74
12.3 Основания за прекратяване на дружеството.....	78
12.4 Описание на съществените договори, различни от обичайната дейност на Дружеството...	78
12.5 Информация относно дружества, в които Емитентът има дългосрочно участие	79
12.6 Централен ежедневник, който Дружеството ще ползва за публикуване на поканата за свикване на общо събрание на акционерите	79
12.7 Източници на допълнителна информация за Дружеството.....	79

ПРИЛОЖЕНИЕ - Междинен финансов отчет към 30.11.2006г.**83**

Проспектът за публично предлагане на акции на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ се състои от три документа: Резюме на проспекта, Регистрационен документ и Документ за предлаганите ценни книжа. Инвеститорите могат да получат Проспекта на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ всеки работен ден от 10:00 до 16:00 ч. в:

- офиса на емитента - адрес: град София, общ. Студентска, бул. „Андрей Ляпчев” № 1; телефон: (+3592) 884 31 43; факс: (+3592) 884 30 57; e-mail: nedyalkova@hyundaiproperties-bg.com; лице за контакт: Лилия Недялкова
- офиса на ИП „Авал Ин” АД - адрес: град София, пл. „Славейков” № 1А, ет.2; телефон/факс: (+3592) 987 72 73, (+3592) 986 09 11; e-mail: sahakyan@aval-in.com; лице за контакт: Величка Сахакян
- офиса на ИП „Сомони 2001” ООД – адрес: град София, бул. Христо Ботев № 2, ет.1, офис 2; телефон/факс: 951 65 83; 951 65 79; e – mail: office_sf@somoni2001.com; лице за контакт: Ангел Диков

Горепосочените документи могат да бъдат получени и от “Българска фондова борса – София” АД след приемането на ценните книжа на Дружеството за борсова търговия.

„ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ информира потенциалните инвеститори, че инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове. Рисковите фактори, специфични за дейността на Дружеството, са подробно представени на стр. 6-15 от Регистрационния документ.

1. ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, КОНСУЛТАНТИТЕ И ОДИТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

1.1 Данни за членовете на Съвета на директорите

Съгласно член 8, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и член 34 от Устава на Дружеството „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите, който се състои от трима членове:

1.1.1 „Индуриал Комерс“ ЕООД – София, рег. По ф.д. № 15209/1990г. по описа на СГС, представлявано от Савина Иванова Константинова, ЕГН 6910191130 – председател на Съвета на директорите.

1.1.2 Калин Марков Дамянов, ЕГН 5610136280 – заместник-председател на Съвета на директорите и независим член.

1.1.3 Лилия Василева Недялкова, ЕГН 7111213811 – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор.

„ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ се представлява от Председателя на СД – „Индуриал Комерс“ ЕООД, представлявано от Савина Константинова и от Изпълнителния директор Лилия Недялкова, заедно и поотделно.

Към датата на съставяне на този регистрационен документ Съветът на директорите на Дружеството не е упълномощавал прокурист или друг търговски пълномощник.

1.2 Данни за основните банки, инвестиционни посредници и правни консултанти, с които Емитентът има трайни отношения

Банка Депозитар
Седалище и адрес на управление:

„Обединена Българска Банка“ АД
гр. София, общ. Възраждане,
ул. „Света София“ № 5

**Инвестиционен посредник,
упълномощен за изготвянето
на проспекта на
„ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ**

ИП „Авал Ин“ АД
Седалище и адрес на управление:
гр. София, Ул. „Княз Борис I“ № 71
Адрес за кореспонденция: гр. София,
пл. „Славейков“ № 1А, ет. 2

**Инвестиционен посредник по
обслужване на първоначалното
увеличение на капитала на
„ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ**

ИП „Сомони 2001“ ООД
Седалище и адрес на управление:
гр. Стара Загора, бул. „Цар Симеон
Велики“ № 112, ет.2, ап.2
Адрес за кореспонденция: гр. София,
бул.„Христо Ботев“ № 2, ет.1, офис 2

Правен консултант по учредяване на Дружеството, първоначалното увеличаване на капитала, включително изготвянето на проспекта, и лицензирането:

Наталия Ангелова Кумпикова

Адвокатска кантора:

София, бул. „Витоша“ № 44, ет.3, ап. 6

1.3 Данни за одиторите на емитента

Проведеното на 20.10.2006г. Учредително събрание е избрало одиторска компания „АИ ВИ ОДИТИНГ“ ООД с рег. № 112 за експерт-счетоводител, който да извърши независим финансов одит на Дружеството за 2006г.

Седалище и адрес на управление: гр. София, общ. Слатина, ул. "Голаш" № 23

1.4 Лица, отговорни за изготвянето на регистрационния документ

Изготвянето на Регистрационния документ, както и на останалите части от Проспекта на „ХЮНДАЙ ФИНАНС“ АДСИЦ е възложено на ИП „АВАЛ ИН“ АД. Отговорни за изготвянето на Регистрационния документ са следните служители:

Иванка Христова Стоянова – началник отдел „Вътрешен контрол“

Величка Маринова Сахакян – експерт финансови и стопански анализи,

които декларират, че при изготвянето му са положили необходимата грижа и информацията, съдържаща се в него, доколкото им е известно, не е невярна, подвеждаща или непълна.

1.5 Декларация от предложителя на ценните книжа

„ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ и ИП „АВАЛ ИН“ АД не са предложители (по смисъла на §1, т.5 от Допълнителните разпоредби на Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа на Комисия за финансов надзор) на настоящата емисия ценни книжа.

2. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ

2.1 Систематизирана финансова информация

„ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ е новоучредено дружество, което не е придобило активи за секюритизация и не е реализирало приходи от дейността си до изготвянето на този Регистрационен документ. Финансов отчет на дружеството към 30 ноември 2006 г. (неодитиран) е приложен към Регистрационния документ.

Финансова информация за „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ към датата на изготвяне на този Регистрационен документ:

	<u>(хил. лева)</u>
Приходи от основна дейност	0.00
Печалба/загуба от основна дейност (Загуба)	-3.00
Нетна печалба/загуба от дейността (Загуба)	-3.00
Нетна печалба/загуба на една акция (Загуба)	-0.006
Сума на активите	497.00
Нетни активи	497.00
Акционерен капитал	500.00
Брой акции	500 000.00
Дивидент на акция	0.00

2.2 Рискови фактори

Възвращаемост и риск

Възвращаемостта и рискът стоят в основата на всеки инвестиционен проект и всяко инвестиционно решение. Няма направление на финансовата активност, което да не се съобразява с очакванията за възвръщане на инвестирания капитал и което да не се характеризира със специфични рискови характеристики.

Рискът е икономическа категория, която присъства във всички видове активности. В най – чист вид той се разглежда от застраховането, което практически възниква заради него. Но в застрахователната практика се застъпва само т.нар. “чист” риск – възможността от сбъждане на нежелано събитие с неблагоприятни последици, което носи вреда (щета) на човека. За разлика от него рискът, свързан с всяка икономическа дейност, се нарича “спекулативен”. При него за разлика от чистия риск, има възможност и за печалба (при “чистия” риск алтернативите са запазване на досегашното състояние или загуба/вреда). В този смисъл би могло да се каже, че икономиката като цяло, и инвестиционния процес – в частност - е поредица от поемане на спекулативни рискове с цел печалба, а от там и прогрес.

Общоприето в икономическата теория е, че инвестициите в недвижимо имущество са сред най-консервативните и нискорисковите по своя характер. Въпреки това, има множество рискове, относими и към този вид инвестиции, а от

там и към инвестирането в акции на дружество със специална инвестиционна цел, каквото е „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ. Следващото изложение, без да претендира за пълнота, описва някои от основните рискове, свързани с инвестирането в недвижима собственост.

„ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ е новоучредено дружество със специална инвестиционна цел. Предметът на дейност на дружеството според Устава му е: “набиране на средства чрез издаване на ценни книжа, покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и продажбата им.”

Като дружество за инвестиране в недвижими имоти, „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ притежава рисковете характерни за основните активи, в които смята да инвестира средствата си.

Една от приетите класификации на видовете рискове е на общи, систематични и несистематични.

Като “**общи**” се характеризират рисковете, свързани с природни бедствия, социални катаклизми, войни, крупни производствени аварии, екологични катастрофи и други извънредни обстоятелства. Те по правило се минимизират чрез използване на съответните застрахователни продукти.

Систематичните рискове са резултативна величина от макроикономическите рискове и от пазарния риск. Систематичните рискове са свързани с макросредата, в която дружеството функционира, поради което същите не подлежат на управление от страна на неговия ръководен екип.

Те влияят с различна тежест върху дейността на емитента и се появяват в различни периоди.

Несистематични рискове са пряко относимите към дейността на дружеството рискове, които зависят предимно от мениджмънта. Те могат да се класифицират в две групи: отраслов риск и фирмен риск.

Отрасловият риск е свързан със състоянието и тенденциите в развитието на отрасъла – суровини и материали, технологии, конкуренция, рентабилност.

Фирменият риск е свързан с характера на основната дейност на дружеството, с параметрите и организацията на производствено-технологичния процес, с обезпечеността с финансови резултати и с др. фактори. Влиянието на този риск върху дейността на дружеството зависи от професионалните качества на мениджмънта. За неговото минимизиране се разчита на повишаване ефективността от вътрешнофирмено планиране и прогнозиране, които ще осигурят възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие. Разновидности на фирмения риск са: бизнес рискът, рискът свързан с ликвидността, дебиторският и финансовият рискове.

В изложението по-долу рисковете, относими към дейността на емитента ще бъдат разгледани съобразно значимостта им за дейността на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ.

2.2.1 Рискове при инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове)

Приходите, печалбата и стойността на активите на Дружеството могат да бъдат неблагоприятно засегнати от редица фактори, свързани със спецификата на инвестирането в недвижими имоти: конюнктура на пазара; способност на Дружеството да осигури ефективно управление, поддръжка и застраховка на имотите; финансово състояние на наемателите на притежаваните от дружеството имоти и други. Ако инвестициите на Дружеството не генерират достатъчно приходи за покриване на неговите разходи, включително по обслужване на евентуално взети заеми, ще се наложи Дружеството да увеличи задлъжнялостта си или да продаде част от своите активи. Това би оказало негативно отражение върху финансовия резултат на Дружеството и съответно върху размера на разпределяните дивиденди между неговите акционери, както и на пазарните цени на акциите на Дружеството.

2.2.1.1 Неблагоприятни изменения на пазарните цени

Основната част от активите на Дружеството ще представляват недвижими имоти. Поради това динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително цените на наемите и строителството и други свързани услуги (застраховки, поддръжка и т.н.), ще има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговия капитал.

Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти - Дружеството ще реализира част от приходите си от продажба на придобитите или построени от него имоти. Поради тази причина пазарните цени на недвижимата собственост ще оказват значително влияние върху рентабилността на Дружеството.

Едно евентуално понижаване на пазарните цени на недвижимите имоти би довело до намаляване на реализираната капиталова печалба при продажбата на имотите и би оказало негативно влияние върху размера на паричния дивидент за инвеститорите и цената на акциите на Дружеството.

Направеният от нас анализ на състоянието и перспективите на пазара на недвижими имоти ни дава основание да очакваме стабилен тренд на повишение на цените на имотите в средносрочен план, при сравнително нисък риск от съществено понижаване на цените в дългосрочен план.

Намаление на равнището на наемите - Приходите на Дружеството от наеми на недвижими имоти са зависими от равнището на наемите в подсекторите на пазара на недвижими имоти.

Следователно, намаление на наемните равнища ще се отрази негативно на приходите на Дружеството, докато увеличение на наемните равнища ще повиши приходите. При равни други условия, това ще окаже негативно, съответно позитивно влияние върху размера на паричния дивидент, изплащан от дружеството. Дружеството ще се стреми да намали риска от потенциално намаление на наемните равнища чрез сключването на дългосрочни договори за наем и диверсификация на инвестициите в различни подсектори на пазара.

Увеличаване на цените на строителството - Доколкото значителна част от активите на дружеството ще бъдат инвестирани в изграждането на нови сгради, повишаване на цените на проектиране, на строително-монтажните работи и на

строителните материали, при равни други условия би се отразило негативно върху рентабилността на Дружеството. Дружеството ще се стреми да намали тези разходи чрез провеждането на конкурси при избора на проектантите и изпълнителите на проектите, както и чрез формирането на по-големи по размер поръчки, например групирането на няколко по-малки проекта в по-голям пул или сключването на дългосрочни рамкови договори, договори за изграждане на обекти “до ключ” при предварително фиксирани цени, с цел договаряне на най-атраaktivни цени при спазването на определени критерии за качество.

2.2.1.2. Повишение на застрахователните премии

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

2.2.1.3 Забава при придобиването на имоти

Дружеството ще инвестира набрания капитал (а впоследствие и получените средства от продажба на притежаваните недвижими имоти) в недвижими имоти. Възможно е да има значителен времеви период между получаване на паричните средства и инвестирането им в недвижим имот, поради липсата на предлагане в определен период от време на атраktivни имоти или на имоти, които да отговарят на критериите на Дружеството, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите. За този период свободните средства на Дружеството ще бъдат инвестирани в банкови депозити и ценни книжа, разрешени от закона.

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

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

2.2.1.4 Неликвидни инвестиции

За инвестициите в недвижими имоти е характерна по-голямата трудност, а понякога и невъзможност имотите да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи на текущата пазарна цена. Поради това Дружеството ще разполага с ограничени възможности за извършване на бързи промени в портфейла си от недвижими имоти в отговор на изменения в икономическите и други условия. Няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде недвижими имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване.

Отчитайки ликвидния риск, инвестиционната стратегия на Дружеството предвижда закупуване/изграждане на недвижими имоти с атрактивно разположение и предназначение, които да гарантират евентуалната им последваща продажба в сравнително кратък срок. При осъществяването на краткосрочни проекти за изграждане на нови сгради с цел последваща продажба, Дружеството планира да реализира приходи още в процеса на строителство (т.нар. продажба “на зелено”), което ще даде възможност за бързо освобождаване на вложените средства и тяхното усвояване за други инвестиции. За посрещането на краткосрочни нужди от парични средства част от активите на Дружеството ще бъдат вложени в свръхликвидни инструменти (парични средства в каса, безсрочни или със срок до три месеца банкови влогове и ценни книжа с остатъчен срок до падежа до 90 дни). Дружеството ще управлява ликвидността чрез методите на непрекъснато наблюдение и прогнозиране на паричните потоци. Дружеството възнамерява да поддържа открити условни кредитни споразумения (овърдрафт по разплащателна сметка, стенд-бай кредитни споразумения), които допълнително да осигуряват средства за финансиране и да ограничат възможностите за възникване на ликвидна криза.

2.2.1.5 Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижими имоти

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

2.2.1.6 Свободни имоти и необходимост от преустройство

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

2.2.1.7 Рискове, свързани със строителството/ремонтирането на недвижими имоти

Инвестиционната стратегията на Дружеството предвижда значителна част от набрания собствен и заеман капитал да се вложат в изграждане/ремонтиране на недвижими имоти. Поради това Дружеството ще носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват обектите в рамките на предвидените разходи, в съответствие със строително-архитектурните планове и регулации и особено в рамките на определените срокове. Независимо дали е налице вина при забавата в изпълнението, тя може да доведе до прекратяване на предварителни договори за продажба или наем и/или изплащане на обезщетения и неустойки.

Настъпване на събития като описаните по-горе би имало значителен отрицателен ефект върху рентабилността на Дружеството и пазарната цена на неговите акции. За минимизирането на този риск Дружеството ще проучва внимателно потенциалните си контрагенти - строителни фирми и ще сключва договори с утвърдени компании, които са в състояние да изпълнят възложените дейности качествено, в срок и в рамките на предвидения бюджет. Освен това, Дружеството ще осъществява непрекъснат контрол върху строителните и довършителни работи.

2.2.1.8 Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране

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

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

2.2.1.9 Непокрити от застраховка загуби

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

2.2.2 Рискове, специфични за дружеството

2.2.2.1 Рискове свързани с кратката история на Дружеството

Дружеството е новоучредено и предстои да започне осъществяване на дейност, включително придобиване на недвижими имоти. Възможно е придобиваните имоти да имат скрити недостатъци, да не бъдат управлявани достатъчно ефективно, или по други причини стойността на имотите или дохода, който генерират, да е под очакванията. Основна задача на Съвета на директорите е изготвянето и приемането на ефективни вътрешни правила и прозрачни процедури за работа, които да спомогнат за успешното осъществяване на основната дейност на Дружеството, за постигане на планираните финансови резултати и да дадат на инвеститорите увереност, че интересите им ще бъдат защитени в максимална степен. За постигане на инвестиционните цели и при вземането на инвестиционни решения, основна функция ще играе и обслужващото дружество, на което се възлага извършването на редица дейности, описани в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

2.2.2.2 Напускане на ключови служители

Това е рискът дейността на Дружеството да бъде застрашена при напускане на служител от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия. Поради спецификата на своята дейност, Дружеството ще има ограничен на брой персонал, а основната част от оперативната дейност ще се възлага на външни контрагенти, с което този риск е до голяма степен изолиран.

2.2.3 Общи (системни) рискове

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

2.2.3.1 Неблагоприятни промени в законодателството

От определящо значение за финансовия резултат на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ и за дохода на неговите акционери е запазването на текущия данъчен режим за дейността на Дружеството, в частност освобождаването на печалбата на Дружеството от облагане с корпоративен данък. Няма сигурност дали и за какъв период от време Дружеството и неговите акционери ще се ползват от благоприятен данъчен режим. В допълнение, както дейността на Дружеството, така и недвижимите имоти сами по себе си са обект на детайлно и многоаспектно правно регулиране. Няма гаранция, че законодателството, засягащо дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба. Все пак, трябва да подчертаем, че тенденцията на хармонизиране на местното законодателство с европейската регулативна рамка в частта за

дружествата със специална инвестиционна цел, води до мнение, че благоприятният регулативен модел на този вид компании ще се запази и в бъдеще.

2.2.3.2 Финансиране на инвестициите в недвижими имоти

Успехът на Дружеството зависи в голяма степен от възможността да придобие недвижими имоти при изгодни условия, включително да осигури навреме и при приемливи параметри финансиране чрез емисия на ценни книжа и/или банкови кредити. Към настоящия момент банковата система предлага достатъчно кредитен ресурс. В допълнение на това, Дружеството ще планира своевременно своите инвестиции и необходимите за финансирането им парични средства, което обаче не гарантира, че изгодни инвестиционни възможности няма да бъдат пропуснати поради възможен недостиг на финансиране. От друга страна, евентуално увеличение на пазарните лихвени проценти ще доведе до нарастване на разходите на Дружеството по обслужване на взетите заеми и до съответно намаление на печалбата му. Възможно ограничение на този риск се постига чрез хеджиращи сделки, но Дружеството не може да гарантира максимално приемливи условия по сделките.

2.2.3.3 Риск от забавен икономически растеж

Забавянето на икономическия растеж на страната може да доведе до отслабване на покупателната способност на стопанските субекти и по-ниски нива на потребление и инвестиции, което неминуемо ще засегне негативно търсенето на недвижими имоти в страната, а оттам и печалбите на Дружеството. Полаганите от изпълнителната власт усилия за реструктуриране на икономиката на страната, повишаване на нейната конкурентноспособност, както и привличането на нови инвестиции, създават предпоставки за ускорен икономически растеж в средносрочен план.

