

ПРОСПЕКТ

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

на

„ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ

част I

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТА

| | |
|---|--|
| Емитент: | „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ |
| Вид на предлаганите ценни книжа: | безналични, обикновени, поименни свободно прехвърляеми акции |
| Номинална стойност: | 1 лев |
| Брой на предлаганите ценни книжа: | 150 000 (сто и петдесет хиляди) |
| Емисионна стойност: | 1 лев |
| Упълномощен инвестиционен посредник за изготвяне на проспекта: | ИП „Авал Ин” АД |
| Упълномощен инвестиционен посредник за обслужване на емисията: | ИП „Сомони 2001” ООД |
| Банка депозитар: | “Обединена Българска Банка” АД |
| Обслужващо дружество: | “Индустриал Комерс” ЕООД |

Това резюме представя накратко основните характеристики и рискове, свързани с дейността на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ и предлаганите акции и следва да се чете като въведение към проспекта.

Всяко решение за инвестиране в акции на Дружеството следва да се основава на разглеждане на проспекта като цяло и е в интерес на потенциалните инвеститори да се запознаят не само с резюмето, но и с целия проспект (Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа).

За всеки инвеститор, който е предявил иск относно съдържанието на проспекта, може да възникне задължение за заплащане на разноските за превод на проспекта при образуване на съдебното производство.

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта за предлаганите ценни книжа, включващ това резюме, регистрационен документ и документ за предлаганите ценни книжа с Решение № 359 – ДСИЦ от 28.02.2007г., но това не означава, че Комисията одобрява или не одобрява инвестирането в предлаганите ценни книжа, нито че носи отговорност за верността на представената в него информация.

Членовете на Съвета на директорите на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ, както и изпълнителният директор на ИП „Авал Ин” АД носят отговорност за вреди само ако съдържашката се в Резюмето, вкл. в неговия превод информация е заблуждаваща, невярна или противоречи на другите части на Проспекта.

ДАТА: 08 февруари 2007г.

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

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 това Резюме 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 Резюмето на проспекта

Изготвянето на Резюмето, както и на останалите части от Проспекта на „ХЮНДАЙ ФИНАНС” АДСИЦ е възложено на ИП „АВАЛ ИН” АД. Отговорни за изготвянето на Резюмето 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:

| | <i>(хил. лева)</i> |
|---|--------------------|
| 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 Капитализация и задлъжнялост

Към 30.11.2006 г. „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ има собствен капитал в размер на 497 хил.лв., в това число 500 х.лв. внесен основен капитал и загуба за текущия период от 3 х.лв. Дружеството няма задължения.

2.3 Причини за извършване на публичното предлагане на акциите и планирано използване на набрания капитал

а) Настоящата емисия акции се издава и предлага публично във връзка с изискването на чл. 5, ал. 3 от ЗДСИЦ за задължително първоначално увеличение на капитала на дружеството в размер не по-малък от 30% от внесенния капитал.

б) Очакваната нетна сума на приходите от публичното предлагане при условие, че бъде записан целия размер на предлаганата емисия акции (след приспадане на разходите по неговото извършване) е в размер на 145 200 лева.

Набраните от емисията средства ще бъдат използвани за финансиране на част от инвестиционната дейност на Дружеството, в съответствие с неговите инвестиционни цели, инвестиционна политика и в рамките на ограничителните разпоредби на закона и устава на Дружеството. Предвижда се основното финансиране за формиране на първоначалния портфейл да бъде посредством комбинация от собствен капитал и облигационен заем: м.юни 2007г. – първа облигационна емисия в размер на 20 млн.лв. и м. юни 2008г. – втора облигационна емисия в размер на 10 млн.лв.

в) Приходите от публичното предлагане на ценни книжа няма да се използват:

- пряко или непряко за придобиване на активи извън обичайната дейност на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ;
- за финансиране на придобивания на други дружества;
- за погасяване на задължения.

2.4 Рискови фактори

Инвестирането в акции на Дружеството е свързано с определени рискове по отношение на самото Дружество, инвестициите в недвижими имоти и вложенията в ценни книжа изобщо.

“ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ предупреждава потенциалните инвеститори, че няма гаранция за постигане на инвестиционните цели на Дружеството и акционерите трябва да са готови да понесат евентуални капиталови загуби от инвестициите си в него. Рисковете, свързани с инвестирането в акции на “ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ, могат да се отнесат към следните основни групи:

2.4.1. Рискове при инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове)

2.4.1.1 Неблагоприятни изменения на пазарните цени - динамиката на цените на пазара на недвижими имоти имат определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговия капитал.

2.4.1.2. Повишение на застрахователните премии - повишението на застрахователните премии за недвижимите имоти при равни други условия ще се отрази негативно на финансовия резултат на Дружеството

2.4.1.3. Забава при придобиването на имоти - възможността да има значителен времеви период между получаването и инвестирането на паричните средства на Дружеството в недвижими имоти може да наложи средствата на Дружеството да бъдат инвестирани в банкови депозити и ценни книжа, разрешени от закона доходът, от които е възможно да бъде по-нисък от реализирания при инвестирането в имоти. Последното би намалило общата възвръщаемост от инвестициите на Дружеството.

2.4.1.4. Неликвидни инвестиции - за инвестициите в недвижими имоти е характерна по-голямата трудност при продажбата им в кратки срокове 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.

2.4.1.5. Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижими имоти – поради обстоятелството, че една част от приходите на Дружеството ще се формира от получени наеми от отдаване на активите, включени в неговия инвестиционен портфейл, то ще бъде зависимо от финансовото състояние на наемателите и тяхната способност да заплащат редовно месечните си задължения.

2.4.1.6. Свободни имоти и необходимост от преустройство - възможно е в известни периоди от време, за част от закупените от Дружеството недвижими имоти да липсват наематели или да изискват допълнителни инвестиции с цел преустройство и модернизация.

2.4.1.7. Рискове, свързани със строителството/ремонтирането на недвижими имоти – рискът е свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват обектите на Дружеството в рамките на предвидените разходи, в съответствие със строително-архитектурните планове и регулации, и особено в рамките на определените срокове.

2.4.1.8. Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране – рискът е свързан с възможността с развитието на българския пазар на недвижими имоти конкуренцията между потенциалните купувачи на имоти да се засили.

2.4.1.9. Непокрити от застраховка загуби - съществуват 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). Загубите от сбъдването на подобни рискове ще бъде изцяло за сметка на Дружеството.

2.4.2. Рискове, специфични за дружеството

2.4.2.1. Рискове свързани с кратката история на Дружеството - възможно е поради различни обстоятелства свързани с кратката история на Дружеството 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.

2.4.2.2. 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.

2.4.3. Общи (системни) рискове

2.4.3.1. Неблагоприятни промени в законодателството - дейността на Дружеството и недвижимите имоти сами по себе си са обект на детайлно и многоаспектно правно регулиране. Съществува риск, че законодателството, засягащо дейността на Дружеството, ще бъде изменено в посока, която може да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба.

2.4.3.2. 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.

2.4.3.3. 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.

2.4.3.4. Кредитен риск - рискът от невъзможност или нежелание за посрещане на предстоящите плащания по дълга на страната.

2.4.3.5. Валутен риск – рискът от изменение на курса на националната валута спрямо други национални валути.

2.4.3.6. 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.

2.4.3.7. Политически риск – свързан е с възможно възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство

2.4.3.8. Други системни рискове – свързани са с възможността дейността на Дружеството да бъде повлияна и от изменения в световната и регионална икономическа и политическа конюнктура.

2.4.4. Рискови фактори, характерни за акциите, предмет на публичното предлагане

2.4.4.1. Ценови риск - този риск произтича от промяна в цената на ценните книжа на емитента.

2.4.4.2. Ликвиден риск – този риск произтича от несигурността за наличието на активно пазарно търсене на ценните книжа на дружеството за определен период от време.

2.4.4.3. Инфлационен риск – този риск представлява вероятност от намаление на реалната стойност на акциите, вследствие повишение на общото ценово равнище в страната.

2.4.4.4. Валутен риск – този риск има отношение за инвеститори, използващи друга валута като референтна валута. За тях съществува риск от промяна на съотношението на българския лев спрямо тази валута.

Рисковете по точки 2.4.1, 2.4.2 и 2.4.3 по-горе са подробно описани на стр. 6-15 от Регистрационния документ, Раздел 2 (Основна информация), т. 2.2 (Рискови фактори), а рисковете по т. 2.4.4 са разгледани в Раздел 2 (Основна информация), т. 2.3 (Рискови фактори), стр. 7–9 на Документа за предлаганите ценни книжа.

