

ПРОСПЕКТ

“ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ - ФИНИ” АДСИЦ **REAL ESTATE INVESTMENTS FUND - FINI REIT**

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТА

Част I от Проспекта за първоначално увеличение на капитала

Първично публично предлагане

150 000 Обикновени акции

Инвестирането в предлаганите обикновени акции е свързано с определени рискове. Вж. “Рискови фактори” на стр. 6 и сл. от Регистрационния документ (част II от Проспекта), както и “Рискови фактори” на стр. 6 и сл. от Документа за предлаганите ценни книжа (част III от Проспекта).

	За 1 акция	Общо
Емисионна/номинална стойност	1.000 лв.	150 000 лв.
Възнаграждение на инвестиционния посредник	0.0267 лв.	4 000 лв.
Общо разходи по публичното предлагане	0.0681 лв.	10 220 лв.
Нетни приходи от публичното предлагане за Дружеството	0.9319 лв.	139 780 лв.

Инвестиционен посредник по емисията

“Елана Трейдинг” АД

гр. София, бул. “България” 49

Това Резюме следва да се чете като въведение към Проспекта. Резюмето слага акцент върху определена информация, която се съдържа в останалите части на Проспекта: Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа. В Резюмето може да не се съдържа цялата информация, която е важна за Вас. Преди да вземете решение за инвестиране в Обикновените акции на Дружеството, във Ваш интерес е внимателно да прочетете целия Проспект, а именно Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа, заедно с приложенията към тях, както и документите, към които те препращат, ако са налице такива. Ако инвеститор предяви иск относно съдържанието на проспекта, за него може да възникне задължение за заплащане на разноските за превод на проспекта при образуване на съдебното производство. Лицата, които са изготвили резюмето, включително неговия превод, носят отговорност за вреди само ако съдържащата се в него информация е заблуждаваща, невярна или противоречи на другите части на проспекта.

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта за предлаганите ценни книжа, включващ това Резюме, Регистрационен документ на Дружеството и Документ за предлаганите ценни книжа (акции), с решение № 1138 ДСИЦ от 16.08.2007 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите акции. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Проспекта данни.

Членовете на Съвета на директорите на “Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ” АДСИЦ и инвестиционния посредник “Елана Трейдинг” АД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Съставителите на годишния финансов отчет на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходните изречения 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.

7 юни 2007

Вие трябва да разчитате само на информацията, която се съдържа в Проспекта, т.е. в това Резюме, в Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа. "Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ не е оторизирало никое лице да Ви предоставя различна информация. В допълнение, Вие следва да имате предвид, че информацията в Проспекта е актуална към датата на заглавната страница на всеки от документите – съставни части на Проспекта.

Членове на Съвета на директорите на Дружеството са:

- **Румен Петков Рашков** – Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- **Цветан Каменов Петрушков** – Заместник-председател на Съвета на директорите;
- **Венелин Антонов Антонов** - член на Съвета на директорите;

Дружеството се представлява от Председателят на Съвета на директорите и Изпълнителен директор Румен Петков Рашков и от Заместник – председателят на Съвета на директорите Цветан Петрушков заедно и поотделно.

Съветът на директорите не е упълномощил прокурист или друг търговски пълномощник на "Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ.

Банка депозитар на Дружеството е "Банка ДСК" ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София, район "Средец", ул. "Московска" № 19.

Дружеството ще ползва услугите на „Енида Инженеринг“ АД, със седалище гр. София, адрес на управление гр. София, ж.к. "Хиподрума" №142А, ет.1, ап.2 което ще изпълнява функциите на **обслужващо дружество**.

Инвестиционен посредник, обслужващ първоначалното увеличение на капитала на Дружеството е "Елана Трейдинг" АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. "Кузман Шапкарев" № 4. "Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ не е установило трайни отношения с инвестиционен посредник.

Правни консултанти: Към момента на изготвяне на проспекта, Дружеството не е установило трайни отношения с определени правни консултанти. Дружеството не е използвало такива и при настоящата емисия.

Оценители на недвижими имоти. Оценител, изготвил оценката на придобитите от Дружеството недвижими имоти, е инж. Росен Тодоров Борисов, Лиценз № 3119/08.08.1994 г., издаден от Агенция за приватизация.

Одитор. Не е избран и одитор, съгласно изискванията на Закона. Такъв ще бъде избран на първото общо събрание на Дружеството.