2.2.3.4 Кредитен риск

Кредитният риск на държавата е рискът от невъзможност или нежелание за посрещане на предстоящите плащания по дълга. В това отношение България постоянно подобрява позициите си на международните дългови пазари, което улеснява достъпа до средства в подкрепа на общото управление на разходите на държавата. Оттам се повишават и оценките на пазарите за кредитния риск на България. Така например, към края на октомври тази година Standard&Poors повиши дългосрочния кредитен рейтинг на страната в чуждестранна валута до „BBB” с положителна перспектива, а дълго-срочния кредитен рейтинг на страната в местна валута беше повишен до BBB +.

Рейтинговата агенция Moody's повиши кредитния рейтинг на България до Baa3 към м.март 2006 г. Според рейтинговата агенция Fitch ratings дългосрочния рейтинг на България в чужда валута е BBB, а в местна валута BBB+.

Повишаването на оценките на кредитния риск на страната е в резултат на постигнатите резултати в сферата на стабилизацията на макроикономическата среда, постигането на устойчив темп на растеж след 1997 година и добре капитализирания валутен борд. Най важният ефект от подобряването на кредитния рейтинг се състои в понижаване на рисковите премии по заемите, което води до по -

благоприятни лихвени равнища (при равни други условия). Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху условията на неговото външно финансиране. От друга страна, едно евентуално понижение на кредитния рейтинг на България би оказало отрицателно влияние върху цената на финансирането на Дружеството, освен ако неговите заемни споразумения не са с фиксирани лихви. Очаква се приемането на България за пълноправен член на ЕС през 2007 г. да доведе до допълнително повишаване на кредитния рейтинг на страната и затова считаме, че Дружеството не е изправено пред значителен макроикономически кредитен риск.

2.2.3.5 Валутен риск

До скоро цените на недвижимите имоти на българския пазар се обявяваха в щатски долари и инвеститорите поемаха риска от изменение на валутния курс на лева спрямо долара. От началото на 2003 г. обаче пазарът постепенно премина към цени, фиксирани в евро. При тази промяна един съществен риск за Дружеството постепенно отпада, тъй като българският лев е фиксиран към еврото при съотношение EUR 1 = BGN 1.95583. Фиксираният курс на лева към еврото носи за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, японска йена, швейцарски франк) на международните финансови пазари, но не считаме, че подобен неблагоприятен ефект ще е определящ за дейността на Дружеството.

2.2.3.6 Инфлационен риск

Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола) могат да оказат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Очаква се присъединяването на страната ни към ЕС и стабилния растеж на българската икономика да оказат натиск към доближаване на ценовите равнища до тези на останалите страни от ЕС, т.е. инфлацията в страната да бъде по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС. Към настоящия момент и като цяло механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние.

2.2.3.7 Политически риск

Политическият риск е свързан с възможно възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство. Този риск е свързан с възможността правителството на една държава да смени политиката си и в резултат на това пазарната и инвестиционна среда, в която работят дружествата да се промени неблагоприятно, а инвеститорите да понесат загуби. Съществува известна степен на риск поради липсата на стабилно мнозинство, което би могло да резултира в забавено темпо и липса на дълбочина и постоянство на реформите. Това се отразява на ръста на икономиката като цяло. Възможните последици от подобно развитие са забавено темпо и липса

на адекватна ангажираност с извършваните реформи. Това би повлияло на икономическия растеж като цяло.

2.2.3.8 Други системни рискове

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

Пример за това са природните бедствия, сполетели страната през лятото на 2005 г. Основните негативи по отношение на пазара на недвижима собственост у нас в контекста на природните бедствия са нанесените щети на имиджа на България като дестинация за инвестиция в недвижими имоти. В този аспект може да се очаква наводненията да доведат до застой в пазара на извънградските имоти.

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

3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

3.1 Данни за емитента, историческа справка и развитие

а) наименование	Наименованието на Дружеството е „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, което се изписва на латиница “HYUNDAI PROPERTIES” REIT (REAL ESTATE INVESTMENT TRUST). Наименованието на дружеството не е изменяно от учредяването му до момента.
б) номер и партида на вписване в Търговския регистър	„ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ е вписано в Регистъра на търговските дружества при Софийски градски съд с Решение № 1/25.10.2006 г. по ф.д. № 11744/2006 г., парт. № 110016, том 1485, рег.1, стр. 65.
БУЛСТАТ	175 161 352
в) дата на учредяване	„ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ е учредено на Учредително събрание, проведено на 20 октомври 2006 г.
срок на съществуване	Дружеството не е ограничено със срок или с друго предварително определено прекратително условие.
г) държава на учредяване	Република България
седалище	гр. София, район Студентски
адрес на управление	бул. „Андрей Ляпчев“ № 1
телефон	(+0359 2) 884 31 43
факс	(+0359 2) 884 30 57

д) важни събития в развитието на емитента за последните 3 финансови години

От учредяването си до момента „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ не е било преобразувано и не е било обект на консолидация. „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ няма дъщерни дружества.

До момента Дружеството не е осъществявало прехвърляне или залог на предприятие; не е придобивало и не се е разпореждало с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността му.

Промени в предмета на дейност на Дружеството не са извършвани.

Няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ.

е) данни за всички търгови предложения, отправени от трети лица към емитента или от емитента към други дружества през предходната и текущата финансова година

Няма отправени търгови предложения от трети лица към Дружеството или от „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ към други дружества от учредяването му до момента.

3.2 Преглед на направените инвестиции.

От учредяването си до момента „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ е заплатило аванс в размер на 450 000 лв по предварителен договор за покупко-продажба на урегулиран поземлен имот с площ от 2 310 кв.м., заедно с бъдещо строителство върху него на Продажбен и автосервизен център с РЗП 788.70 кв.м. Общата покупна стойност на имота е 1 900 000 лева.

3.2.1. Вид, местонахождение и описание на недвижимите имоти – незастроен поземлен имот с площ от 2 310 кв.м., находящ се в землището на гр.Благоевград, местност „Под Грамада – Ш.13”.

3.2.2. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти – към момента на оценката няма извършени такива. Предвижда се бъдещо строителство на Продажбен и автосервизен център върху поземления имот с РЗП 788,70 кв.м., на две нива, по проектна документация, съгласувана и одобрена от съответните компетентни органи.

3.2.3. Отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти – имотът не е отдаден за ползване.

3.2.4. Застрахователно дружество, при което са застраховани недвижимите имоти – имотът не е застрахован.

3.2.5. Оценка на недвижимите имоти, включваща:

а) огледът на недвижимия имот е извършен от оценителите на 07.11.2006г.

б) за целите на оценката са ползвани данните за имота, съгласно:

- нотариален акт №166/16.05.2006г., том 1, рег.№3789, дело №160/2006г.,

Служба по вписванията – Благоевград;

- скица на имота;

- проектна документация във фаза Технически проект с части – Архитектурна, Технологична, Пожарна и аварийна безопасност и антикорозионна защита, О и В, В и К.

- данни от осъществени сделки, диференцирани съобразно местните условия и отчитащи местоположението и степента на развитие на имота, вид и размер на строителното използване.

в) оценката е извършена към 10.11.2006г.

г) от гледна точка на използвани методи, оценката на имота е извършена както следва:

- земята е оценена по пазарни цени, които за района се движат между 55-130 евро на кв.м.;

- оценени са всички извършени проектни дейности, необходими за реализиране на бъдещото строителство, заедно с оформяне на инженерната инфраструктура и околното пространство;

- бъдещата сграда е оценена по 3 метода – възстановителен, сравнителен и инвестиционен, като в оценката е взета предвид претеглената пазарна цена.

Резултатите са представени в следващата Таблица:

(лева)

Оценяван имот	Възстановителен метод	Сравнителен Метод	Инвестиционен метод	Справедлива пазарна стойност
1. Земя	496 976	496 976		496 976
2. Търговски център	759 013	1 311 182	1 049 125	1 244 266
3. Инфраструктура	190 000	190 000	190 000	190 000
ВСИЧКО:	1 445 989	1 998 158	1 239 125	1 931 242

Справедливата пазарна стойност на имота е в размер на 1 931 242 лева или 987 428 евро.

д) към датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ дружеството не е изготвяло годишен отчет.

Дружеството не е извършвало никакви други инвестиции, в т.ч. не е придобивало дялови участия в други дружества.

3.3 Преглед на дейността

а) Предмет на дейност. Описание на основните сфери на дейност

Предметът на дейност на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, съгласно неговия Устав, е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Към датата на изготвяне на този регистрационен документ „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ все още не започнало активна инвестиционна дейност.

б) Основни пазари на емитента

Към датата на изготвяне на настоящия документ Дружеството не е извършвало дейност по секюритизация на недвижими имоти или каквато и да било друга дейност. Съгласно ЗДСИЦ, „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ може да секюритизира само недвижими имоти, намиращи се на територията на Република България.

в) Данни за конкурентноспособността на емитента

Към момента на изготвяне на Регистрационния документ Комисията за финансов надзор е лицензирала 38 акционерни дружества със специална инвестиционна цел, от които 31 са за секюритизация на недвижими имоти, а 7 – за секюритизация на вземания. В настоящия момент бумът в учредяването на акционерни дружества със

специална инвестиционна цел има своята икономическа логика и тя е свързана с активната дейност в търговията с недвижими имоти и строителството в страната. Всички очаквания и прогнози на специалистите в тази област са за запазване на възходящата тенденция в този сектор на икономиката, предвид предстоящото присъединяване на страната към ЕС. В този смисъл всички лицензирани АДСИЦ са направили своите прогнози и разчети съобразно стратегическите си проекти за завземане на различни пазарни ниши. „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ счита, че разполага с необходимата организация и ресурси за успешна реализация на своите проекти, независимо от съществуващата конкуренция в сектора.

3.4 Организационна структура

- а) *Икономическа група*..... „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ е част от икономическа група, в която е дъщерно дружество на „ИНДУСТРИАЛ КОМЕРС“ ЕООД (дружеството-майка).
- б) *Дъщерни дружества*..... „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ няма дъщерни дружества.

3.5 Имущество, производствени единици и оборудване

Към момента на изготвяне на този регистрационен документ „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ не притежава дълготрайни материални активи.

4. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ

4.1 Резултати от дейността

а) Информация за значими фактори, които съществено се отразяват върху дейността на Дружеството

„ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ е новоучредено дружество, което до момента не е извършвало инвестиционна дейност, за която да представи резултати. Дружеството ще започне да извършва такава дейност, след като получи лиценз от Комисията за финансов надзор като дружество със специална инвестиционна цел.

б) Съществени изменения в приходите от основна дейност

Към датата на изготвяне на този документ „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ не е извършвало основна дейност, поради което не е реализирало приходи от дейността, съответно няма и промяна в приходите от основна дейност.

в) Влияние на инфлацията и промените във валутния курс

Влиянието на тези фактори е разгледано по-подробно в т. “Рискови фактори” на стр. 6-15.

г) Правителствени, икономически, данъчни, монетарни и политически фактори, които биха имали съществено влияние върху дейността на емитента

Както всички икономически субекти в страната, и дейността на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ ще се влияе от общата политическа и макроикономическа рамка и промените в търговското и финансовото законодателство. Ефектът, който тези фактори биха имали върху дейността на Дружеството, е разгледан по-подробно в т. “Рискови фактори” на стр. 6 – 15 от Регистрационния документ.

4.2 Ликвидност и капиталови ресурси

Към 30.11.2006г. „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ разполага с парични средства в размер на 47 000 лева, (съгласно баланса към 30 ноември 2006г.), а начислените разходи са в размер на 3 000 лв.

Към датата на изготвяне на регистрационния документ „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ не е използвало краткосрочни и дългосрочни заеми от банки, не е влагало средства във финансови инструменти. Към 30.11.2006г. Дружеството е заплатило аванс в размер на 450 000 лв по предварителен договор за покупко-продажба на поземлен имот с обща площ 2 310 кв.м.

4.3 Източници на финансиране

Потребностите на Дружеството от парични средства, извън средствата, необходими за придобиване на недвижими имоти, ще бъдат покривани от приходите от оперативна дейност. Инвестициите в недвижими имоти ще бъдат финансирани чрез емитиране на акции на Дружеството и с помощта на заемни средства. Външното финансиране ще бъде под формата на:

- банкови кредити и/или
- емитиране на облигации.

Изборът на финансиране ще бъде съобразен с пазарните условия и наличието на ресурси, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на привлечения ресурс, при отчитане на необходимостта от гъвкавост при усвояване на средствата за финансиране на инвестиционните проекти с оглед спецификата на нуждите от парични средства на различните етапи от реализирането на проектите (придобиване на недвижим имот, извършване на строителни дейности и т.н.). Използването на външно финансиране ще даде възможност на Дружеството да разполага с повече средства за придобиване и развитие на недвижими имоти, което ще позволи съставянето на диверсифициран портфейл от активи и ще максимизира възвращаемостта на акционерите. Предвижда се максималното съотношение на привлечените към собствените средства да бъде 46:1.

4.4 Развойната дейност на Дружеството

„ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел и като такова не е, и няма да извършва развойна дейност.

4.5 Основни тенденции

По-долу са представени констатации и изводи за състоянието и основните тенденции в развитието на пазара на недвижими имоти, така както ги вижда Дружеството, и прогнозни финансови данни за неговата дейност за периода 2007-2009 година. Съдържащата се в този раздел информация се основава на очакванията и предположенията ни към датата на изготвяне на Регистрационния документ. Възможно е бъдещото развитие на пазара на недвижими имоти или финансовото състояние на Дружеството да се различава значително от това, което ние очакваме и предвиждаме. Дружеството не може да гарантира реализирането на тези прогнози и постигането на желаните от него резултати.

4.5.1 Пазарът на недвижими имоти в България – състояние и тенденции

Прегледът на основните тенденции на пазара на недвижими имоти в страната изразява нашите виждания за състоянието и перспективите пред пазара на недвижими имоти в различните му сегменти.

Пазарите на недвижими имоти най-често се класифицират (сегментират) по два основни критерия: вид на имота и географско местонахождение. Основните видове имоти са земеделска земя, парцели за застрояване, жилищни имоти, офиси, търговски имоти, индустриални имоти и други. Под географски критерий най-често се разбира регион, град, местност и т.н.

В България през последните няколко години са се обособили три географски зони, които съсредоточават основната активност на пазара на недвижими имоти. Това са:

- Големите градове (София, Пловдив, Бургас и Варна);
- Черноморското крайбрежие;
- Зимните курорти (Банско, Пампорово и Боровец).

Големите градове

Измежду големите градове София може да бъде определена като най-значимия сегмент на пазара на недвижими имоти. В столицата и около нея се развиват почти всички видове имоти. В периода след финансовата криза от 1996-1997 година в различни периоди в София интересът се измества от офиси към жилищни имоти и търговски площи.

Офиси. София е най-големият пазар за офис площи. Столицата съсредоточава централната държавна администрация и голяма част от сектора на услугите, което е важен фактор, определящ търсенето на подобни имоти. В периода 1997-2000 година имаше явен недостиг на висококачествени офис площи. В този период повечето компании (дори и чуждестранните) използват за офис преустроени жилищни имоти. След финансовата стабилизация на страната започнаха много проекти за изграждане на първокласни офис сгради в центъра на София. Постепенно предлагането надвиши търсенето. Много проекти, започнати в периода около 2000 година, излязоха на пазара към края на 2001 и 2002 година. В същото време, търсенето на първокласни офиси растеше слабо. Нямаше голям наплив на чуждестранни компании, а голяма част от българските дружества все още не можеха да си позволят високите наеми в първокласните офис сгради. Това доведе до спад на наемите и до забавяне на ръста на продажните цени през периода 2002-2003 година. През 2005 година се наблюдава стабилизиране, а през 2006 година - и известно покачване на наемите на първокласните офис площи както в центъра, така и в периферията на столицата. Това показва известна цикличност с продължителност 5 до 6 години.

Качеството на офис площите се определя от фактори като разположение, достъп до имота, наличие на паркинг, допълнителни услуги, качество на строителство и др. По тези критерии офисите може да се разделят на три категории:

- Висока (Клас А)
- Средна (Клас В)
- Ниска (Клас С)

През 2006 година се наблюдава покачване на наемите за първокласни офис площи. През последните години активно се развива и среден пазарен сегмент между преустроените жилища и първокласните офис сгради. Нивата на наемите между трите категории офиси според качеството им в София са както следва:

Категория	Месечен наем в евро
Висока	15-18
Средна	8-12
Ниска	5-7

В останалите големи градове пазарът на офиси е значително по-ограничен. Въпреки това през последната година се наблюдава динамично развитие на продажните цени. Особено в двата основни черноморски града (Бургас и Варна) цените се покачиха чувствително и предприемаческата активност и в тези градове започва да се засилва. Повишената активност се дължи основно на подобряването на микроикономическия климат в крайморските региони.

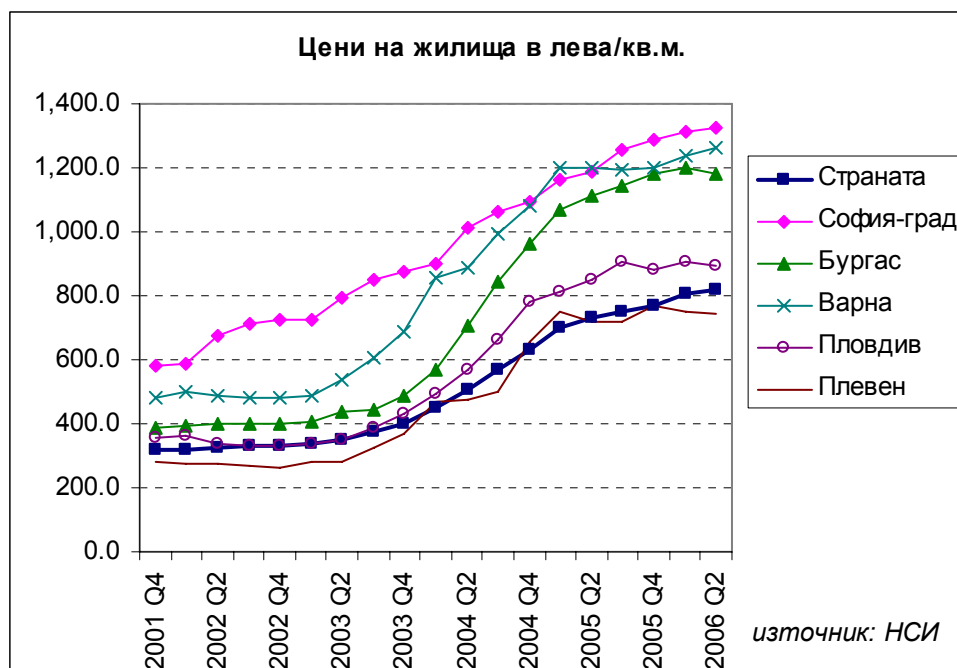
Конкурентната среда от гледна точка на потребителите е вече много добре развита. От години на българския пазар присъстват големи предприемачи, разполагащи със значителни финансови ресурси, достъп до дългово финансиране и опит в планирането и изпълнението на проекти за построяване на офис сгради, но инвеститорския интерес е концентриран основно в София. Динамичното развитие на местните икономики в останалите големи градове все още предоставя атрактивни възможности за реализация на проекти с висока норма на възвращаемост.

Жилищни имоти. Пазарът на жилищни имоти в големите градове в момента привлича огромен инвеститорски интерес. Цените се покачват много динамично (особено през 2004-2006 г) и търсенето все още надвишава предлагането.

Динамика на цените на жилищни имоти в България (2004 – 2006г.)