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 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.

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 от Регистрационния документ.

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. Нямахме 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.

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

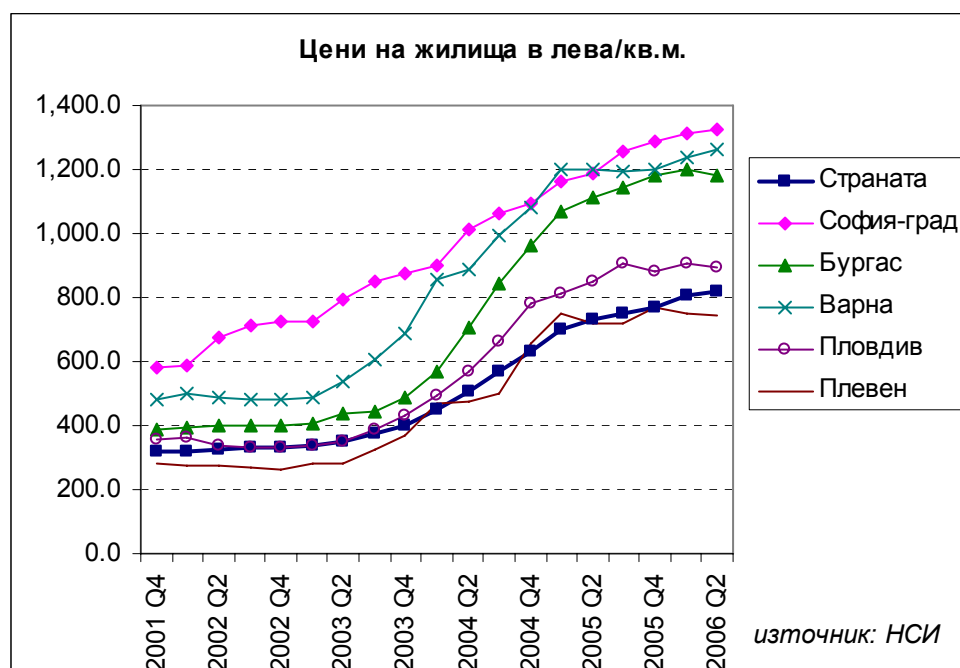
и изпълнението на проекти за построяване на офис сгради, но инвеститорския интерес е концентриран основно в София. Динамичното развитие на местните икономики в останалите големи градове все още предоставя атрактивни възможности за реализация на проекти с висока норма на възвращаемост.

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, купуващи 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-атрактивни 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 магистрали, 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.

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.

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 непредсказуемото поведение 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. 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, велекове 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.

4.5.2 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. „А.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, Обектът включва и 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. Не са сключени 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: |

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - 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: <ul style="list-style-type: none"> - 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 „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 6 | |
|--|---|
| Закупуване на Продажбен и сервизен център за автомобили марка „Хюндай” в Ст. 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 на продажбен и сервизен център. Настоящ собственик на обекта е „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 Благоевград | |
| Вид недвижим имот | Продажбен и сервизен център |
| Местоположение | Местност „Подграмада – Ш.13” в землището на Благоевград; главен път Е-79 на входа на 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 от главния изпълнител „Индуриал Комерс” ЕООД, който към момента е собственик на имота. „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ е заплатил аванс в размер на 450 000 лв. по предварителен договор за покупко – продажба и строителство на недвижим имот от 10.11.06г. |
| 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 денivelацията 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 „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 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%.

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 „Индуриал 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 член

Образование, 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”, Крагуевац, 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 директор

Образование, 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 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.

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 Триадика, бул. „Витоша“ № 36, притежава пряко 150 000 броя акции представляващи 30% от гласовете в Общото събрание на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ.

6.2 Сделки със свързани лица

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 Регистрационния 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.

„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. Към датата на изготвяне на Регистрационния документ „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ не е сключвало сделки със свързаното лице „Саутбей Инвестмънс /Кипър/ Ко. Лимитед“ (което е едноличен собственик на капитала на „Индустриал Комерс“ ЕООД).

„ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ не е отпусквало 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.

7. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

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.

Отчет за управлението

Дружеството е новоучредено и информация по тази точка е неприложима.