Период	Страната	лв/кв.м.				
		София	Бургас	Варна	Пловдив	Плевен
2004 Q1	452.2	900.0	569.7	853.2	495.8	468.7
2004 Q2	507.9	1,012.0	708.8	889.0	566.2	474.3
2004 Q3	568.7	1,061.5	842.0	991.2	662.0	501.2
2004 Q4	633.1	1,094.8	962.0	1,083.5	783.7	657.7
2005 Q1	700.5	1,159.5	1,069.5	1,200.5	814.3	751.2
2005 Q2	730.5	1,188.0	1,113.0	1,198.0	850.8	719.2
2005 Q3	751.5	1,256.8	1,142.2	1,192.0	905.3	717.0
2005 Q4	769.7	1,285.2	1,181.5	1,201.8	881.0	767.3
2006 Q1	806.1	1,313.7	1,198.3	1,237.8	903.8	750.2
2006 Q2	819.3	1,322.7	1,180.5	1,263.8	895.5	745.5
2006 Q3	856.7	1,341.0	1,232.2	1,343.7	937.7	785.3

източник: НСИ



Търсенето на жилищни имоти се засилва значително в последните години под влиянието на няколко фактора. Подобреното състояние на икономиката дава възможност на все повече хора да планират по-дългосрочно живота си и да се замислят за покупка на ново жилище. Преобладаващата част от населението на големите градове живее в жилища с ниско качество (панелни комплекси, построени преди 1989 г.), които желаят да сменят.

Значително беше подобрен достъпът до ипотечно финансиране. Много банки вече разполагат с достатъчно ресурси и адекватна капиталова структура, за да предложат кредити със срокове до 25-30 години. Въпреки голямото нарастване на броя отпуснати ипотечни заеми, относително малък дял от населението отговарят на изискванията за получаване на заем. Високите лихви и ниската средна заплата правят месечните вноски по кредитите прекалено големи в сравнение с доходите на много семейства. Малки и постепенни промени в тези два фактора (лихви и ниво на заплата) могат да доведат до значително нарастване на броя хора, които отговарят на условията за получаване на заем.

Към тези местни фактори за силното търсене се добавя нарастващият интерес на купувачи на жилищни имоти от чужбина. Българи, живеещи зад граница, и чужденци, купувачи имоти с цел инвестиране, спомагат за силното покачване на цените.

На пазара се наблюдават интересни тенденции по отношение на качеството на търсените жилищни имоти. Особено в София, в момента най-атраktivни са жилища в управлявани затворени комплекси. Те най-често са извън центъра, представляват организирани, охранявани малки групи от сгради. Този вид жилища предлагат допълнителни удобства, по-висока сигурност и качество на живот, което ги прави особено привлекателни за икономически активната част от населението.

Динамично развитие на цените се наблюдава и в другите големи градове. Цените в Бургас и Варна отбелязват значително нарастване през последната година и вече

догонват тези в София. Това динамично развитие се дължи на комбинацията между няколко фактора. От една страна, в тези градове има естествени ограничения за предлагането. Качествените жилища в центъра и в престижните квартали на Варна и Бургас са недостатъчни. Градоустройствените норми в тези градове също предполагат по-ниско строителство, което означава и по-малко предлагане на жилищни имоти. От друга страна, налице е значително нарастване на местното търсене. През последните години много хора от по-малките градове и села по черноморското крайбрежие са продали свои поземлени имоти, поради което разполагат със значителен финансов ресурс. За повечето от тях покупката на жилище в големия град е приоритет при наличието на средства. В допълнение, силното развитие на туристическата индустрия по българското Черноморие направи много хора, живеещи в тези региони, доста по-заможни. Те също вече могат да си позволят по-хубави жилища в големия град.

Конкуренцията на пазара на жилищни имоти е интензивна и доста по-разнородна, в сравнение с тази на пазара за офиси. В София със строителство се занимават голям брой различни стопански субекти: от малкия местен предприемач, до голямата международна компания, минавайки през големи български строителни фирми с доказан опит в сектора. Високият инвеститорски интерес предполага и повече трудности при намирането на подходящи парцели за реализиране на нови проекти. Въпреки това, този сегмент все още е атрактивен за инвестиране, защото факторите за силното търсене, вероятно ще продължат да действат (и дори ще се засилват) през идните години. За реализирането на доходност над средната обаче е необходим по-силно диференциран инвестиционен продукт или успешно прогнозиране на търсенето.

Търговски площи. В категорията търговски имоти влизат магазини, заведения, места за развлечения и други. Секторът на магазини в идеалния център на София (а и на повечето големи градове) е силно развит. Цените и наемите за луксозни магазини са най-високи, дори ако се вземе под внимание не само абсолютната стойност на наемите, но и техните относителни нива спрямо други големи градове от региона като Солун, Истанбул или от страни със сходен икономически профил – Прага и Букурещ.

Градове като Бургас и Варна все още предлагат възможности за изграждане на търговски площи в центъра на града. В София такива възможности съществуват само далеч от идеалния център, което предполага изграждане на големи обекти, с капацитет да привличат голям поток от потребители. Два такива обекта (търговски центрове известни с английското им наименование: shopping mall) отвориха врати в София през май и юни 2006 година. Подобно развитие се очаква и в останалите по-големи градове в страната. Развитие се очаква и в сегмента на големите магазини тип супер-маркет или хипер-маркет.

Индустриални имоти. Този сегмент включва основно складове, логистични центрове и сгради за леки производства. Той остава най-слабо развития от всички сегменти разгледани до сега. Повечето компании или ползват стари складове и производствени площадки, или строят собствени. Все още няма инвеститори, които

да изградят складове с цел те да бъдат продадени или отдадени под наем. Този пазар ще се развие в близкото бъдеще с навлизането в България на повече европейски компании, които предпочитат да се съсредоточат в производството, а не в стопанисването на сгради. Първите признаци за подобно развитие вече са налице – все повече се търсят парцели или сгради за логистични центрове, складове и други.

От съществено значение при индустриалните имоти е местоположението и близостта до изградена комуникационна инфраструктура (пътища, летища, пристанища, железопътни линии). Големите инфраструктурни проекти, свързани с модернизацията на пътища, летища и пристанища и изграждането на магистрала, мостове и други съоръжения, до голяма степен ще предопределят тенденциите в географското разположение на тези имоти. Насоките в развитието на българската икономика пък ще определят движението на цените в този сегмент.

Стабилните темпове на икономическо развитие на България създават благоприятни предпоставки за индустриално развитие и навлизане на международни компании на пазара на логистични услуги, дистрибуция и продажби на едро. С оглед на това се създава повишено търсене на качествени складови бази и помещения за леки производствени мощности.

Наемните цени се запазват стабилни през последните няколко години, очакванията са за поскъпване на наемите на първокачествени индустриални площи през следващите 2-3 години до ниво от 4-5 евро/кв.м. на месец.

На пазара на индустриални площи почти отсъстват спекулативни проекти за строеж. Единствените индустриални площи за продажба са стари складови бази в недобро състояние. Цените им, в зависимост от местоположението, размерите на застроения парцел и нуждата за ремонт и подобрения, се движат в рамките на 150-300 евро/кв.м.

Незастроени парцели. Този вид имоти е сред най-рисковите, но също така може да предложи най-висока доходност. Мнозина считат, че мястото (или местоположението) е най-важният фактор относно стойността на недвижимите имоти. Земята е практически единственият необходим „материал“ в бизнеса с недвижими имоти, който има крайна величина и може да се изчерпа сравнително бързо. „Добрите места“ не са много и при навременно закупуване на такова място може да се постигне голяма доходност само от препродажбата му.

Предлагането на парцели за застрояване зависи главно от географски и регулаторни фактори. В средносрочен план предстои изменение или приемане на нови градоустройствени планове на големите населени места, което ще доведе до добавяне на нови парцели за застрояване към вече съществуващите, промени в статута на поземлените имоти, както и в техническите параметри за тяхното застрояване – височина и плътност. Като цяло местата в центъра на големите градове, подходящи за построяване на офиси или жилища, са или изчерпани, или вече са адекватно оценени. Все още има възможности за изграждане на големи търговски и развлекателни комплекси, най-често на мястото на незавършени строежи от по-старо време или извън центъра на градовете. Има достатъчно предлагане на парцели за построяване на индустриални имоти.

Търсенето на парцели за застрояване зависи от търсенето на крайните имоти (жилища, офиси, търговски, индустриални и т.н). Дали едно „обикновено“ място днес ще се превърне в „добро място“ утре, зависи от много фактори, включително и ирационални. Правилното прогнозиране на тези фактори може да доведе до големи печалби, но в същото време съществува риск от съществени загуби при евентуални грешки в преценката.

Черноморско крайбрежие

Този географски район обхваща цялото българско крайбрежие и неговото развитие е свързано до голяма степен с развитието на туристическата индустрия.

Офиси. Този вид имоти е много слабо развит в черноморския регион извън големите градове. Това се дължи основно на естеството на туристическата индустрия. Повечето собственици и оператори на хотели ползват офиси в самите хотели. Доставчиците на стоки и услуги, обслужващи туристическата индустрия, пък най-често имат офиси в големите градове в близост до морските курорти. Само ограничен кръг от доставчиците на услуги (като туроператорите например) имат нужда от офиси в непосредствена близост до курортните комплекси.

Търговски имоти и хотели. През последните шест години строителството и модернизацията на хотели се развива изключително бурно. Първо тази тенденция започна в големите курорти като Слънчев бряг, Златни пясъци, Албена, Ривиера и т.н. Летният туризъм е една от най-рентабилните индустрии в България през последните години. Доходността преди данъци, амортизации и лихви често надхвърля 50% от приходите. Това до голяма степен оправдава значителните инвестиции, вложени в хотели по черноморското крайбрежие. Най-често хотелите се изграждат от техните оператори. Забелязват се и инвестиции в този вид сгради от компании извън туристическия бизнес, които отдават след това сградите под наем или за управление.

Рентабилността на инвестициите в хотелски сгради е силно обвързана с тази на туристическия сектор. Въпреки силното му положително развитие през последните години, той по принцип е цикличен и високо рисков. Перспективите пред строителството на нови големи хотели в традиционните курорти не са благоприятни поради силното им застрояване. Големите инвеститори в момента се насочват към изграждането на обособени хотелски комплекси далеч от населените места.

Жилищни имоти. Това е най-динамично развиващият се сектор в България през последните две-три години. Жилищните имоти по черноморското крайбрежие комбинират предимствата на два сектора – туризъм и жилища. Допреди около шест години основните купувачи на жилища по черноморското крайбрежие бяха българи. Целта на покупката беше второ ваканционно жилище – място, където да се прекара лятна ваканция, комбинирано с инвестиция, която може да донесе добра доходност от отдаване под наем и покачване на цената. През последните две години основният двигател на търсенето на ваканционни жилищни имоти по Черноморието са чужденците. Ирландците бяха сред първите чуждестранни купувачи

(инвеститори) на апартаменти по морето. В момента те се допълват от купувачи от Великобритания, Дания, Русия, Германия и др.

Все още са рядкост институционалните купувачи на жилищни имоти. Повечето големи компании търсят да купят на зелено в ранния стадий на изграждането на комплексите и да продадат отделните апартаменти на дребно, като реализират печалба по този начин. Поради различни причини все още много малко са институционалните инвеститори, които купуват готов имот с цел да го отдават под наем и да спечелят от очакваното покачване на цената му.

В сегмента жилищни имоти по Черноморието се наблюдава засилен инвеститорски интерес. На пазара присъстват разнородни предприемачи, от големи международни компании до отделни индивидуални предприемачи. По-високи продажни цени се постигат само от добрите проекти, с разположение на първа линия от морето, предлагащи качествени жилища, комплекси с много удобства, ясна финансова схема за предварително заплащане, предлагани от предприемачи с добра история и т.н. Естествена бариера за навлизането на ново предлагане е ограниченият брой на подходящите места за изграждане на ваканционни комплекси. Възпиращо влияние оказва и непредсказуемостта на поведението на местните власти по отношение на регулации и разрешителни за строеж.

Цените на жилищни имоти по българското морско крайбрежие все още са конкурентни спрямо тези в Испания, Гърция, Хърватска и др. От голямо значение са и значително по-ниските разходи за почивка и живот в България спрямо посочените страни. За туристите, избиращи почивка в апартамент под наем (спрямо пакетна почивка в хотел), цената на наема е само една част от общия им разход за почивката. Също така от съществено значение са разходите, които трябва да бъдат направени за храна, развлечения, транспорт на място и др. Всички тези разходи са значително по-ниски в България (дори през лятото в големите курорти) в сравнение с Испания и Гърция например. Докато това е така, много хора ще предпочитат почивка в България (при равни други условия като наем, възможности за развлечения и т.н.). Следващо покачване на цените на имотите по Черноморието може да дойде, когато до Черноморското крайбрежие започнат масово да летят нискотарифни авиокомпани. България вече е подписала споразумението за така нареченото „открито небе“ и от началото на 2007 година всички авиокомпани от ЕС и някои други страни ще са свободни да извършват редовни полети до и от България.

Индустриални имоти. Този сегмент от пазара е сравнително слабо развит по Черноморското крайбрежие извън големите градове. И тук важат направените констатации за този вид имоти в големите градове. Все още се използват стари складови и производствени мощности или такива, построени специално от самите им оператори. Известно раздвижване на този пазар може да се получи вследствие на голямото разрастване на туристическата индустрия по Черноморието, както и от необходимостта да се изместят по-далеч от морето отделни индустриални и складови обекти, за да се освободят терените за хотелски, жилищни или търговски обекти.

Незастроени парцели и Земеделска земя. Тези две категории са свързани по Черноморското крайбрежие. В границите на населените места вече са останали много малко парцели за застрояване. От друга страна, много от добрите места за застрояване все още са със статут на земеделски земи. Възможността за промяна на статута и урегулиране на имотите прави така, че земеделски земи по морето се търсят основно с цел застрояване. Закупуването на земеделска земя, промяната на статута ѝ с цел препродажба на строителни предприемачи е високо доходен бизнес, който обаче крие много рискове. Те са свързани главно с административния процес за промяна на статута и поради тази причина трудно могат да бъдат оценени. Възможността за централно уреждане на статута на черноморското крайбрежие със закон, би могла да доведе до съществени сътресения и нови възможности на този пазарен сегмент.

Зимни курорти

Този географски сегмент обхваща основно Банско, Пампорово и Боровец. През идните години е възможно да се развият и други, по-малки центрове за зимни спортове в Стара планина, Витоша и други. Много от наблюденията относно Черноморското крайбрежие са валидни и при зимните курорти. Близостта до големи плажове е заменена от близост до ски писти и съоръжения (лифтове, влекаче и др.). В зимните курорти обаче е възможно частни инвеститори да финансират изграждането на ски писти и съоръжения, което е невъзможно по Черноморието. Подходящите места за построяване на сгради също са естествено ограничени, както и по черноморското крайбрежие. Развитието на недвижимите имоти в този географски сегмент също се определя от туристическата индустрия, а основното различие е възможността имотите да се използват целогодишно. Това е и основната причина цените на нови жилищни имоти в зимните курорти да са средно с 20% по-високи от тези по Черноморието.

ТЕНДЕНЦИИ В ЦЕНИТЕ НА СТРОИТЕЛСТВОТО

В една напълно ефективна икономика цените на крайния продукт (имотите) и цените на продуктите и услугите, вложени в неговото производство, би трябвало да се движат успоредно. Считаме обаче, че в този смисъл при строителството има много неефективност. За изграждането на недвижим имот са необходими следните основни компоненти: земя, проектантски и архитектурни услуги, труд, желязо, кофраж, бетон, зидария (тухли), дограма, изолации, мазилки, вътрешни настилки, ВиК инсталации, електрическа инсталация, отопление, вентилация и климатизация, асансьори, други довършителни работи, вертикална планировка, външна инфраструктура.

Земя. Цената на парцелите за застрояване е пряко свързана със стойността на имотите, които ще се построят върху парцелите.

Архитектурни услуги. Тук се включват услугите по проектиране и конструиране на сгради и други недвижими имоти. Цената на тези услуги също би трябвало да е свързана пряко със стойността на построяваните имоти. Поради нормативни фактори, ограничаващи свободната конкуренция (фиксиран минимални цени

например), цената на архитектурските услуги не се движи успоредно с цените на недвижимите имоти. Като цяло в България не се наблюдава недостиг на подобни услуги, но в последно време техните цени се покачиха значително. Това се дължи както на завишените минимални цени, така и по-общо казано на желанието на архитекти, проектанти и инженери да получат по-голяма част от печалбите реализирани от строителните предприемачи. Влизането на България в Европейския съюз може да има разнопосочно влияние върху цените. От една страна, въвеждането на европейски изисквания при работата на архитекти и проектанти би могло да повиши цените. От друга, след приемането ни в Европейския съюз би трябвало да се увеличи конкуренцията в този сектор, което да доведе до спад на цените.

Труд. В България има достатъчно работна ръка за строителството, както квалифицирана, така и неквалифицирана. Цената ѝ все още е сравнително ниска. Тя се определя повече от общото икономическо ниво в страната, а не толкова от цените в сектора на недвижимите имоти. Това е една от основните причини да смятаме, че благоприятният спред между себестойност на строителството и крайна цена на имотите ще се запази за по-дълго време. Цените на имотите значително са изпреварили цената на труда.

Строителни материали. Желязо. То се използва за сгради със стоманобетонени конструкции. Цената на армировъчното желязо на българския пазар зависи пряко от цената на стоманата на световните пазари. Поради тази причина може да се получат разнопосочни движения в цените на стоманата от една страна и на българските недвижими имоти от друга. Такива движения могат да повлияят значително на себестойността на строителството и да се задържат за дълги периоди от време. Резки движения в цените на стоманата през последните няколко години накараха много български строителни компании да включват „предпазни“ клаузи в договорите си за изпълнение, които предвиждат предоговаряне на крайната цена в случай на значителна промяна на цената на желязото, като по този начин прехвърлят върху предприемача риска от промяна на цените по време на строителството на даден обект. Този риск може да се избегне или намали чрез съкращаване на сроковете за строителство.

Кофраж. Това е съвкупността от придържащи елементи и плоскости, които позволяват изливането на бетонови плочи и други конструктивни части от бетон. На българския пазар навлизат много продукти от европейски компании и не се наблюдава недостиг или резки промени в цените на кофража.

Бетон. За производството на бетон са необходими пясък, цимент и специални инсталации, които да смесват тези две основни съставки в определени съотношения. Наблюдават се съществени различия в цената на бетона в различните региони на страната. В местата с повишена строителна активност цените са съществено по-високи. Въпреки, че не е ефективно бетонът да се превозва на големи разстояния, след като е произведен, самите производствени мощности са достатъчно мобилни и могат да се местят близо до търсенето. Цената на бетона като цяло се движи успоредно с цените на недвижимите имоти. Важно е да се споменат и технологичните новости в тази област. На нашия пазар вече има

специални добавки, които пречат на бетона да замръзва (позволяват строителство и през зимата), както и помагат на бетона да изсъхва по-бързо (което съкращава значително сроковете за строителство).

Зидария. За направата на стени на сградите в България се ползват основно два продукта – тухли и блокове от газобетон. Вторите бяха много популярни през последните няколко години и навлязоха силно в строителството на офиси, хотели и дори на жилищни сгради. Дълго време този продукт в България идваше само от един завод на марката Ytong (от там и популярното название на този продукт). Силното търсене доведе до покачване на цените и чести случаи на недостиг, поради което вече има и втори завод на същата компания. Освен това, вече е добре организиран и внос на такива продукти от Турция. Предимствата на газобетона пред тухлите идват основно възможността за по-бързо строителство и по-ниската му топлопроводимост (съответно по-малка необходимост от топлоизолации). Тухлите произведени в България най-често са с неправилни форми и сравнително лоши характеристики за якост и топлопроводимост. Въпреки това през 2004 и 2005 година тухлите започнаха да се завръщат, като предпочитан продукт в жилищното строителство, основно поради някои специфики на строителството с газобетон. Това доведе до силно покачване на тяхната цена. За периода 2004-2005 година цената на българските тухли е посъкпнала двойно. От тогава обаче се наблюдава стабилизиране на цените, главно поради възможността за внос от съседни страни.

Дограми. Този продукт е наличен в достатъчни количества на българския пазар и не се наблюдават големи сътресения в цените. Той може лесно да бъде превозван на големи разстояния, което позволява внос от чужбина. Поради тази причина цените на дограми не се влияят толкова силно от засиленото търсене поради силната активност в строителството у нас.

Изолации и мазилки. Новите изисквания за енергийна ефективност на сградите (както нормативни, така и пазарни) доведоха до необходимостта от използване на нови (главно вносни) продукти за топлоизолация на сградите. Отново поради това, че лесно могат да бъдат доставени от чужбина, цената им не се влияе толкова от движението на българския строителен пазар.

Довършителни работи. Вътрешни настилки, ВиК инсталации, електрическа инсталация, отопление, вентилация и климатизация, асансьори, други материали за довършителни работи са налични в достатъчни количества на българския пазар. Възможността за внос от чужбина прави цените им относително стабилни.

Според нас относително високата разлика между себестойност на строителството и крайна продажна цена на имотите ще се запази поне през идните пет до седем години. Дружеството активно ще следи развитието на цените на строителни и довършителни работи, както и технологичните иновации, позволяващи намаляване себестойността и/или сроковете на строителството и повишаващи качеството.

4.5.2 Описание на инвестиционните цели и политика на дружеството

ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ

Съгласно член 9 от Устава на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ основната цел пред мениджмънта на Дружеството е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и получаване на доход на базата на разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти. Реализирането на посочената основна цел се осигурява чрез постигането на следните инвестиционни цели на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ:

- запазване и нарастване на пазарната цена на акциите на дружеството чрез активно управление на портфейла от недвижими имоти, ценни книжа и други финансови активи и свободни парични средства, при спазване на инвестиционните ограничения, залегнали в закона и устава на дружеството;
- осигуряване на доход за акционерите под формата на паричен дивидент;
- реализация на печалба от разликата в стойността на имотите при придобиването и след продажбата им;
- осигуряване на ликвидност на ценните книжа, издадени от дружеството, чрез регистрирането им за търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

Стратегията за постигане на инвестиционните цели ще бъде концентрирана върху:

- осъществяване на високодходни проекти за изграждане и въвеждане в експлоатация на нови сгради;
- продажба на притежаваните от Дружеството имоти (след тяхното изграждане, развитие или подобряване) при оптимално съотношение между направените инвестиции, реализираните приходи и срока на реализация на проекта;
- реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми, договори за управление и други текущи плащания;
- нарастване стойността на инвестициите в недвижимите имоти, притежавани от Дружеството.

ФИНАНСОВИ ЦЕЛИ

Стабилното увеличаване на приходите на Дружеството като резултат от активното управление на портфейла от недвижими имоти е основна финансова цел на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ. Инвестициите в недвижими имоти ще бъдат финансирани както от набраният собствен капитал (при учредяването и от първото задължително увеличение на капитала), така също и от външно финансиране чрез емитиране на облигационни емисии и/или банкови кредити.

ИНВЕСТИЦИОННА ПОЛИТИКА

Приоритети на инвестиционната дейност. Инвестиционната политика на Дружеството е насочена към реализирането на проекти, свързани със секюритизацията на недвижими имоти. Набраните от Дружеството средства ще се

инвестират основно в имоти, формиращи дилърската мрежа за продажба на автомобили марка „Хюндай“ и сервизното им обслужване на територията на България, с цел последващото им отдаване под наем.

В рамките на тази политика, Дружеството ще закупува урегулирани поземлени имоти и сгради в процес на изграждане, като след това ще извършва строителни работи, необходими за тяхното завършване и/или въвеждане в експлоатация. Дружеството ще закупува и готови сгради, които впоследствие да предоставя под наем, за управление или продажба.

Върху всеки имот е изграден или предстои да бъде изграден ПРОДАЖБЕН И СЕРВИЗЕН ЦЕНТЪР НА HYUNDAI. Сградите ще бъдат типови с идентично архитектурно оформление и приблизително еднаква РЗП – между 800 и 1200 кв.м., в зависимост от площта на парцела, върху който се изграждат. Всеки HYUNDAI център представлява едноетажна сграда от стоманена конструкция, луксозно изпълнена с открити паркинги. Функционално сградата е разделена на три основни зони с различна степен на взаимодействие и връзки между тях: зона “Автосалон”, зона “Автосервиз” и зона “Автомивка”. Сградата се разделя с брандмауер на две части – търговска част и автосервиз, които в някои случаи могат да бъдат денивелирани една спрямо друга, в случай, че теренът на парцела предполага подобно застрояване. Площта на автосервиза и площта на продажбения център са близки. Всеки ПРОДАЖБЕН И СЕРВИЗЕН ЦЕНТЪР НА HYUNDAI съдържа магазин за автомобили, сервиз за автомобили, склад за резервни части, офиси, кухненски бокс, битови помещения, инсталационни помещения, открит паркинг и КПП. Основната конструкция на сградата е метална. При наличие на денивелация между функционалните зони, частта на сервиза и складовите помещения се изпълняват със стоманобетонна, безгредова конструкция. Магазинната част е с окачена фасада, а останалата част от фасадите и покрива се изпълняват с пенополиуретанови панели. Осигурена е възможност за влизане и излизане на автомобили в салона през двукрила врата. Входът за клиенти е самостоятелен. Дограмата е алуминиева, стъклопакет. Преградните стени в административната част са негорим тип, производство в Италия. Всички изделия притежават необходимите сертификационни документи, разрешаващи влагането им в строителство в Република България. Настилките са гранитогрес – за автосалона и административните помещения, шлайфан бетон – за сервиза и склада за резервни части и теракот – за битовите помещения. Стените са с латекс, цветни алуминиеви профили и видима конструкция, а таванът е окачен. Обзавеждането е стандартно, съгласно фирмената политика и изисквания на HYUNDAI.

При отдаване под наем на имотите, Дружеството възнамерява да следва ценова политика за актуализация на наемните цени, която се базира основно на постигнатата и официално обявена инфлация за страната, а така също и в съответствие с търсенето и предлагането като основен пазарен принцип. Базовото ниво на наемната цена за 2007г. е заложено на 10 евро на кв.м.

Уставът на Дружеството не предвижда ограничения относно броя, вида, типа, разположението или стойността на имотите, които то може да придобива, или

процентния дял от нетните приходи на Дружеството, които могат да бъдат инвестирани в един имот.

Дружеството може впоследствие да променя инвестиционната си политика с оглед изменение в пазарните условия, включително относно вида на търсените имоти според тяхното предназначение и разположение, относно търсенето на имоти с цел придобиване на право на собственост или ползването им. При придобиване на нови активи Дружеството ще се ръководи от критериите, описани в т. 3.4 от настоящия Документ, като е възможно инвестициите в даден момент да бъдат концентрирани в един вид имоти, в имоти в един географски регион и дори в един инвестиционен проект.

Ограничения към вида на недвижимите имоти, в които дружеството може да инвестира. В съответствие със законовите разпоредби, Дружеството няма да придобива право на собственост и/или ограничени вещни права върху недвижими имоти извън територията на Република България, както и няма да придобива вещни права върху недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

Инвестиционната политика на Дружеството не предвижда никакви ограничения относно вида недвижими имоти за секюритизиране. При избора на недвижими имоти за секюритизиране Дружеството ще се ръководи от приети от Съвета на директорите критерии (*виж по-долу т. 4.5.3 Придобиване на нови активи*) при спазване изискванията на закона и неговия устав.

Съгласно чл. 10, ал. 3 от Устава Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включително: терени за строителство, земи с перспективи за застрояване, завършени или новоизградени жилищни и/или индустриални, стопански сгради или части от тях, прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи, както и оборудването и обзавеждането, необходими за въвеждането в и последващата експлоатация на недвижимите имоти, както и земеделски земи, гори и ограничени вещни права върху тях.

„ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ планира да постигне следната целева структура на активите - обект на секюритизация:

№	Видове имоти (активи)	Относителен дял в размера на общите активи на дружеството
1	Хотели	До 40 %
2	Офис площи	До 90 %
3	Търговски площи	До 90 %
4	Индустриални имоти	До 90 %
5	Жилищни имоти	До 30 %
6	Имоти в регулация	До 90 %
7	Земеделски земи и гори	До 30 %
8	Имоти извън регулация	До 50%

Приоритетните целеви пазарни сегменти, към които дружеството има намерение да се ориентира в средносрочен план са:

- индустриални имоти
- търговски и офис площи
- имоти в регулация

За подробности виж т. 4.5.4. „Планове за инвестиционна дейност на “ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ за периода 2007 – 2008 година от настоящия Регистрационен документ.

Към настоящия момент Дружеството е сключило предварителен договор за покупка на поземлен имот с площ от 2 310 кв.м., заедно с бъдещо строителство върху него на Продажбен и автосервизен център с РЗП 788.70 кв.м. – съответно „Проект 7”, подробно описан в т. 4.5.4 от този регистрационен документ.

Обекти, в които дружеството може да инвестира свободните си средства:

- ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и/ или в банкови депозити – без ограничения;
- ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации – до 10 на сто от активите на Дружеството.

Уставът на Дружеството позволява то да инвестира до 10 на сто от капитала си в обслужващи дружества.

4.5.3 Придобиване на нови активи

Съгласно чл. 10, ал. 4 от Устава на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, Дружеството може да придобива периодично нови активи без ограничения във вида, типа, разположението и стойността на недвижимите имоти при спазване на приложимите разпоредби на българското законодателство.

При придобиването на недвижими имоти Дружеството ще се ръководи от **следните критерии**:

Приемлива първоначална инвестиция. Размерът на първоначалната инвестиция (цената на придобиване на имота) трябва да отговаря като абсолютен размер на възможностите на Дружеството за неговата покупка. Основните критерии при избора на поземлен имот за закупуване са: цена, местоположение, устройствени показатели, потенциална атрактивност на имотите, които биха могли да се построят върху него. Дружеството ще предпочита поземлени имоти, при които поне един от изброените критерии е по-добър от средното за пазара. Например, ако цената е по-ниска при равни други условия, или градоустройствените показатели са по-добри при равна цена и други условия и т.н.

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

Срок на реализация на проекта. Този срок обхваща времето от първия разход или плащане по даден проект до окончателната продажба на имота, съответно до сключване на договори за наем или предоставянето му за управление. Дружеството

ще предпочита проекти с по-къси срокове на реализация, при равни други условия (ще предпочита придобиването на поземлени имоти в регулация и със съответно предназначение за реализиране на конкретния предстоящ инвестиционен проект пред такива, за които предстои вкарване в регулация или съответно промяна в предназначението им; ще предпочита придобиването на недвижими имоти с полесен достъп до необходимата инфраструктура пред такива, които се нуждаят от изграждане на нови инфраструктурни мрежи и системи).

Ниво на риск. Дружеството ще отчита рисковете, свързани с реализирането на инвестиционните проекти. Дружеството ще действа в сектора на недвижимите имоти, а тази дейност е свързана с много и различни видове рискове (за детайлно описание на рисковете, специфични за пазара на недвижими имоти вж. т. 2.2 *Рискови фактори* от този Регистрационен документ). Дружеството ще предпочита проекти с по-нисък риск при равни други условия. Това означава например, че ще се предпочитат проекти където има по-малък риск от промяна (намаление) на продажните цени на изгражданите имоти.

Възможност за дългово финансиране. Дружеството ще търси да финансира своите инвестиционни проекти с комбинация от собствени средства и привлечени (дългови) ресурси. Това се обуславя от благоприятния ефект на финансовия лост – доходността от проектите се очаква да е по-висока от лихвите по дълговото финансиране. При равни други условия, Дружеството ще предпочита проекти, чиято реализация може да бъде осъществена с по-голям дял на дългово финансиране.

4.5.4 Планове за инвестиционната дейност на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ за текущата и следващите финансови години

„ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ обръща внимание на всички заинтересовани лица, че до изготвянето на настоящия документ не е осъществявало дейност по ЗДСИЦ. Поради тази причина и факта, че дружеството е новорегистрирано, всички прогнозни данни се базират на представените опростяващи допускания и експертния опит на съставителите на проспекта и основните служители на обслужващите дружества. При определяне на прогнозите не е било възможно анализирането на емпирични данни от досегашна дейност на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ. Подобни данни са използвани от опита на „Индуриал Комерс“ ЕООД. Отчетени са и тенденциите за развитието на пазара на недвижими имоти в страната.

„ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ възнамерява да формира и управлява своя портфейл в съответствие с текущите пазарни условия и възможните промени в тях, като изхожда от основния принцип – реализиране на максимална печалба при оптимално ниво на риск за акционерите на дружеството. В тази връзка, ако прецени, че конкретен инвестиционен проект може да донесе по-голяма изгода за акционерите от посочените в този проспект прогнози, то ръководството на дружеството предупреждава, че в такива случаи е възможно формирането на първоначален портфейл, който може да се различава от прогнозирания.

По-долу са представени обектите, които Дружеството възнамерява да включи в портфейла си в периода 2007 - 2008 година.

Проект 1	
Закупуване на Продажбен и сервизен център за автомобили марка „Хюндай“ в София, кв.Дървеница	
Вид недвижим имот	Продажбен и сервизен център
Местоположение	София, кв.Дървеница, бул. „Андрей Ляпчев“ № 1
Площ на парцела	2 000 кв.м.
Описание на имота	Сградата е със застроена площ 5000 кв.м. РЗП, състояща се от: - изложбена зала, административни помещения, конферентна зала и битови помещения; - складово-гаражна база; - подземен гараж - пристройка (разширение към съществуващ автосервиз; - подземен гараж (покрита складова площ); - паркинг с навес тип „мархи“; - еркер и прилежащия парцел
Обща стойност на проекта	8 000 000 лв.
Начин на финансиране на покупката	Облигационна емисия
Състояние на обекта към датата на изготвяне на настоящия документ. Предприети действия от страна на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ по отношение на обекта, в т.ч. предварителни договори за покупко – продажба и др.	Функциониращ продажбен и сервизен център. Настоящ собственик на обекта е фирма „Индустриал Комерс“ ЕООД. Водени преговори със собственика на имота по отношение на бъдещата сделка. Не са сключени предварителни договори за покупко – продажба.
Очакван срок за покупка на обекта	юни 2007 г.

Проект 2	
Закупуване на Продажбен и сервизен център за автомобили марка „Хюндай“ в София, кв.Люлин	
Вид недвижим имот	Продажбен и сервизен център
Местоположение	София, кв.Люлин, Околовръстно шосе
Площ на парцела	7 000 кв.м.
Описание на имота	Сградата е със застроена площ 1200 кв.м. РЗП, състояща се от: - магазин за автомобили, - сервиз за автомобили, - склад за резервни части, - офиси, битови помещения, - инсталационни помещения, Обектът включва и складово-гаражна база, открит паркинг и КПП
Обща стойност на проекта	2 500 000 лв.
Начин на финансиране на покупката	Облигационна емисия
Състояние на обекта към датата на изготвяне на настоящия документ. Предприети действия от страна на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ по отношение на обекта, в т.ч. предварителни договори за покупко – продажба и др.	Функциониращ продажбен и сервизен център. Настоящ собственик на обекта е фирма „Индустриал Комерс“ ЕООД. Водени преговори със собственика на имота по отношение на бъдещата сделка. Не са сключени предварителни договори за покупко – продажба.
Очакван срок за покупка на обекта	юни 2007 г.

Проект 3	
Закупуване на Продажбен и сервизен център за автомобили марка „Хюндай” в гр.Пловдив	
Вид недвижим имот	Продажбен и сервизен център
Местоположение	Околоръстно шосе Пловдив след отклонението от автомагистрала Тракия за Пловдив, в местността „Кошутките” в землището на с.Бенковски, общ.Марица, обл.Пловдив
Площ на парцела	4 500 кв.м.
Описание на имота	Сградата е със застроена площ 1000 кв.м. РЗП, състояща се от: - магазин за автомобили, - сервиз за автомобили, - склад за резервни части, - офиси, битови помещения, - инсталационни помещения, - складово-гаражна база, - открит паркинг и КПП
Обща стойност на проекта	2 000 000 лв.
Начин на финансиране на покупката	Облигационна емисия
Състояние на обекта към датата на изготвяне на настоящия документ. Предприети действия от страна на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ по отношение на обекта, в т.ч. предварителни договори за покупко – продажба и др.	Функциониращ продажбен и сервизен център. Настоящ собственик на обекта е фирма „Индустриал Комерс” ЕООД. Водени преговори със собственика на имота по отношение на бъдещата сделка. Няма предварителни договори за покупко– продажба.
Очакван срок за покупка на обекта	юни 2007 г.

Проект 4	
Закупуване на Продажбен и сервизен център за автомобили марка „Хюндай” в гр.Бургас	
Вид недвижим имот	Продажбен и сервизен център
Местоположение	Главен път София-Бургас, на входа на гр.Бургас (5-ти километър)
Площ на парцела	6 600 кв.м.
Описание на имота	Сградата е със застроена площ 1000 кв.м. РЗП, състояща се от: - магазин за автомобили, - сервиз за автомобили, - склад за резервни части, - офиси, битови помещения, - инсталационни помещения, Обектът включва и складово-гаражна база, открит паркинг и КПП
Обща стойност на проекта	1 900 000 лв.
Начин на финансиране на покупката	Облигационна емисия
Състояние на обекта към датата на изготвяне на настоящия документ. Предприети действия от страна на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ по отношение на обекта, в т.ч. предварителни договори за покупко – продажба и др.	Продажбен и сервизен център в процес на изграждане. Настоящ собственик на обекта е фирма „Индустриал Комерс” ЕООД. Водени преговори със собственика на имота по отношение на бъдещата сделка. Не са сключени предварителни договори за покупко – продажба.
Очакван срок за покупка на обекта	юни 2007 г.

Проект 5	
Закупуване на Продажбен и сервизен център за автомобили марка „Хюндай“ в гр.Сандански	
Вид недвижим имот	Продажбен и сервизен център
Местоположение	Главен път Е-79 на изхода на гр.Сандански в посока Гърция
Площ на парцела	3 000 кв.м.
Описание на имота	Сградата е със застроена площ 1000 кв.м. РЗП, състояща се от: - магазин за автомобили, - сервиз за автомобили, - склад за резервни части, - офиси, битови помещения, - инсталационни помещения, Обектът включва и складово-гаражна база, открит паркинг и КПП
Обща стойност на проекта	1 800 000 лв.
Начин на финансиране на покупката	Облигационна емисия
Състояние на обекта към датата на изготвяне на настоящия документ. Предприети действия от страна на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ по отношение на обекта, в т.ч. предварителни договори за покупко – продажба и др.	Получени разрешителни за строеж и стартиращо строителство на продажбен и сервизен център. Настоящ собственик на обекта е фирма „Индуриал Комерс“ ЕООД. Водени преговори със собственика на имота по отношение на бъдещата сделка. Не са сключени предварителни договори за покупко – продажба.
Очакван срок за покупка на обекта	юни 2007 г.