Одиторски доклади

Дружеството е новоучредено и информация по тази точка е неприложима.

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.

Информация за продажби зад граница

Дружеството няма осъществени продажби зад граница

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.

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 дивиденди Дружеството удържа данък съгласно изискванията на чл. 34, ал. 1 от Закона за корпоративното подоходно облагане. (вж. Документа за предлаганите ценни книжа)

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.

8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИИТЕ - ПРЕДМЕТ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ

Предмет на първично публично предлагане са 150 000 обикновени, поименни, безналични акции от емисията от първоначалното увеличение на капитала на Дружеството, с номинална и емисионна стойност от 1 лев всяка. Акции от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции от учредителната емисия на Дружеството и дават еднакви права на притежателите си. Всяка обикновена акция дава право на 1 глас в Общото събрание на акционерите, както и право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната стойност на акцията.

9. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ

9.1 Данни за публичното предлагане, условия и срок

Срещу всяка една нова акция от увеличението „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ издава едно право по смисъла на §1, т.3 от ЗППЦК или общо срещу 150 000 (сто и петдесет хиляди) акции от увеличението на капитала Дружеството издава 150 000 (сто и петдесет хиляди) права, като всяко едно право дава право да се запише една акция от увеличението на капитала с номинална и емисионна стойност 1 (един) лев. Правата се прехвърлят в срока за прехвърляне, определен по- долу в настоящия документ. Съотношението между издаваните права и една нова акция е право/акции – 1/1.

Начална дата за продажба (търговия) на правата

Това е първият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а ЗППЦК в "Държавен вестник" и публикацията му в един централен ежедневник (а ако обнародването и публикацията са в различни дати – първият работен ден, следващ изтичането на 7 дни от обнародването в "Държавен вестник").

Краен срок за продажба на правата

Крайният срок за прехвърляне на правата съгласно чл. 13, ал. 7 и § 2 от ЗДСИЦ във вр. чл. 112б, ал. 4 от ЗППЦК е първият работен ден, следващ изтичането на 14 (четирнадесет) дни, считано от началната дата за прехвърляне на правата. Съгласно Правилника на "Българска фондова борса - София" АД (БФБ) последната дата за търговия с права на борсата е два работни дни преди крайната дата за прехвърляне на права.

Начална дата за записване на акции

Началната дата съвпада с датата, от която започва предлагането на правата – първият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а ЗППЦК в "Държавен вестник" и публикацията му в един централен ежедневник (а ако обнародването и публикацията са в различни дати – първият работен ден, следващ изтичането на 7 дни от обнародването в "Държавен вестник");

Краен срок за записване на акции

Крайният срок за записване на акции от притежателите на права съгласно чл. 13, ал. 7 от ЗДСИЦ и чл. 112б, ал. 5 от ЗППЦК е първият работен ден, следващ изтичането на 15 (петнадесет) работни дни от деня, в който изтича срока за прехвърляне на правата.

Не се допуска записване на акции преди началния и след крайния срок за записване на акции.

В началото на всеки работен ден по време на подписката „Централен депозитар” АД публично оповестява информацията за упражнените да края на предходния ден права.

Плащане на записаните акции

Внасянето на емисионната стойност на записаните акции се извършва по специална набирателна сметка на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ, открита при банката-депозитар – "Обединена Българска Банка" АД, която ще бъде посочена в съобщението по чл. 92а от ЗППЦК.

9.2 План за разпределение на акциите

Всички инвеститори могат при равни условия да участват в увеличаването на капитала на Дружеството чрез закупуването на права и придобиването на акции срещу тях в рамките на определените срокове. Срещу всяко едно право може да се запише една акция на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ по емисионна стойност от 1 лев.

Не са налице основания за привилегировано предлагане на акциите на определени групи инвеститори (в това число настоящи акционери, членове на Съвета на директорите на емитента, настоящи или бивши служители на емитента или на негови дъщерни дружества).

Доколкото емитентът „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ има такава информация, „ИНДУСТРИАЛ КОМЕРС” ЕООД като член на Съвета на директорите на Дружеството и в качеството си на акционер със значително участие възнамерява да придобие повече от 5 на сто от предлаганите акции от увеличението на капитала.