Проект 6	
Закупуване на Продажбен и сервизен център за автомобили марка „Хюндай“ в гр.Стара Загора	
Вид недвижим имот	Продажбен и сервизен център
Местоположение	Главен път София-Бургас, на изхода на гр.Стара Загора в посока Бургас
Площ на парцела	2 030 кв.м.
Описание на имота	Сградата ще бъде със застроена площ 1200 кв.м. РЗП, състояща се от: - магазин за автомобили, - сервиз за автомобили, - склад за резервни части, - офиси, битови помещения, - инсталационни помещения, Обектът включва и складово-гаражна база, открит паркинг и КПП
Обща стойност на проекта	1 900 000 лв.
Начин на финансиране на покупката	Облигационна емисия
Състояние на обекта към датата на изготвяне на настоящия документ. Предприети действия от страна на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ по отношение на обекта, в т.ч. предварителни договори за покупко – продажба и др.	В процес на изваждане на разрешителни за строеж, предстоящо строителство. Настоящ собственик на обекта е фирма „Индуриал Комерс“ ЕООД. Водени преговори със собственика на имота по отношение на бъдещата сделка. Няма предварителни договори за покупко – продажба.
Очакван срок за покупка на обекта	юни 2007 г.

Проект 7	
Закупуване на Продажбен и сервизен център за автомобили марка „Хюндай” в гр.Благоевград	
Вид недвижим имот	Продажбен и сервизен център
Местоположение	Местност „Подграмада – Ш.13” в землището на гр.Благоевград; главен път Е-79 на входа на гр.Благоевград в посока Гърция
Площ на парцела	2 310 кв.м.
Описание на имота	Сградата ще бъде със застроена площ 800 кв.м. РЗП, на две нива. В надземния етаж ще бъде разположена търговската част, а обслужващите помещения ще са разположени в полуподземен етаж. Предвидени са открити и закрити паркинги.
Обща стойност на проекта	1 900 000 лв.
Начин на финансиране на покупката	Собствени средства и облигационна емисия
Състояние на обекта към датата на изготвяне на настоящия документ. Предприети действия от страна на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ по отношение на обекта, в т.ч. предварителни договори за покупко – продажба и др.	Готови архитектурни проекти, предстои изваждане на разрешения и старт на строителство, предмет на реализация от главния изпълнител „Индустриал Комерс” ЕООД, който към момента е собственик на имота. „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ е заплатил аванс в размер на 450 000 лв. по сключен предварителен договор за покупко – продажба и строителство на недвижим имот от 10.11.2006г.
Очакван срок за покупка на обекта	юни 2007 г.

Всеки от седемте проекта представлява покупка на недвижим имот, върху който е изграден или предстои да бъде изграден продажбен и сервизен център за автомобили с марка „Хюндай”.

„ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ планира да придобие всичките имоти като вече функциониращи обекти през м.юни 2007г., като за финансирането на покупките се предвижда емитиране на облигационна емисия със следните прогнозни параметри - размер на емисията 20 млн.лв., срок на погасяване 8 години, включващ 1 година гратисен период и лихвен процент 7%.

Проект 8	
Закупуване на Централна дистрибуторска база за автомобили марка „Хюндай” в гр.София, ж.к.Младост 4	
Вид недвижим имот	Дистрибуторски център
Местоположение	Южно от околоръстен път срещу Бизнес-парк София, ж.к. Младост 4
Площ на парцела	21 000 кв.м.
Описание на имота	Централната дистрибуторска база ще бъде със застроена площ 13000 кв.м. РЗП и представлява част от „Хюндай Бизнес Център” - мултифункционална офис сграда с две подземни нива, партерно ниво и шест етаж. Базата ще бъде разположена в двете подземни нива, долното от които, поради денивелацията на терена, се явява на нивото на Околоръстно шосе и ще включва: офис помещения, шоурум, автосервизни помещения, технически помещения, паркинг, ресторант, конферентни зали и лоби.
Обща стойност на проекта	10 000 000 лв.
Начин на финансиране на покупката	Облигационна емисия
Състояние на обекта към датата на изготвяне на настоящия документ. Предприети действия от страна на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ по отношение на обекта, в т.ч. предварителни договори за покупко – продажба и др.	Обектът е в процес на изграждане – етап груб строеж. Настоящ собственик на обекта е фирма „Хюндай Бизнес Център” ЕООД. Водени преговори със собственика на имота по отношение на бъдещата сделка. Не са сключени предварителни договори за покупко – продажба.
Очакван срок за покупка на обекта	юни 2008 г.

ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ предвижда да финансира Проект №8 чрез емитиране на II-ра облигационна емисия през м.юни 2008г. със следните прогнозни параметри - размер на емисията 10 млн.лв., срок на погасяване 8 години, включващ 1 година гратисен период и лихвен процент 7%.

4.5.5 Прогнози на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ за текущата и следващите финансови години

В таблиците по-долу са представени прогнозен Баланс и Отчет за доходите на Дружеството за периода от 2006г. до 2009г. Следва да се отчете, че емитентът е вписан в регистъра на търговските дружества към СГС на 25.10.2006г., като до момента на изготвяне на този документ не е извършвал активна дейност. Дружеството представя финансов отчет (неодитиран) към 30 ноември 2006 г.

Представената по-долу прогнозна информация е с информативен характер и отразява нашето мнение за развитие на дружеството и може да се различава от реалното финансово състояние на последното и постигнатите резултати.

Прогнозен баланс 2006 – 2009г.

(хил.лв.)

АКТИВ	2006	2007	2008	2009
А. Дълготрайни (дългосрочни) активи				
I. Дълготрайни материални активи				
1. Земи (терени)				
2. Сгради и конструкции	0	19 667	28 667	27 667
3. Други дълготрайни материални активи	0	0	0	0
4. Разходи за придобиване на ДМА	0	0	0	0
Общо за група I.	0	19 667	28 667	27 667
II. Дълготрайни нематериални активи	0	0	0	0
Общо за Раздел А:	0	19 667	28 667	27 667
Б. Краткотрайни (краткосрочни) активи				
I. Материални запаси	0	0	0	0
II. Краткосрочни вземания	450	0	0	0
III. Парични средства	36	1069	3120	1577
IV. Разходи за бъдещи периоди	0	0	0	0
Общо за Раздел Б	486	1069	3120	1577
СУМА НА АКТИВА (А+Б)	486	20 736	31 787	29 244
ПАСИВ	2006	2007	2008	2009
А. Собствен Капитал				
I. Основен капитал				
1. Записан капитал	500	650	650	650
Общо за група I.	500	650	650	650
II. Резерви				
1. Резерви от последваща преоценка	0	0	0	0
Общо за група II.	0	0	0	0
III. Финансов резултат				
1. Текуща печалба (загуба)	-14	100	3128	3272
2. Неразпределена (непокрита) печалба (загуба)		-14	9	322
Общо за група III.	-14	86	3137	3594
Общо за Раздел А:	486	736	3787	4244
Б. Дългосрочни пасиви				
I. Дългосрочни задължения				
1. Задължения по облигационни заеми	0	20000	28000	25000
Общо за група I.	0	20000	28000	25000
Общо за Раздел Б	0	0	0	0
В. Краткосрочни пасиви				
I. Краткосрочни задължения				
1. Задължения към клиенти по получени аванси	0	0	0	0
2. Задължения за дивиденди	0	0	0	0
Общо за група I.	0	0	0	0
Общо за Раздел В				
СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В)	486	20736	31787	29244

Прогнозен Отчет за доходите 2006 – 2009г.

	(хил.лв.)			
ПРИХОДИ	2006	2007	2008	2009
А. Приходи от дейността				
I. Нетни приходи от продажби				
1. Приходи от наем	0	1272	5948	6244
2. Приходи от продажба на имоти				
Общо за група I.	0	1272	5948	6244
II. Финансови приходи				
1. Приходи от лихви	0	12	57	81
Общо за група II.	0	12	57	81
Б. Общо приходи от дейността (I+II)	0	1284	6005	6325
В. Загуба от обичайна дейност	14			
III. Извънредни приходи	0	0	0	0
Г. Общо приходи (Б+III)		1284	6005	6325
Д. Загуба преди облагане с данъци	14	0	0	0
Е. Загуба след облагане с данъци (Д+III)	14	0	0	0
Всичко (Г+Е)	14	1284	6005	6325
РАЗХОДИ	2006	2007	2008	2009
А. Разходи за дейността				
I. Разходи по икономически елементи				
1. Разходи за материали				
2. Разходи за външни услуги	8	91	137	137
- Възнаграждение банка депозитар	0,15	2	2	2
- Възнаграждение обсл. Дружество	0	33	91	95
- Възнаграждение одитори	0,3	11	10	10
- Възнаграждение за правни услуги	0	24	24	24
- Възнаграждение оценители на активи	2	14	4	0
- Такси КФН	4,2	1	1	1
- Такси БФБ	0	1	1	1
- Такси ЦД	1	2	2	1
- ИП за първоначално увеличение на капитала	0	2	0	0
- Други	0,35	0	2	3
3. Разходи за амортизация	0	333	1000	1000
4. Разходи за възнаграждения	5	35	35	36
5. Разходи за осигуровки	1	13	13	13
6. Други разходи	0	12	12	12
Общо за група I.	14	484	1197	1198
II. Финансови разходи				
1. Разходи за лихви	0	700	1680	1855
2. Други разходи по финансови операции				
Общо за група II.	0	700	1680	1855
Б. Общо разходи за дейността (I+II)	14	1184	2877	3053
В. Печалба от обичайна дейност	0	100	3128	3272
III. Извънредни разходи	0	0	0	0
Г. Общо разходи (Б+III)	14	1184	2877	3053
Д. Печалба преди облагане с данъци	0	100	3128	3272
IV. Разходи за данъци	0	0	0	0
- текущ данък от печалбата				
- други разходи за данъци				
Е. Печалба (Д-IV)	0	100	3128	3272
ВСИЧКО (Г+IV+Е)	14	1284	6005	6325

Прогнозен Отчет за паричните потоци 2006 – 2009г.

(хил.лв.)

РАЗХОДИ	2006	2007	2008	2009
А. Парични потоци от оперативна дейност				
1. Постъпления от клиенти		1 526	7 137	7 493
2. Плащания на доставчици	-453	-94	-140	-140
3. Плащания, свързани с възнаграждения	-6	-48	-48	-48
4. Получени лихви				
5. Други постъпления/плащания от оперативна дейност		-261	-1 196	-1 257
Нетен паричен поток от оперативна дейност (А):	-459	1 123	5 753	6 048
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност				
1. Покупка на дълготрайни активи		-19 550	-10 000	
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност (Б):	0	-19 550	-10 000	0
В. Парични потоци от финансова дейност				
1. Постъпления от емитиране на ценни книжа	500	150		
2. Плащания при обратно придобиване на ценни книжа				
3. Постъпления от заеми		20 000	10 000	
4. Платени заеми			-2 000	-3 000
5. Платени задължения по лизингови договори				
6. Платени лихви, такси, комисиони по заеми с инвестиционно предназначение		-688	-1 623	-1 774
7. Изплатени дивиденди			-84	-2 817
8. Други постъпления/плащания от финансова дейност				
Нетен паричен поток от финансова дейност (В):	500	19 462	6 293	-7 591
Г. Изменения на паричните средства през периода (А+Б+В):	41	1 035	2 046	-1 543
Д. Парични средства в началото на периода		41	1 076	3 122
Е. Парични средства в края на периода	41	1 076	3 122	1 579

А) ОСНОВНИ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ, НА БАЗА НА КОИТО ДРУЖЕСТВОТО Е НАПРАВИЛО СВОИТЕ ПРЕДВИЖДАНЯ, ОЦЕНКИ И ПРОГНОЗИ

За изготвяне на предоставените по-долу прогнозни и отчети на Дружеството са следвани практиките, възприети в Националните счетоводни стандарти и счетоводната политика на Дружеството. Отчетите са изготвени в лева при курс 1,95583 лева за 1 евро.

Отчитането на приходите и разходите в Отчета за доходите е съобразено със счетоводните изисквания. Не са предвидени други приходи от дейността освен приходите от отдаване под наем на обектите. Калкулираните приходи са на база отдадени кв.м. по средна наемна цена за периода - 24 лв./кв.м. за първата година и последващ ръст от 5% годишно.

Дружеството предвижда да влага временно свободните парични средства в срочни банкови депозити, които са посочени във финансови приходи като приходи от лихви. Заложена е средна доходност от 2.30% на годишна база.

При разработване на прогнозния баланс е направено допускането, че всички разходи са платени в момента на тяхното възникване/освен разходите за заплати и осигуровки, които се изплащат в следващия месец след начисляването им/.

За осъществяване на инвестиционните проекти Дружеството ще използва собствени средства (от учредителния капитал 500 000 лв. и от задължителното първоначално увеличение на капитала в размер на 150 000 лв.), заемни средства (емитиране на две облигационни емисии – 20 млн.лв. през м.юни 2007г. и 10 млн.лв. през м.юни 2008г.), както и доходи от отдаването под наем на всички закупени обекти.

Заложено е годишно възнаграждение на Съвета на директорите в размер на 24 000 лв. (този размер съответства на определения в чл. 54, ал.1 и 2 от Устава на дружеството и Протокола от Учредителното събрание на дружеството от 20.10.2006г.). Заложено е годишно възнаграждение на персонала в размер на 10 800лв. за 2007г. с планиран ръст от 5% годишно. Размерът на осигуровките е изчислен при ставка 36% върху начислените възнаграждения на СД и персонала.

Дружеството предвижда всички разходи за управление и обслужване да не надхвърлят 20% от средногодишната стойност на активите по баланса, включващи разходите за възнаграждение на членовете на Съвета на директорите, обслужващите дружества, регистрираният одитор, оценителите на недвижими имоти и банката депозитар.

Като се отчете описаното по горе, дружеството предвижда посочените разходи да се определят допълнително при възлагане на конкретни задачи, като не надхвърлят размера на възнагражденията, които се изплащат за подобен род задачи.

ДРУГИ РАЗХОДИ

Годишно възнаграждение на банката-депозитар	1 800 лв.
Данък върху недвижимите имоти (% от стойността на имота)	1,5‰
Местни такси (% от стойността на имота)	4,5‰
Възнаграждение на инвестиционен посредник за първоначалното задължително увеличение на капитала	2 000 лв.
Такса за издаване на разрешение за извършване на дейност като АДСИЦ от Комисията за финансов надзор	3 600 лв.
Такса за потвърждение на проспекта за увеличение на капитала от КФН	600 лв.
Годишна такса за осъществяване на общ финансов надзор.	1 080 лв.
Такси към “Централен депозитар” АД	3 000 лв.
Годишна такса за поддържане регистрацията на емисията акции на “БФБ-София” АД	500 лв.

Амортизационни норми (% от стойността на актива)

Земя	0.00%
Сгради	4.00%
Стопански инвентар	15.00%

Б) ФАКТОРИ, КОИТО МОГАТ ДА ИМАТ СЪЩЕСТВЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ ПОСТИГАНЕТО НА ПРОГНОЗИТЕ

Фактори, върху които Съвета на директорите на Дружеството може да оказва влияние.

Това са факторите, които могат да бъдат обект на решение на управителния орган на Дружеството, включително структуриране на портфейла от недвижими имоти, осигуряване на външно финансиране за проектите, инвестиране на свободните средства на Дружеството и оптимизиране на разходите.

Фактори извън контрола на Дружеството:

Това са фактори, върху които Дружеството не е в състояние да оказва никакво влияние, като например фактори от макроикономическата среда. Такива фактори са: валутен курс на лева към еврото; ставка на данък печалба и на другите данъци, дължими от Дружеството; размер на местните данъци и такси по сделки с недвижими имоти и другите относими данъци и такси.

С подписите си на последната страница на настоящия Регистрационен документ, лицата, които са го изготвили декларират, че прогнозите са надлежно изготвени на база на представените по-горе предположения и че счетоводството на Дружеството е водено в съответствие с неговата счетоводна политика.

5. ЧЛЕНОВЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ И СЛУЖИТЕЛИ

5.1 Информация за членовете на Съвета на директорите на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ

Съгласно разпоредбите на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Устава на Дружеството, „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ има едностепенна система на управление. Органите на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. Съветът на директорите на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ се състои от три лица – едно юридическо и две физически. Член 116а, ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа изисква не по-малко от една трета от членовете на съвета на директорите на Дружеството да бъдат независими. Независимият член в състава на Съвета на директорите на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ е Калин Дамянов.

Председател на съвета на директорите е „Индустриал Комерс“ ЕООД, БУЛСТАТ 030208861 със седалище и адрес на управление гр.София, район Младост, ж.к.Младост 1, бл.25, вх.А и с предмет на дейност: Производство, сервиз и пласмент на промишлени стоки и стоки за бита; отдаване на вещи под наем, оказионна, консигнационна и антикварна търговия /без паметници на културата/, вътрешен и международен транспорт, хотелиерство и ресторантьорство, вътрешен и международен туризъм, организиране и експлоатация на забавни, атракционни, спортни и електронни мероприятия, вътрешна и външна търговия със стоки и услуги, посредничество, представителство и агентство на местни и чужди лица, производство, изкупуване и реализация на селскостопанска продукция, импресарска и рекламна дейност /без кино, видео и печат/, маркетинг и мениджмънт, създаване, внедряване, адаптиране и търговия с технологии, проектантски и строително-ремонтни работи, инженерингова дейност, комунално-битови услуги.

Дружеството е вписано в Регистъра за търговски дружества под № 2628, том 63, стр.118 по ф.д. № 15209/1990г. по описа на СГС.

В Съвета на директорите дружеството се представлява от прокуриста си Савина Иванова Константинова.

Образование, квалификация и относим професионален опит:

Образование: Висше образование, магистърска степен по „Мениджмънт на индустриалните предприятия“, УНСС, 1995 г.

Квалификация: икономист

Относим професионален опит:

1992 до момента

ИНДУСТРИАЛ КОМЕРС ЕООД, изключителен представител на “Hyundai Motor’s“ за България

**2005 до момента
2002 - 2005**

**Прокурист
Изпълнителен директор**

- Управление дейността на дружеството;

- Участие в множество преговори по сделки и последваща покупко-продажба на недвижими имоти от името на фирмата;
- Избор на подходящи локации за изграждане на шоурумове на представителства на марката Хюндай;
- Участие в процеса на подбор на фирми-изпълнители (проектанти, строители, оборудване, надзор);
- Одобрение на архитектурни проекти в съответствие с изискванията за корпоративна визия;
- Финансово обезпечаване на инвестиционни проекти;
- Финансови анализи на инвестиционни проекти;
- Избор на оптимално финансиране на проектите.

1998 – 2002

Оперативен директор

- Договаряне и координиране на взаимоотношенията с корейските партньори;
- Подготовка и изготвяне на бизнес планове, пазарни проучвания
- Осигурява безпроблемното взаимодействие между различните звена на фирмата

1994 – 1998

Директор Логистика

- Подобрява ефективността на функциониране на търговската мрежа на дружеството
- Работа с Министерството за транспорта, Министерството на икономиката, Комисията за стандартизацията и метрологията, и Министерството на финанси за узаконяване на внесени продукти
- Управление на застрахователната дейност, контрол на качеството, транспортен механизъм, складиране и общи логистични въпроси

1992 – 1994

Търговски директор

- Управление на продажбите на дружеството

1991 – 1992

ЛАЙНС ООД

Асистент на Изпълнителния директор

- Участие и подпомагане на Главния изпълнителен директор по отношение на ежедневните операции на дружеството, занимаващо се с внос на бързооборотни стоки (сокове, козметика, конфекция, електронни устройства)
- Управление на процеса по митническа обработка и издаване на разрешения и сертификати за внос.

1988 – 1991

АВТОИМПЕКС / БАЛКАНКАР АД

Търговски представител

- Ръководител внос / износ
- Търговия с външно-търговски партньори

Данни за извършвана извън емитента дейност:

Към момента Савина Иванова Константинова участва в управлението на „Индустиал Комерс“ ЕООД като прокурист; в „Хюндай Лизинг“ ЕАД и в „Хюндай Финанс“ АДСИЦ като член на Съвета на директорите.

Савина Константинова не е съдружник и не притежава квалифицирано участие в други дружества през последните 5 години.

На Савина Иванова Константинова не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания през последните 5 години във връзка с дейността ѝ.

Калин Марков Дамянов – Заместник председател на Съвета на директорите и независим членОбразование, квалификация и относим професионален опит:

Образование: Висше образование, магистър по история, втора специалност философия, квалификация по социология, СУ „Св.Климент Охридски“, 1984г.

Докторантура по международни политически и икономически отношения, специализация по икономика, 1985-1990г.

Квалификация: историк, философ, доктор по икономика

Относим професионален опит:

2000 - до момента **Генерален представител на Hyundai Corporation** за България, Македония, Сърбия, Черна Гора и Албания.

2000 - 2006 **Реализация на дистрибуцията** за домашна техника на Hyundai и кооперирано производство на битова техника във „Vestel“, Турция и „Битова Електроника“, В. Търново, България.

Завършване 2005 **Реализация на проект** за оборудване на болница с медицинска техника от Hyundai.

1992 – 2003 **Разработка на бизнес проекти:**
Кооперирано производство на лекотоварни камиони Hyundai в Балканкар Холдинг (1995-1996);
Кооперирано производство на леки коли Hyundai в завод „Застава“, Сърбия (1996-1997);
Реконструкция и модернизация на ТЕЦ Марица-Изток 1 и 3 (1997-1999);
Разширение и модернизация на пристанище Бургас (1999-2000);
Изграждане контейнерен терминал на пристанище Варна (1999).

- 1999 – 2002** *Разработка на проекти с преференциално финансиране от правителствения фонд на Южна Корея – EDCF:*
Система за управление на градския транспорт в София (1998-1999);
Изграждане на високоволтови електропроводи в България, Македония и Албания (1999-2000);
Модернизация на държавните болници (2001-2002).
- 1992 – 1999** *Търговски Директор,*
Представителството на Hyundai Corporation в София.
- 1997 – 1998** *Реализация на проект* за изграждане на общински рехабилитационен център за инвалиди в София, финансиран от Корейски правителствен фонд.
- Завършване 1997** *Реализация на приватизация на завод за високоволтови трансформатори „Елпром Трафо”, София.*
- 1992 – 1997** *Реализация на програмата за създаване на дистрибуторска мрежа* за продажба и сервизиране на автомобили Hyundai в България, Македония, Сърбия, Румъния и Албания.
- 1990 – 1992** *Търговски представител,* HERO Corporation, Seoul, Korea.

Видно от представената по-горе информация, Калин Дамянов има богат опит по покупко-продажба в сферата на недвижимите имоти с индустриално предназначение и обществена значимост.

Данни за извършвана извън Емитента дейност:

Към момента Калин Марков Дамянов участва в управлението на „Хюндай Финанс“ АДСИЦ като член на Съвета на директорите.

Калин Дамянов е съдружник (управител) с 50% участие в “Газ Пауър” ООД.

Калин Марков Дамянов отговаря на изискванията на чл.116а, ал.2 ЗППЦК за независим член на Съвета на директорите.

На Калин Марков Дамянов не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания през последните 5 години във връзка с дейността му.

Лилия Василева Недялкова – Изпълнителен директорОбразование, квалификация и относим професионален опит:**Образование:**

Висше образование, магистър по икономика, НБУ, София, 2005г.; диплома по банково дело, Institute of Financial Services London и Международен банков институт София, 2000-2003г.; машинен инженер, ТУ София, 1989-1995г.

Квалификация:

икономист, инженер

**Относим професионален опит:
2005 до момента**

ИНДУСТРИАЛ КОМЕРС ЕООД, изключителен представител на “Hyundai Motor’s” за *България*

Финансов мениджър

- Управление на проекти за финансиране оперативната и инвестиционна дейност на дружеството;
- Управление на паричните потоци на дружеството;
- Управление на риска, свързан с финансовите операции на дружеството;
- Анализи на приходите и разходите на дружеството и изготвяне на планове за оптимизирането им;
- Анализи на пазара на банкови корпоративни продукти;
- Избор на подходящи локации за изграждане на шоурумове на представителства на марката Хюндай;
- Участие в процеса на подбор на фирми-изпълнители (проектанти, строители, оборудване, надзор);
- Одобрение на архитектурни проекти в съответствие с изискванията за корпоративна визия;
- Финансово обезпечаване на инвестиционни проекти;
- Финансови анализи на инвестиционни проекти;
- Избор на оптимално финансиране на проектите.

2000 – 2005**БЪЛГАРСКА ПОЩЕНСКА БАНКА АД****2002 - 2005****Експерт Управление “Клонова мрежа”**

- Управление и мониторинг на дейността на клоновете на банката;
- Изготвяне и разпределяне на бюджети по клоновете и проследяване на изпълнението им;
- Анализи и предложения за откриване на нови клонове;

- Избор на подходящи локации за откриване на нови банкови офиси или преместването на съществуващи такива;
- Преговори с потенциални наемодатели на помещения за банкови клонове и офиси;
- Одобрение на архитектурни проекти за ремонт и реконструкция на съществуващи и нови банкови клонове и офиси, придържайки се към специфични изисквания за корпоративната визия;
- Финансови обосновки на инвестиционни проекти по разширяване на банковата клонова мрежа;
- Участие в комисии за избор на оценители, на архитект и на надзорни фирми.

2000 - 2002

Експерт Управление “Ликвидност”

- Секретар на Съвета по ликвидност (ALCO);
- Участие в процеса на изготвяне бюджета на управлението;
- Изготвяне на работни дискуссионни материали;
- Изготвяне на различни отчети и доклади, свързани с дейността на управлението.

1995 – 1997

КОМПЮТЪР ТИЙМ ООД

Офис мениджър

- Изготвяне и администриране на бюджета на дружеството
- Контакти с бизнес партньори;
- Изготвяне на тръжни документи.

1993 – 1995

ЕТ ГЕРИМЕКС – Г.Н.

Асистент одитор

- Участие в одиторски проверки;
- Изготвяне на одиторски доклади

Данни за извършвана извън емитента дейност:

Към момента Лилия Василева Недялкова участва в управлението на „Хюндай Финанс” АДСИЦ като член на Съвета на директорите и изпълнителен директор.

Лилия Василева Недялкова не е съдружник и не притежава квалифицирано участие в други дружества през последните 5 години.

На Лилия Василева Недялкова не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания през последните 5 години във връзка с дейността ѝ.

5.2 Информация за дейността на Съвета на директорите

Членовете на Съвета на директорите на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ са избрани на Учредителното събрание на Дружеството, проведено на 20 октомври 2006г. Договорите за управление с членовете на Съвета на директорите са

сключени на 20 октомври 2006 г. и са за срок от три години съгласно чл. 44, ал. 2 от Устава на Дружеството и изискванията на Търговския закон.

Членовете на Съвета могат да бъдат преизбирани без ограничения. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов Съвет на директорите.

В случай на предсрочно прекратяване на договорите за управление по решение на Общото събрание е предвидено изплащане на обезщетение в размер на три брутни месечни възнаграждения, изчислени на база на възнаграждението за последния месец.

5.3 Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите за последната финансова година

„ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ е учредено на 20 октомври 2006 г. и е вписано в регистъра на търговските дружества към Софийски Градски съд на 25.10.2006г. В тази връзка Дружеството е начислило следните разходи за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите към 30.11.2006 г.:

1. Възнаграждение на Лилия Василева Недялкова, Изпълнителен директор – 1558 лв.
2. Възнаграждение на Савина Иванова Константинова, Председател на СД – 520лв.
3. Възнаграждение на Калин Марков Дамянов, Заместник-председател на СД – 520 лв.

Или общо за възнаграждения на Съвета на директорите към датата на изготвяне на регистрационния документ са начислени разходи в размер на 2598 лв.

5.4 Информация за служителите на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ

Към момента на изготвянето на този документ и съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ няма назначени служители по трудов договор.

В изпълнение на разпоредбите на чл.116г от ЗППЦК Съветът на директорите на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ ще назначи по трудов договор Директор за връзки с инвеститорите, който има подходяща квалификация и опит за осъществяване на своите задължения, не е член на управителен и контролен орган или прокурист на публичното дружество и отговаря на всички останали изисквания на ЗППЦК към директорите за връзки с инвеститорите на публични дружества.

5.5 Информация за притежавани акции на емитента

„Индустриал Комерс“ ЕООД като член на Съвета на директорите притежава 350 000 броя акции, представляващи 70% от капитала на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ.

Емитентът не е учредявал опции върху свои ценни книжа.

Не съществуват договорености за участие на служителите в капитала на емитента.

6. АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСУВАНИ) ЛИЦА

6.1 Данни за акционерите, притежаващи над 5 на сто от акциите с право на глас

- **„ИНДУСТРИАЛ КОМЕРС” ЕООД**, със седалище и адрес на управление гр. София, ж.к.Младост 1, бл.25, вх.А, притежава 350 000 броя акции, представляващи 70% от гласовете в Общото събрание на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ.
- **Договорен фонд „Сентинел-Принсипал”** чрез УД „Сентинел Асет Мениджмънт” АД, със седалище и адрес на управление гр. София, район Триадица, бул. „Витоша” № 36, притежава пряко 150 000 броя акции представляващи 30% от гласовете в Общото събрание на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ.

От учредяването на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ до датата на изготвяне на този регистрационен документ не е настъпила промяна в броя акции, притежавани от акционерите на Дружеството, включително от посочените по-горе акционери.

6.2 Лица, упражняващи контрол върху „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ

Акционерът „ИНДУСТРИАЛ КОМЕРС” ЕООД, със седалище и адрес на управление гр. София, ж.к.Младост 1, бл.25, вх.А, който притежава пряко 350 000 броя акции, представляващи 70% от гласовете в Общото събрание на емитента може да упражнява контрол върху „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ по смисъла на §1, т. 13, б. „а” от Допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

„САУТБЕЙ ИНВЕСТМЪНС /КИПЪР/ КО. ЛИМИТЕД” в качеството си на едноличен собственик на капитала на „ИНДУСТРИАЛ КОМЕРС” ЕООД може да упражнява върху дейността на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ контрол по смисъла на §1, т. 13, б. „а” и б. „в” от Допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

6.3 Сделки със свързани лица

6.3.1 Информация за сделки със свързани лица за периода от началото на първата от предходните 3 финансови години до датата на изготвяне на регистрационния документ

Към датата на изготвяне на Регистрационния документ „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ е сключило сделки със свързани лица, както следва:

- Договор с обслужващо дружество „Индустриал Комерс” ЕООД;
- Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот с „Индустриал Комерс” ЕООД („Проект 7”, подробно описан в т. 4.5.4 от този Регистрационен документ).

Дружеството не е сключвало други сделки със свързани лица. Дружеството не е сключвало необичайни по вид и условия сделки и към момента не са налице предложения за сключване на такива сделки.

Към датата на изготвяне на Регистрационния документ „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ не е сключвало сделки със свързаното лице „Саутбей Инвестмънс /Кипър/ Ко. Лимитед“.

„ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ не е отпускало заеми и не е поемало гаранции за или в полза на свързани лица (по смисъла на т.6.3.2. от Приложение № 2 към чл. 3, ал. 3, т. 1 на Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа).

При сделки, в които участват заинтересувани лица решенията по чл.114, ал.1 и 2 ЗППЦК ще се взимат само и единствено от Общото събрание. Когато в сделките по чл.114, ал.1 и 2 ЗППЦК не участват заинтересувани лица, Общото събрание ще овласти Съвета на директорите.

6.3.2 Актуалната информация, оповестявана по чл. 114б ЗППЦК от членовете на управителните и на контролните органи, прокуриста и лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в Общото събрание или го контролират

а) Информация, оповестявана по чл. 114б ЗППЦК от членовете на Съвета на директорите на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ

- юридическите лица, в които притежават пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол:

„Индустриал Комерс“ ЕООД притежава пряко над 25 на сто от капитала и упражнява контрол на следните дружества:

„Хюндай Лизинг“ ЕАД, София;

„Хюндай Бизнес Център“ ЕООД;

„Хюндай Финанс“ АДСИЦ, София;

„Консорциум Индустриал инженеринг –Индустриал Комерс и Автоинженеринг ООД”

Савина Иванова Константинова не притежава пряко или непряко 25 на сто и не е съдружник в други юридически лица.

Калин Марков Дамянов притежава пряко 50 на сто и е съдружник в „Газ Пауър” ООД.

Лилия Василева Недялкова не притежава пряко или непряко 25 на сто и не е съдружник в други юридически лица.

- юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват или чиито прокуристи са:

„Индустриал Комерс“ ЕООД участва в управлението на „Хюндай Финанс“ АДСИЦ, София като председател на Съвета на директорите.

Савина Иванова Константинова участва в управлението на „Индуриал Комерс” ЕООД като прокурист; в „Хюндай Лизинг” ЕАД и в „Хюндай Финанс” АДСИЦ като член на Съвета на директорите

Калин Марков Дамянов участва в управлението на „Хюндай Финанс” АДСИЦ като член на Съвета на директорите.

Лилия Василева Недялкова участва в управлението на „Хюндай Финанс” АДСИЦ като член на Съвета на директорите и изпълнителен директор.

- за известните им настоящи и бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъдат признати за заинтересувани лица по смисъла на чл. 114, ал. 5 ЗППЦК:

На **„Индуриал Комерс” ЕООД** са известни потенциални бъдещи сделки, посочени в т.4.5.4 за които се счита, че може да бъде признат за заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5 ЗППЦК.

На **Савина Иванова Константинова** са известни потенциални бъдещи сделки, посочени в т.4.5.4 за които се счита, че може да бъде призната за заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5 ЗППЦК.

На **Калин Марков Дамянов** не са известни потенциални бъдещи сделки, посочени в т.4.5.4 за които се счита, че може да бъде признат за заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5 ЗППЦК.

На **Лилия Василева Недялкова** не са известни потенциални бъдещи сделки, посочени в т.4.5.4 за които се счита, че може да бъде призната за заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5 ЗППЦК.

б) Информация, оповестявана по чл. 114б ЗППЦК от лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ или го контролират

- юридическите лица, в които притежават пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол:

„ИНДУСТРИАЛ КОМЕРС” ЕООД притежава пряко: 70 на сто от гласовете в общото събрание на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ, 100% от гласовете в общото събрание на „Хюндай Лизинг” ЕАД, 100% капитала на „Хюндай Бизнес Център” ЕООД, 70% от капитала на „Хюндай Финанс” АДСИЦ и 50% от капитала в „Консорциум Индуриал инженеринг –Индуриал Комерс и Автоинженеринг ООД”.

Договорен фонд „Сентинел-Принсипал” чрез УД „Сентинел Асет Мениджмънт” АД притежава пряко 30 на сто от гласовете в общото събрание на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ

- юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват или чиито прокуристи са:

„Индустриал Комерс“ ЕООД участва в управлението на „Хюндай Финанс“ АДСИЦ, София като председател на Съвета на директорите.

- за известните им настоящи и бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъдат признати за заинтересувани лица по смисъла на чл. 114, ал. 5 ЗППЦК:

На **„Индустриал Комерс“ ЕООД** са известни потенциални бъдещи сделки, посочени в т.4.5.4 за които се счита, че може да бъде признат за заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5 ЗППЦК.

На **Договорен фонд „Сентинел-Принсипал“** чрез УД „Сентинел Асет Мениджмънт“ АД не са известни настоящи и бъдещи сделки, посочени в т.4.5.4 за които се счита, че може да бъде признат за заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5 ЗППЦК.

6.4 *Информация относно това дали някой от посочените в този документ експерти или консултанти притежава значителен брой акции на емитента, има значителен пряк или непряк икономически интерес в емитента и/или възнаграждението му зависи от успеха на публичното предлагане, за което е изготвен този документ*

Никой от посочените в този документ експерти, консултанти или посредници не притежава значителен брой акции на Дружеството, нито има значителен пряк или непряк икономически интерес в Дружеството, или е в дългосрочни търговски отношения с него. Тяхното възнаграждение не зависи от успеха на първичното публично предлагане на акциите, за които е изготвен този Регистрационен документ.

7. ДАННИ ЗА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР

7.1 Основни данни

Наименование:.....	„Обединена Българска Банка“ АД
Седалище и адрес на управление:	гр. София, ул. „Света София“ 5
Лице за контакт:	Светомир Дичев
Телефон:.....	(+359 2) 811 3752
Факс:	(+359 2) 988 0802
Електронен адрес (e-mail):.....	dichev_s@ubb.bg
Интернет страница (web-site):....	http://www.ubb.bg/
БУЛСТАТ:	000694959 Ю
Данъчен номер:.....	1224009980

7.2 Дата на учредяване, номер и дата на разрешението за извършване на банкова дейност

„ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА“ АД е вписана в Регистъра на търговските дружества с решение на Софийски градски съд от 09.12.1992 г. по фирмено дело 31848/1992 г. под парт. № 376, том 8, стр. 105.

„ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА“ АД притежава лиценз за извършване на банкова дейност съгласно решение № 340 от 19 ноември 1992 г. на БНБ.

„ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА“ АД отговаря на изискванията на чл. 173 от ЗППЦК и е включена в списъка на банките, които отговарят на тези изисквания, одобрен от Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ с Решение № 464 – БД/20 юли 2005 г. и от БНБ.

7.3 Съществените условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел

По силата на договор за депозитарни услуги от 5 декември 2006 г., сключен между „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ и „ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА“ АД, „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ възлага, на основание и при условията, установени и допустими от закона, на „ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА“ АД да изпълнява безсрочно срещу възнаграждение функции на БАНКА-ДЕПОЗИТАР, състоящи се в депозитарни финансови услуги, а именно:

- приема на съхранение парични средства и ценни книжа на Дружеството;
- открива и обслужва сметки на името на Дружеството за притежаваните от него средства и ценните книжа;

- поддържа регистър на ценни книжа, емитирани в Република България и притежавани от Дружеството, които са вписани в регистъра на Централния депозитар и регистъра на БНБ към подсметката на „ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА“ АД;
- извършва плащания и операции по нареждане на Дружеството от негово име и за негова сметка при и по повод обслужване и администриране на активите му в пари и ценни книжа, до размера на съответната наличност по сметките му в Дружеството за пари и/или ценни книжа;
- събира доходи, свързани с ценните книжа, емитирани в Република България, и ги отнася по сметки на Дружеството;
- отчита се пред Дружеството за поверените ѝ активи и извършените операции.

Банката депозитар има всички задължения по договора, които ЗДСИЦ, ЗППЦК и наредбите по прилагането им изискват, включително: да съхранява и отчита отделно активите на Дружеството от собствените и останалите приети за съхранение активи; да извършва всички плащания при спазване на условията, предвидени в устава и проспекта на Дружеството и осигурява използването на приходите на Дружеството в съответствие с тези актове и със закона, включително следи за спазване уставното ограничение за разходите на Дружеството.

Дружеството заплаща на БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР за дейността ѝ свързана с извършване на плащания от името и за сметка на Дружеството, водене на регистър на ценни книжа, месечно възнаграждение в размер на 150 (сто и петдесет) лева, както и всички дължими такси и комисионни съгласно Тарифата на БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР за такси и комисионни.