9.3 Приемане за търговия на регулиран пазар

След приключване на първичното публично предлагане на акциите, КФН вписва издадената емисия акции в регистъра по чл.30, ал.1, т.3 от ЗКФН, след което емитентът и упълномощеният инвестиционен посредник ще подадат заявление за регистриране на емисията акции за търговия на неофициалния пазар на „БФБ – София” АД.

Няма друга публична или частна подписка за ценни книжа от същия или от друг клас, която да се организира едновременно с издаването на акциите, които се предлагат с настоящия документ за предлаганите акции и за които ще се иска приемане на „БФБ–София” АД.

„ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ не е ангажирало инвестиционни посредници, които да поемат задължение да осигуряват ликвидност на емисията чрез котировки „купува” и „продава”.

9.4 Притежатели на ценни книжа - продавачи при публичното предлагане

Цялата емисия права (150 000 броя), издадена при увеличението на капитала се поема от ИП „Сомони 2001” ООД, със седалище и адрес на управление: гр. Стара Загора, бул. Цар Симеон Велики” № 112. Адрес за кореспонденция: гр. София 1463, бул. Христо Ботев № 2, ет. 1, офис 2.

ИП „Сомони 2001” ООД ще предложи цялата емисия права за публично търгуване (продажба) на “БФБ-София” АД.

9.5 Разходи по публичното предлагане

В следващата таблица са посочени по статии основните разходи, пряко свързани с публичното предлагане на ценни книжа. **В таблицата не са включени разходите, които се отнасят до цялостната дейност на Дружеството или до повече от една емисия ценни книжа, напр. разходите по регистрацията и лицензиране на Дружеството, вкл. възнаграждението на инвестиционния посредник за подготовка на проспекта за публичното предлагане; такса за ISIN код за обикновените акции на Дружеството, обслужване на акционерна книга на Дружеството от Централния депозитар, годишна такса за надзор на КФН, такса за поддържане регистрацията на емисията акции на БФБ.**

Тъй като таксата за издаване на лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, определена в т.1.1., б.”з” от Тарифата – приложение към чл.27, ал.2 от ЗКФН в размер на 3 600 лв. се отнася

за цялостната дейност на Дружеството като такова, то тя е включена към общите разходи на дружеството, а не за конкретната емисия.

Всички посочени по-долу разходи са за сметка на Дружеството. Посочени са тези разходи, които се очаква да възникнат във връзка със задължителното първоначално увеличение на капитала.

| | |
|--|-----------------|
| Разходи за външни услуги | |
| Възнаграждение на упълномощения инвестиционен посредник | 2 000 лв |
| Публикация на съобщение за увеличение на капитала в един централен ежедневник (прогнозна стойност) | 1 000 лв |
| Обнародване на съобщение за увеличение на капитала в Държавен вестник | 100 лв |
| Разходи за такси и комисионни | |
| Такса за потвърждаване на проспект за първично публично предлагане при първоначалното увеличение на капитала от Комисията за финансов надзор | 600 лв |
| Такса за депозиране на емисията права в "Централен депозитар" АД | 450 лв |
| Осъществяване на първично предлагане на ценни книжа чрез БФБ-София АД на емисии, регистрирани в "Централен депозитар" АД | 150 лв |
| Издаване на удостоверение от "Централен депозитар" АД за регистрация на акциите на Дружеството на неофициален пазар на БФБ-София АД | 50 лв |
| Такса за депозиране на емисията акции в "Централен депозитар" АД | 450 лв |
| ОБЩО | 4 800 лв |
| Разходи на акция | 0,032 лв |

9.6 Разводняване на стойността на акциите

При публичната подписка няма разводняване на стойността на акциите, доколкото акциите от новата емисия се предлагат по емисионна стойност от 1 лв., която е равна на номиналната стойност на акциите. Учредителите са записали съответното количество акции и са внесли същата емисионна стойност за акция при учредяването на дружество.

10. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

10.1 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.

10.2 Информация за Устава на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ

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 привилегировани акции, даващи право на гарантиран или допълнителен дивидент. Всяка от тези привилегировани 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 привилегировани 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

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.

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.

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.

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 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

ИЗГОТВИЛИТЕ РЕЗЮМЕТО:

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 Резюмето 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

Калин Марков Дамянов

Лилия Василева Недялкова - Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите

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 Резюмето отговаря на изискванията на закона и доколкото ѝ е известно,
съдържащата се в него информация е вярна и пълна.