Договорът се прекратява без предизвестие при следните условия:

- по взаимно съгласие на страните с писмено споразумение, в което задължително и окончателно се уреждат отношенията между тях по него и имуществените им последици;
- при прекратяване на Дружеството, включително и при откриване на производство по ликвидация или несъстоятелност;
- при образуване на производство по ликвидация или несъстоятелност по чл. 22 от Закона за банките спрямо БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР;
- при заличаване на БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР от списъка на банките, които отговарят на изискванията на чл. 173, ал. 2 от ЗППЦК, одобрен от Заместник-председателя на Комисията за финансов надзор, ръководещ управление “Надзор на инвестиционната дейност”, и Българска народна банка;
- в случай, че БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР бъде избрана за член на Съвета на директорите на Дружеството или за лице, което изпълнява управителни или контролни функции в Дружеството, или се окаже свързано лице с член на Съвета на директорите на Дружеството или с друго лице, което изпълнява управителни или контролни функции в Дружеството или с лице, което контролира Дружеството;

- в случай, че БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР сключи с Дружеството договор, с който поема функции на инвестиционен посредник на Дружеството;
- в случай, че БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР стане кредитор или гарант на Дружеството освен за вземанията си по договора за депозитарни услуги;

Договорът също така може да бъде прекратен с едностранно писмено предизвестие от всяка от страните по него: едномесечно по отношение на Дружеството и двумесечно от страна на БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР.

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

7.4 Информация за замяна на банката депозитар, причини за замяната, номер и дата на издаденото одобрение от комисията

Към момента на изготвянето на този регистрационен документ, банката-депозитар на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ не е била заменена.

8. ДАННИ ЗА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО

Съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ е задължено да възложи на едно или повече дружества, разполагащи с необходимата организация и ресурси обслужването и поддържането на придобитите недвижими имоти, извършването на строежи и подобрения в същите имоти (чл.18 ал. 2 от ЗДСИЦ).

Към датата на този Проспект „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ е сключило договор с едно обслужващо дружество - „Индустриал Комерс“ ЕООД за извършване на:

- консултации и анализи относно инвестиционната стратегия на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ;
- водене и съхраняване на счетоводната и друга отчетност и кореспонденция;
- обслужване, поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, извършването на строежи и подобрения в тях.

8.1 *Обща информация за обслужващото дружество*

Наименование:	„Индустриал Комерс“ ЕООД
Седалище и адрес на управление:	гр. София, ж.к. „Младост 1“, бл.25, вх.А
Номер и партида на вписване::	„Индустриал Комерс“ ЕООД е вписано в Регистъра на търговските дружества под партида № 2628, том 63, стр. 118 с решение на Софийски градски съд по ф.д. № 15209/1990г.,
БУЛСТАТ:	030208861

8.2 *Професионален опит на обслужващото дружество*

Обслужващото дружество „Индустриал Комерс“ ЕООД е с предмет на дейност: Производство, сервиз и пласмент на промишлени стоки и стоки за бита; отдаване на вещи под наем, оказионна, консигнационна и антикварна търговия /без паметници на културата/, вътрешен и международен транспорт, хотелиерство и ресторантьорство, вътрешен и международен туризъм, организиране и експлоатация на забавни, атракционни, спортни и електронни мероприятия, вътрешна и външна търговия със стоки и услуги, посредничество, представителство и агентство на местни и чужди лица, производство, изкупуване и реализация на селскостопанска продукция, импресарска и рекламна дейност /без кино, видео и печат/, маркетинг и мениджмънт, създаване, внедряване, адаптиране и търговия с технологии, проектантски и строително-ремонтни работи, инженерингова дейност, комунално-битови услуги.

„Индустириал Комерс“ ЕООД е създадено през 1990г. През 1992г. дружеството стартира дейност по автосервизиране на автомобили американско производство и внос на такива по поръчка на клиенти. В периода 1994 – 1998г. фирмата е дилър на Chrysler Jeep Hellas и официален представител на Chrysler за България, когато са направени инвестиции и в допълнителни активи, свързани с продажбите на автомобили и тяхното сервизиране.

През пролетта на 1998г. „Индустириал Комерс“ ЕООД кандидатства и печели ексклузивни права за дистрибуцията на автомобили Hyundai в България. Към момента фирмата има персонал 110 човека (без дилърската мрежа).

За да осъществява дейностите по обслужване, поддържане и управление на придобитите от „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ недвижими имоти, „Индустириал Комерс“ ЕООД има сключени договори с фирми със специфична дейност и опит в сферата на строителството, както следва:

- **"ГЛАВБОЛГАРСТРОЙ"** е една от най-големите частни строителни фирми в България с 30-годишен строителен опит на териториите на България, Руската Федерация, Украйна, Беларус, Казахстан, Узбекистан, Туркменистан, Германия и Близкия Изток. "Главболгарстрой" е първата българска строителна фирма, сертифицирана по Стандарта за качество ISO 9001. По-значими обекти:

- ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА АД

- 5* Хотел HILTON- София

- Ваканционно селище "Ривиера Бийч"-к.к."Златни пясъци"

- БИЛЛА МАРКЕТ гр. Пазарджик

- "Увеселителен парк с Атракционен център София-Ленд" гр. София

- Завод за производство на алуминиеви профили "СТИЛМЕТ " АД

- **„АДАКТА ИНЖЕНЕРИНГ“ ООД.** Дружеството е 100% българска собственост. Създадено е през 1992г. С предмет на дейност проучване и проектиране, строителство, производство и търговия със строителни изделия. Дружеството е инженерингово и извършва всички дейности, позволяващи изпълнение на обекти „до ключ“ включително и доставка и монтаж на вътрешно обзавеждане и гаранционно и следгаранционно обслужване. По-значими проекти:

Мебелна къща АИКО, гр. София – проектиране и изпълнение;

Свилоза, Свищов – проектиране и изпълнение;

Фабрика за производство на безалкохолни напитки „Аспазия“ – проектиране и изпълнение;

Административно-складово хале „Васкони“, гр. София – проектиране и изпълнение;

Полифункционален център център „Ексалко“, гр. София – проектиране и изпълнение;

Централной банк Российской Федерации, гр. Костамукша – проектиране и изпълнение

и др. в България, Русия, Украйна, Молдова и Македония

- **„ХИДРОЛИФТ“ ООД** - Фирмата се е утвърдила на българския пазар в търговията с Автосервизно оборудване и е официален представител на водещи фирми в този бранш. Благодарение на високото качество на оборудването и професионализма в

монтажа, обучението и сервизът фирма „Хидролифт” оборудва сервизите на голяма част от официалните вносители на автомобили в България (БалканСтар-Mercedes, Автомотор Корпорация - Ситроен, Рено-Нисан България, София Франс Ауто - Пежо; Юнитрейд - Фолксваген, София Ауто - Опел, Камор Ауто - BMW, Ford Moto Pfohe, Toyota и т.н), техните представителства в страната и много частни сервизи в цяла България.

- **"ММВ ИНЖЕНЕРИНГ" ЕООД** – фирмата е лицензирана за консултант /изготвяне на доклади за оценка на инвестиционни проекти и/или упражняване на строителен надзор/ с Лиценз №00010/ 05.04.04г., издаден от Министъра на регионалното развитие и благоустройството.

"ММВ ИНЖЕНЕРИНГ" ЕООД се занимава, изключително и само със строителен надзор и консултантска дейност на строежи с обществено предназначение, жилищни сгради, производствени сгради, благоустройствени съоръжения и други. Фирмата служи като посредник между държавата и стопанските субекти, извършващи строителна дейност– възложител, строител и проектант.

Фирмата разполага с квалифициран персонал, съставен от специалисти във всяка една от областите, за която тя е оправомощена да извършва строителен надзор. По-значими обекти са:

- Увеселителен парк “София ленд”;
- Техномаркет Европа – София, бул.”Цариградско шосе”;
- Изложбена зала за техническа подготовка на автомобили Нисан – София, бул. “Н.Вапцаров”;
- Парк хотел “Витоша” – София, Студентски град;
- Автосалон, автосервиз на автомобили BMW, офис, склад, обслужващи помещения-София, жк “Младост 4”;
- Сити Център – София, район Лозенец.

За да осъществява дейността по счетоводното обслужване на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ, „Индуриал Комерс” ЕООД разполага с финансово-счетоводен отдел с 8 служители, ИТ отдел с 3 служители, специализирана информационна система IBIS S, която е интегрирана система за управление на бизнеса, стопанската дейност и счетоводството и обезпечават комплексно и напълно информационните потребности на дружеството.

Квалификация и професионален опит на основните служители

Емил Любомиров Апостолов

квалификация:

Строителен инженер

Промишлено и гражданско строителство

професионален опит

2000 – до момента

**ИНДУСТРИАЛ КОМЕРС ЕООД – Директор
инвестиционна дейност – недвижими имоти**

1996 – 2000

БУЛГАРГАЗ АД - Ръководител инвестиционен
контрол транзитни газопроводи

1987 – 1996 ГУ СТРОИТЕЛНИ ВОЙСКИ - Главен инженер;
Технически ръководител;

Таня Славова Константинова

квалификация: магистър по икономика, главен счетоводител

професионален опит

1999 – до момента

ИНДУСТРИАЛ КОМЕРС ЕООД

– **Главен счетоводител**

1997 – 1999

Консултантска къща „Дъга“

– Управител, данъчен консултант

1996

„БУЛБАНК“ АД, Ямбол – н-к отдел „Ценни книжа“

1989 -1996

Териториална данъчна дирекция, Ямбол

– главен данъчен експерт

1987 -1989

Общински народен съвет, Ямбол

– главен специалист приходи от народно стопанство

1983 -1987

Мебелно предприятие „Йордан Мишев“, Ямбол

- главен счетоводител

1977-1983

Мебелно предприятие „Йордан Мишев“, Ямбол

- началник отдел планов

Петя Румянова Иванова

квалификация: магистър по финанси и счетоводство и контрол

професионален опит

10.2006 – до момента

ИНДУСТРИАЛ КОМЕРС ЕООД

– **оперативен счетоводител**

03.2006–07.2006

Счетоводна къща „Рацио“ 4711 Инк. ООД

– оперативен счетоводител

01.2005-03.2006

„Образцови аптеки“ АД – оперативен счетоводител

10.2002-12.2004

ИА „Държавна собственост“ към М-во на отбраната

– старши счетоводител

10.2000 -11.2002

РУ „Социално осигуряване“, Монтана

– инспектор отпускане на пенсии

8.3 Съществени условия по договора с обслужващото дружество

По силата на договор за извършване на дейности като обслужващо дружество от 01.12.2006 г., „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ в качеството си на дружество със специална инвестиционна цел по ЗДСИЦ възлага, а „ИНДУСТРИАЛ КОМЕРС“ ЕООД се съгласява срещу заплащане на уговореното възнаграждение да предоставя на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ при условията и по реда, предвидени в договора:

А) Консултации и анализи относно инвестиционната стратегия на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ:

а) извършване на проучвания и изготвяне на обосновани анализи, прогнози и оценки за състоянието на пазара на недвижими имоти в страната и изготвяне на мотивирани предложения за покупка от „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ на право на собственост и/или ограничени вещни права върху недвижими имоти;

б) проучване на състоянието на недвижимите имоти, които „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ притежава или възнамерява да придобие, с оглед състоянието и прогнозите за развитието на пазара на недвижими имоти в страната, изготвяне на мотивирани

предложения за начина на управление и/или начина на разпореждане с недвижимите имоти, включително за отдаването им под наем, аренда или лизинг, или за продажбата им при определени условия;

в) изготвяне на мотивирани предложения за промени в инвестиционните цели и ограниченията в инвестиционната дейност и/или вида на недвижимите имоти за секюритизация, предвидени в устава, проспекта или другите вътрешни актове на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, когато такива промени се налагат или са целесъобразни с оглед на промени в действащата нормативна уредба или в пазарните условия.

Б) Водене и съхраняване на счетоводната и друга отчетност и кореспонденция на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ:

а) да разработи счетоводна политика, съдържаща методи, принципи, бази, правила и процедури за отчитане на дейността на предприятието на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ през отчетния период, за който е сключен договора;

б) да изготвя и оформя всички необходими първични счетоводни документи, отразяващи стопанските операции на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ и да извършва текущото осчетоводяване на същите в съответствие с изискванията на действащите нормативни актове и възприетата счетоводна политика на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ;

в) да представя своевременно изготвените от него справки и документи в съответните ведомствени служби;

г) да уведомява и консултира „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ за действащата нормативна уредба и приетите изменения на нормативните актове в областта на финансовото, трудовото и счетоводното право.

В) Обслужване, поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ (наричани по-долу НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ) извършването на строежи и подобрения в тях:

а) да осъществява контрол върху състоянието на недвижимите имоти;

б) да намира и предлага на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, в съответствие с неговите указания, потенциални наематели или купувачи за имотите и води преговори с тях;

в) да извършва всички необходими подготвителни действия по отдаване на имотите под наем или тяхната продажба, изготвяне на констативни протоколи за състоянието на имота при предаването му и др.;

г) да осъществява контактите с наемателите по сключените договори за наем на недвижимите имоти и контролира точното изпълнение от тяхна страна на договорните им задължения;

д) да заплаща от името и за сметка на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ всички дължими данъци, такси и консумативни разноски във връзка с недвижимите имоти, освен когато те се заплащат от наемателите;

е) да предлага на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ оптимални застрахователни продукти за недвижимите имоти;

ж) да извършва за сметка на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ всички поправки в недвижимите имоти, освен когато това е задължение на наемателите;

з) незабавно да уведомява „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ за повреди и посегателства върху недвижимите имоти.

За извършването на посочените по-горе в т.8.3., б."А" и б."Б" дейности, обслужващото дружество получава месечно възнаграждение в размер на 2000 лв. Размерът на това фиксирано възнаграждение е формирано, както следва:

- за извършване на счетоводни услуги – 1000 лв.;
- наем за офис, офис-оборудване, телефон, автомобил – 600 лв.;
- административни и секретарски услуги – 400 лв.

За извършването на посочените в т.8.3., б."В" действия, обслужващото дружество ще получава възнаграждение, което ще се определя в отделно споразумение между страните за възлагане обслужването на конкретен недвижим имот, като размерът на възнаграждението трябва да е обоснован с оглед на характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната.

8.4 Условия за прекратяване на договора и замяна на обслужващото дружество

Договорът може по всяко време да бъде изменен, допълнен и/или прекратен по взаимно съгласие на страните. Всяко допълнение към договора следва да бъде извършено в писмена форма, да е подписано от упълномощените представители на страните по Договора и да съдържа изрично указание за това, че се касае за допълнение към този Договор. Договорът може да се прекрати по взаимно съгласие на страните, оформено в писмено споразумение.

Договорът се прекратява:

- с изтичане на срока му;
- по взаимно съгласие между страните, изразено писмено;
- с писмено предизвестие от изправната страна, когато другата страна не е изпълнила някое от задълженията си по договора и това неизпълнение не е отстранено или вредите от него не са поправени в дадения от изправната страна с оглед на обстоятелствата разумен срок от уведомлението ѝ до на срещната страна за неизпълнението.

8.5 Замяна на обслужващото дружество

Към момента на изготвянето на този регистрационен документ, „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ не е сключвало други договори за извършване на дейности като обслужващо дружество и не е заменяло „ИНДУСТРИАЛ КОМЕРС“ ЕООД като обслужващо дружество.

9. ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

Преди придобиването на всеки недвижим имот, в съответствие с изискванията на чл. 19 от ЗДСИЦ, ще бъде възлагана оценка на имота, като за целта ще се ползват услугите на „ЛИНК“ ООД. Седалище и адрес на управление: гр. София, ж.к. Младост 2, бл.235, вх.В, ап.104. Фирмата е регистрирана в СГС през 1992г. и има повече от десетгодишна история в своята оценителска и консултантска практика. ЛИНК ООД като юридическо лице притежава лиценз № 3071 от 4 юли 1994 година от АП за оценка на недвижими имоти и цели държавни и общински предприятия. В своята работа фирмата използва услугите на повече от 150 оценители, притежаващи лицензи от Агенцията по приватизация по следните направления:

- оценители на цели предприятия – 33бр. лицензи;
- оценители на недвижими имоти – 135 бр.;
- оценители на земеделски земи – 35 бр.;
- оценители на машини и съоръжения – 53 бр.;
- оценители на финансови институции – 2 бр.;
- оценители на права на интелектуална и индустриална собственост – 5 бр.

В своята практика „ЛИНК“ ООД е извършвала оценки на изключително широка гама от материални и нематериални активи, цели предприятия и обособени дялове, пакети акции и съоръжения на техническата инфраструктура, както следва:

➤ **ОЦЕНКА НА 100% ОТ КАПИТАЛА НА ЦЕЛИ ПРЕДПРИЯТИЯ И ОБОСОБЕНИ ЧАСТИ:**

- Агенция по приватизация – повече от 10 броя приватизационни оценки на държавни дружества или обособени части;
- Министерство на Транспорта и Съобщенията – 9 броя приватизационни оценки на дружества или обособени части с принципал Министерство на Транспорта и Съобщенията;
- Министерство на Промишлеността – 2 броя приватизационни оценки на дружества или обособени части с принципал Министерство на Промишлеността;
- Министерство на Културата – 3 броя приватизационни оценки на дружества или обособени части с принципал Министерство на Културата;
- Министерство на Регионалното Развитие и Благоустройството – 7 броя приватизационни оценки на дружества или обособени части с принципал Министерство на Регионалното Развитие и Благоустройството;
- Столична Общинска Агенция за приватизация и други общински агенции – повече от 10 броя приватизационни оценки на общински дружества и обособени части.

➤ **ОЦЕНКА НА ПАКЕТИ АКЦИИ И ДЯЛОВЕ, ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ, ТЕХНИЧЕСКИ ЛИНИИ И ДРУГИ:**

- "Главболгарстрой" АД, гр. София;
- Главно управление "Строителни войски";
- "Търговска лига – Национален Аптечен Център" ЕАД, гр. София;

- “Образцови Аптеки” АД, гр.София;
 - “София – БТ “ АД;
 - "Никотиана – БТ – Холднг" АД;
 - "Златни Пясъци" АД;
 - “Скорпион-шипинг” ООД;
 - “БУЛПРИБ” ООД, гр.София;
 - “Овергаз Холдинг” АД;
 - "Пътни строежи София" ЕООД
 - НК "БДЖ"
 - и много други.
- **Други:**
- Оценка на ДМА за нуждите на счетоводното отчитане – Булбанк АД, Национални дистрибутори ЕООД, Търговска лига – Национален аптекен център ЕАД, Институт по въздушен транспорт – Летищен комплекс гр.София, Агенция за ядрено регулиране гр.София и др.;
 - Правен анализ и оценка на недвижимите имоти собственост на Булбанк АД (всичко 45 броя) по възлагане от Булбанк АД;
 - Правен анализ и оценка на недвижимите имоти по възлагане от Посолството на САЩ в гр. София;
 - Оценки на недвижими имоти по възлагане от Столична Община, гр.София;
 - Правен анализ и оценка на недвижими имоти по възлагане на чуждестранни инвеститори;
 - Преоценка на активите на авиокомпания “Балкан” в страната и чужбина.

“ЛИНК” ООД е в състояние да оказва независими консултантски услуги на територията на цялата страна. За обезпечаването на максимална бързина на реакцията, оптимално разпределение на човешките и технически ресурси, и същевременно максимално удовлетворяване на интересите на клиента, е развита мрежа от регионални групи оценители и е разработена и успешно внедрена технология и организация на работата с тях.

Към настоящия момент ЛИНК ООД разполага с функциониращи регионални оценителски екипи в градовете: Благоевград, Ботевград, Бургас, Велико Търново, Варна, Видин, Враца, Габрово, Горна Оряховица, Елхово, Казанлък, Кърджали, Кюстендил, Ловеч, Монтана, Пазарджик, Перник, Плевен, Пловдив, Попово, Разград, Русе, Силистра, Сливен, Смолян, София, Стара Загора, Троян, Трявна, Хасково, Шумен и Ямбол.

Към момента на изготвянето на този регистрационен документ, „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ не е заменяло „ЛИНК“ ООД като оценители.

10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

10.1 Максимално допустим размер на разходите за управление на дружеството

Съгласно Устава на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, максималният размер на всички разходи по управление и обслужване на Дружеството, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар, се определят ежегодно от Общото събрание на акционерите като максималният им размер в нито един момент не може да надхвърля 20% от средногодишната стойност на активите по баланса на Дружеството.

10.2 Суми и метод за определяне на възнагражденията на членовете на съвета на директорите и на обслужващото дружество

10.2.1 Правила за определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите

Съгласно Устава на Дружеството, месечното възнаграждение на всеки от членовете на Съвета на директорите освен на Изпълнителния директор на дружеството, не може да надвишава 6 (шест) пъти размера на минималната работна заплата за страната. Месечното възнаграждение на Изпълнителния директор на дружеството не може да надвишава 10 /десет/ пъти размера на минималната работна заплата за страната. Освен месечното възнаграждение, председателят на Съвета на директорите и Изпълнителния директор имат право на допълнително възнаграждение (тантиеми), в общ размер не повече от 0.5 (нула цяло и пет десети) процента от средната годишна стойност на балансовите активи на дружеството.

Съгласно решение на Учредителното събрание от 20.10.2006 г. основното месечно възнаграждение на Изпълнителния директор е в размер на 1200лв., а на останалите членове на Съвета на директорите, в т.ч. и председателя е в размер на 400лв.

10.2.2 Суми или метод за определяне на възнагражденията на обслужващото дружество

Съгласно Устава на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ размерът на възнаграждението на обслужващо дружество следва да бъде обоснован с оглед на характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната. Размерът на възнаграждението се определя и изменя при спазване на изискването за максимално допустимия размер на разходите за управление на дружеството.

Съгласно условията на договора “Индустриал Комерс” ЕООД получава месечно възнаграждение в размер на 2000лв. за консултации и анализи относно инвестиционната стратегия, както и за водене и съхраняване на счетоводната и друга отчетност и кореспонденция на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ. Конкретното месечно възнаграждение на Обслужващото дружество за обслужване, поддръжка и управление на недвижимите имоти, се определя в допълнително споразумение към сключения договор при възлагането за обслужване на конкретни активи от портфейла на АДСИЦ при спазване на изискванията на чл. 59 от Устава.

10.3 Данни за разходите на Дружеството

Към датата на изготвяне на Регистрационния документ Дружеството не е начислявало и съответно не е изплащало възнаграждение на обслужващо дружество, банката-депозитар, одитор и инвестиционни посредници. За членовете на Съвета на директорите са начислени разходи за възнаграждения в размер на 3 хил.лв. Дружеството не е придобило недвижими имоти, за които да има разходи за обслужване и поддържане, но е заплатило аванс по предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот в размер на 450 хил.лв. Разходите във връзка с вписването на Дружеството в търговския регистър са поети от учредителите. Таксите за издаване на лиценз за извършване на дейност като АДСИЦ и за потвърждаване на проспекта, ще бъдат платени непосредствено преди внасянето на проспекта в Комисията за финансов надзор.

Съгласно междинния неаудитиран финансов отчет към 30.11.2006 г. „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ има следните разходи:

	хил. лв
А. Разходи за дейността	30.11.2006
I Разходи по икономически елементи	
1. Разходи за материали	
2. Разходи за външни услуги	
3. Разходи за амортизации	
4. Разходи за възнаграждения	3
5. Разходи за осигуровки	
6. Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	
7. Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	
8. Други, в т.ч.:	
обезценка на активи	
Провизии	
Общо за група I:	3
II. Финансови разходи	
1. Разходи за лихви	
2. Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	
3. Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	
4. Други	
Общо за група II:	0
Б. Общо разходи за дейността (I + II)	3
В. Печалба от дейността	0
III. Дял от печалбата на асоциирани и съвместни предприятия	
IV. Извънредни разходи	
Г. Общо разходи (Б+ III +IV)	3
Д. Печалба преди облагане с данъци	0
V. Разходи за данъци	0
1.Разходи за текущи корпоративни данъци върху печалбата	
2. Разход /(икономия) на отсрочени корпоративни данъци върху печалбата	

З. Други	
Е. Печалба след облагане с данъци (Д - V)	0
в т.ч. за малцинствено участие	
Ж. Нетна печалба за периода	0
Всичко (Г+ V + Е):	3

Сумата на тези разходи е минимална и размерът ѝ, както и нейното съотношение към активите по баланса на Дружеството, не могат да бъдат показателни за реалните годишни разходи на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ.

11. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

11.1 Одитирани Годишни финансови отчети за последните 3 години

„ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ е регистрирано на 20 октомври 2006 г. и няма изготвени годишни финансови отчети към настоящия момент.

Финансовият отчет на Дружеството към 30 ноември 2006 г. (неодитиран) е приложен към Регистрационния документ като неразделна част от него.

11.2 Отчет за управлението

Дружеството е новоучредено и информация по тази точка е неприложима.

11.3 Одиторски доклади

Дружеството е новоучредено и информация по тази точка е неприложима.

11.4 Междинни финансови отчети за текущата година

До датата на регистрационния документ Дружеството не е било задължено да изготвя междинни финансови отчети.

Финансовият отчет на Дружеството към 30 ноември 2006 г. (неодитиран) е приложен към Регистрационния документ като неразделна част от него.

11.5 Информация за продажби зад граница

Дружеството няма осъществени продажби зад граница

11.6 Финансови отчети за дейността на обслужващото дружество

„ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ не притежава дялове или акции от обслужващото дружество, поради което не представя отчети за дейността му.

11.7 Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, както и решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация на емитента

Към момента на изготвяне на този регистрационен документ няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, както и решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ.

11.8 Разпределяне на дивиденди. Политика и история

„ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ разпределя дивиденди по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и Устава, по решение на Общото събрание. Съгласно закона и Устава авансово разпределение на дивиденди е забранено. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния

депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата.

„ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ разпределя задължително като дивидент най-малко 90% от печалбата за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон. Чл. 246, ал. 2, т. 1 от Търговския закон не се прилага.

Печалбата за разпределение е финансовият резултат (счетоводна печалба/загуба), коригиран както следва:

1. увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;
2. увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;
3. увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти - с положителната/отрицателната разлика между: продажната цена на недвижимия имот и сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума;
4. увеличен/намален със загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг;
5. увеличен/намален в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг с положителната/отрицателната разлика между: прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг, и сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума.

Дивидентите се изплащат на акционерите в срок до 6 (шест) месеца от края на финансовата година. При начисляване на дивиденти Дружеството удържа данък съгласно изискванията на чл. 34, ал. 1 от Закона за корпоративното подоходно облагане. (вж. Документа за предлаганите ценни книжа)

11.9 Съществени промени, настъпили след датата на публикуване на годишния финансов отчет

Дружеството е вписано в регистъра на търговските дружества на 20.10.2006 г. и не е изготвяло годишен финансов отчет.

Не са настъпили съществени промени във финансовото и търговското състояние на Дружеството след датата на изготвяне на финансовия отчет към 30 ноември 2006г.

12. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

12.1 Информация за акционерния капитал на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ

Капиталът на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ е в размер на 500 000 (петстотин хиляди) лева, разпределен на 500 000 (петстотин хиляди) броя обикновени безналични акции, с право на глас, с номинална стойност от 1 (един) лев всяка една.

Всички издадени акции са изплатени напълно, в пари.

От учредяването на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ до момента няма промяна в размера на капитала, броя на акциите в обращение или класа акции и емитентът не е издавал други емисии акции.

„ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ не притежава собствени акции. „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ няма дъщерни дружества.

На основание разпоредбата на чл. 5, ал. 3, чл.13 и § 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел във връзка с чл. 112б, ал.1 във връзка с чл.112а, ал.1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), учредителното събрание на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, проведено на 20.10.2006 г., прие единодушно решение за първоначално увеличаване на капитала на дружеството от 500 000 (петстотин хиляди) лева на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева чрез издаване на нови 150 000 (сто и петдесет хиляди) обикновени акции, всяка една с номинална и емисионна стойност 1 (един) лев. Първоначалното увеличение на капитала на Дружеството се извършва до размера на записаните акции, чиято емисионна стойност е изцяло изплатена. Увеличението ще се счита за успешно проведено, в случай че бъде записана поне от една акция от новата емисия.

Подробна и изчерпателна информация за условията, процедури и срокове, отнасящи се до емисията акции от първоначалното увеличаване на капитала на Дружеството се съдържа в „Документа за предлаганите ценни книжа”.

Нито едно лице не притежава опции върху капитала на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ. Няма лица, към които да е поет ангажимент за издаване на опции в тяхна полза условно или безусловно.

12.2 Информация за Устава на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ

а) Описание на правата, преференциите и ограниченията, присъщи на всеки клас акции

Дружеството издава само безналични акции, водени по регистрите на “Централен депозитар” АД.

Дружеството може да издава обикновени акции, които образуват един клас и дават еднакви права на техните притежатели. Всяка обикновена акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Емитираните към момента акции (от

учредителната емисия), както и акциите, които ще бъдат емитирани при задължителното първоначално увеличаване на капитала, са обикновени акции.

След задължителното първоначално увеличаване на капитала Дружеството може да издава по реда на чл. 22 от Устава привилегирвани акции, даващи право на гарантиран или допълнителен дивидент. Всяка от тези привилегирвани акции може да дава право на един глас в Общото събрание на акционерите или да бъде без право на глас. Дружеството не може да издава привилегирвани акции, даващи право на повече от един глас.

Привилегированите акции се включват при определяне на номиналната стойност на капитала. Привилегированите акции без право на глас не могат да бъдат повече от петдесет на сто от общия брой акции на Дружеството

Право на глас. Всяка обикновена акция, както и всяка привилегирована акция, която е издадена с право на глас, дава едно право на глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството. Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание.

Когато предложението за решение засяга правата на акционери от един клас, гласуването става по класове, като изискванията за кворум и мнозинство се прилага за всеки клас поотделно.

За вземане на решение за отпадане или ограничаване на привилегиите на привилегированите акции е необходимо съгласието на привилегированите акционери от същия клас, които се свикват на отделно събрание. Събранието е редовно, ако са представени най-малко петдесет на сто от привилегированите акции. Решението се взема с мнозинство три четвърти от представените акции. За свикването и провеждането на събранието на привилегированите акционери се прилагат съответно разпоредбите на чл. 37-40, 42 и 43 от Устава на дружеството.

Право на дивидент. Дружеството разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в закона и Устава на дружеството, по решение на Общото събрание. Авансовото разпределение на дивиденти е забранено. Дружеството разпределя задължително като дивидент най-малко 90% от печалбата си за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ. Дивидентите се изплащат на акционерите в срок от 6 (шест) месеца от края на съответната финансова година.

Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата Акционерите, които имат право да получат дивидент, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават у Дружеството.

Всяка обикновена акция дава право на дивидент, съразмерно с номиналната ѝ стойност.

Размерът на гарантирания и допълнителния дивидент по привилегированите акции (ако такива бъдат издадени от дружеството съгласно Устава), както и условията и

реда за упражняване на правата по привилегированите акции, се определят с конкретното решение за увеличаване на капитала на Дружеството чрез издаване на такива привилегировани акции. Дивидентът по привилегированите акции с право на гарантиран и допълнителен дивидент се изплаща за всяка година при наличие на печалба за съответната година с предимство преди дивидента по останалите акции. Когато дивидентът по привилегированата акция без право на глас не бъде изплатен за една година и закъснялото плащане не бъде изплатено през следващата година заедно с дивидента за нея, привилегированата акция придобива право на глас до изплащане на забавените дивиденти. В този случай привилегированите акции се пресмятат при определяне на необходимите кворум и мнозинство.

Право на ликвидационен дял. Всяка акция дава право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност.

Предимства на акционерите. При увеличаване на капитала, с изключение на задължителното първоначално увеличаване на капитала, всеки акционер получава права да придобие част от новите акции, съответстваща на дела му в капитала преди увеличението. Тези права не могат да бъдат отнети или ограничени от органа, вземащ решение за увеличение на капитала, по реда на чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от ТЗ.

Права да участват в увеличението получават лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на Общото събрание за увеличаване на капитала, а ако решението за увеличаване на капитала е прието от Съвета на директорите – лицата, придобили акции най-късно 7 дни след датата на публикуване на съобщението за публично предлагане по чл. 92а ЗППЦК.

При увеличаване на капитала на Дружеството се издават права по смисъла на §1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК. Срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издадените права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала.

б) Описание на условията за свикване на Общото събрание на акционерите, включително условията за участие в събранието

Общото събрание на Дружеството се провежда по неговото седалище. Редовното Общо събрание се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година.

Общото събрание се свиква от Съвета на директорите. Общо събрание може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството.

Свикването на Общо събрание се извършва чрез покана, обнародвана в "Държавен вестник", като от обнародването ѝ до датата на Общото събрание трябва да има най-малко 30 дни. В срока по предходното изречение поканата се публикува и в един централен ежедневник. Поканата се изпраща в Комисията за финансов надзор, в Централния депозитар и на регулирания пазар, на който се търгуват акциите на Дружеството най-малко 45 дни преди провеждане на събранието.

Съдържанието на поканата за свикване на Общото събрание се определя според изискванията на действащото законодателство.

Акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, могат да поискат допълване на обявения в поканата дневен ред по реда и при условията на чл. 223а от ТЗ.

Общото събрание включва акционерите с право на глас. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани като акционери в регистрите на Централния депозитар 14 дни преди датата на Общото събрание. Те участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично нотариално заверено пълномощно по чл. 116, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Членовете на Съвета на директорите не могат да представляват акционер.

Акционерите с привилегироващи акции без право на глас, както и членовете на Съвета на директорите, когато не са акционери, вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас.

в) Описание на всяка разпоредба в устава на Дружеството или в правилата за работа на управителния орган, която би довела до забавяне, промяна или предотвратяване на смяна на лицата, упражняващи контрол върху „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ в случай на сливане, придобиване или реструктуриране, касаещо Дружеството

В Устава на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ няма разпоредби, които биха довели до забавяне, промяна или предотвратяване на смяна на лицата, упражняващи контрол върху емитента в случай на сливане, придобиване или реструктуриране, касаещо емитента.

Уставът на дружеството не предвижда по-голямо от законоустановеното мнозинство за избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите. Съгласно чл. 230 от ТЗ за приемане на такова решение е достатъчно обикновено мнозинство от представените акции.

г) Описание на условията в устава, отнасящи се до промени в капитала, които са по-рестриктивни от условията, предвидени в закона

В Устава на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ не са предвидени условия за промяна в капитала на дружеството, по-рестриктивни от условията, предвидени в закона.

Съгласно закона и Устава капиталът на Дружеството се увеличава чрез издаване на нови акции срещу парични вноски или чрез превръщане на облигации, които са издадени като конвертируеми, в акции.

Капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван чрез увеличаване на номиналната стойност на вече издадените акции или чрез превръщане в акции на облигации, които не са издадени като конвертируеми. Капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван чрез капитализиране на печалбата по чл. 197 от ТЗ; с непарични вноски по чл. 193 от ТЗ; както и под условието акциите да бъдат закупени от определени лица съгласно чл. 195 от ТЗ.

Увеличаването на капитала се извършва по решение на Общото събрание. Съгласно чл. 48 от Устава, в срок до 5 (пет) години от получаването на лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, Съветът на директорите е овластен да взема решения за издаване на облигации при общ размер на облигационния заем до 200 000 000 лева, независимо от броя на емисиите.

При увеличаване на капитала, с изключение на задължителното първоначално увеличаване на капитала, всеки акционер има право да придобие част от новите акции, съответстваща на дела му в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде отнето или ограничено от органа, вземащ решение за увеличение на капитала, по реда на чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от ТЗ.

При увеличаване на капитала на Дружеството се издават права по смисъла на §1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК. Освен в случая на задължителното първоначално увеличаване на капитала, срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издадените права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала.

Капиталът не може да се намалява чрез принудително обезсилване на акции или обратно изкупуване на обикновени акции по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК. Капиталът на Дружеството може да бъде намаляван с намаляване на номиналната стойност на акциите и чрез обезсилване на обратно изкупените акции при условията на действащото законодателство и Устава.

12.3 Основания за прекратяване на дружеството

Съгласно Устава и ТЗ, „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ се прекратява по решение на Общото събрание само на основание, предвидено в Устава и в проспекта за издаване на ценни книжа, както и при обявяването на дружеството в несъстоятелност, при отнемане на разрешението му за извършване на дейност от Комисията за финансов надзор и в други, предвидени в закона случаи. За прекратяване на Дружеството се издава разрешение от Комисията за финансов надзор.

Лицата, определени за ликвидатори или синдици на Дружеството, се одобряват от Комисията за финансов надзор

12.4 Описание на съществените договори, различни от обичайната дейност на Дружеството

„ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ не е сключвало съществени договори, различни от договорите, сключени по повод обичайната му дейност от момента на учредяването си до датата на изготвяне на този регистрационен документ.

12.5 Информация относно дружества, в които емитентът има (пряко или непряко) дългосрочно участие

„ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ няма дългосрочно участие (пряко или непряко) в други дружества.

12.6 Централен ежедневник, който емитентът ще използва за публикуване на поканата за свикване на общо събрание на акционерите

„ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ ще публикува поканата за свикване на Общо събрание на акционерите във вестник “Дневник”.

12.7 Източници на допълнителна информация за Дружеството

Допълнителна информация за „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ може да бъде получена всеки работен ден от 10:00 до 17:00 часа в:

- офиса на емитента - адрес: град София, общ.Студентска, бул. „Андрей Ляпчев” № 1; телефон: (+3592) 884 31 43; факс: (+3592) 884 30 57; e-mail: nedyalkova@hyundaiproperties-bg.com; лице за контакт: Лилия Неद्याлкова
- офиса на ИП „Авал Ин” АД - адрес: град София, пл. „Славейков” № 1А, ет.2; телефон/факс: (+3592) 987 72 73, (+3592) 986 09 11; e-mail: sahakyan@aval-in.com; лице за контакт: Величка Сахакян
- офиса на ИП „Сомони 2001” ООД – адрес: град София, бул. Христо Ботев № 2, ет.1, офис 2; телефон/факс: 951 65 83; 951 65 79; e – mail: office_sf@somoni2001.com; лице за контакт: Ангел Диков

ИЗГОТВИЛИТЕ РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ:

Иванка Христова Стоянова – началник отдел „Вътрешен контрол”

Величка Маринова Сахакян – експерт финансови и стопански анализи

ДЕКЛАРИРАТ, че при изготвянето му са положили необходимата грижа и информацията, съдържаща се в него, доколкото им е известно, не е невярна, подвеждаща или непълна

Долуподписаните лица в качеството им на членове на съвета на директорите на "ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ с подписа си декларират, че Регистрационният документ отговаря на изискванията на закона и доколкото им е известно, съдържащата се в него информация е вярна и пълна.

„ИНДУСТРИАЛ КОМЕРС“ ЕООД със седалище и адрес на управление гр.София, жк „Младост 1“, бл.25, вх.А – Председател на Съвета на директорите, представлявано от Савина Иванова Константинова

Савина Иванова Константинова

Калин Марков Дамянов – Зам.председател на Съвета на директорите на Дружеството

Калин Марков Дамянов

Лилия Василева Недялкова - Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите на "ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ

Лилия Василева Недялкова

Бистра Николова Илкова – Изпълнителен директор на ИП „Авал Ин” АД – упълномощен за изготвянето на Проспекта на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ

Бистра Николова Илкова

декларира, че Регистрационният документ отговаря на изискванията на закона и доколкото ѝ е известно, съдържащата се в него информация е вярна и пълна.

ПРИЛОЖЕНИЕ

МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ към 30.11.2006г.