Отговорен за изготвянето на Резюмето на Проспекта е Румен Петков Рашков – Изпълнителен директор на Дружеството.

С подписа си на последната страница от Резюмето на Проспекта горепосоченото лице, декларира, че:

- (1) при изготвянето на Резюмето на Проспекта е положил необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона;
- (2) доколкото му е известно, информацията в Резюмето на Проспекта не е невярна, подвеждаща или непълна и коректно представя съществените за инвеститорите обстоятелства относно Дружеството.

С подписа си на последната страница на Резюмета на Проспекта, Председателят на Съвета на директорите и Изпълнителният директор, представляващи инвестиционен посредник „Елана Трейдинг“ АД декларират, че последният е солидарно отговорен с лицето, посочено в предходният параграф, за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в този документ.

Систематизирана финансова информация

Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на неговия междинен неаудитиран финансов отчет към 15 май 2007 г., който е приложен към Регистрационния документ:

Разходи за дейността	9 хил.лв.
Печалба/загуба от основна дейност	-9 хил.лв..
Нетна печалба/загуба от дейността	-9 хил.лв.
Сума на активите	491 хил.лв.
Инвестиционни имоти	365 хил.лв.
Нетни активи	491 хил.лв.
Акционерен капитал	500 хил.лв.
Брой акции	500 000
Дивидент на акция	0.00
Нетна загуба на акция	0.018 лв.

Капитализация и задлъжнялост

Таблицата по-долу представя капитализацията и задлъжнялостта на Дружеството към 15.05.2007г.:

Показател	15.05.2007г.
Собствен капитал	491 хил.лв.
• Основен капитал	500 хил.лв.
• Резерви	0
• Финансов резултат	-9 хил.лв.
Дългосрочни пасиви	0
Краткосрочни пасиви	0

Причини за извършване на публично предлагане на ценни книжа и планирано използване на набрания капитал

Настоящото първо (“първоначално”) увеличение на капитала на Дружеството чрез публично предлагане на акции се извършва в изпълнение на изискванията на чл. 5, ал. 3 и чл. 13 от ЗДСИЦ и съгласно решението на учредителното събрание на Дружеството. Чрез първоначалното увеличение на капитала Дружеството цели да придобие статут на публично дружество съгласно закона и да набере финансов ресурс за осъществяване на предмета си на дейност по секюритизиране на недвижими имоти.

Ние очакваме нетна сума на приходите от публичното предлагане на акции в размер на 139 780 лв. Тези приходи ще бъдат използвани за изпълнение на инвестиционната програма на Дружеството и по-специално за частично финансиране на проекта на “Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ” АДСИЦ за закупуването на терен и изграждане на офис-сграда в гр. София. За повече подробности виж стр. 38 и сл. от Регистрационния документ.

Дружеството не възнамерява да използва приходите от публичното предлагане за финансиране на придобиването на други дружества, както и за погасяване на задължения. През последната година и към настоящия момент Дружеството няма задължения към трети лица и не е ползвало заемни средства.

Ние планираме да инвестираме временно свободните парични постъпления от публичното предлагане, до използването им за финансиране на бизнес проектите на Дружеството, в краткосрочни ниско рискови финансови инструменти, вкл. банкови депозити.

Рискови фактори

Основните рискове, специфични за Дружеството и за отрасъла, в който то ще осъществява дейност, както и за предлаганите акции, са описани в Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа. Между тях са следните рискови фактори:

- Пазарната (борсовата) цена на акциите на Дружеството ще варира и може да се понижи под цената, на която те са придобити от инвеститорите;
- Не е сигурно, че ще се създаде ликвиден борсов пазар за акциите на Дружеството (ликвиден риск);
- Дружеството няма история и опит в областта на недвижимите имоти;
- Цените на пазара на недвижими имоти могат да се променят в негативна за Дружеството посока;
- Възможно е да измине известен период от време между привличането на средства и придобиването на имоти;
- Инвестициите в недвижими имоти са нисколиквидни;
- Конкуренцията на пазара непрекъснато се засилва;
- Избраните контрагенти при строителство или ремонт могат да не изпълнят договорните си задължения;
- Неблагоприятни промени в данъчните и други закони;
- Възможно е забавяне на икономическия растеж;
- Възможни са неблагоприятни изменения в бизнессредата вследствие на политически промени;
- Дружеството ще е зависимо от наличието на кредити и от лихвените нива;
- Евентуално нарастване на инфлацията може да обезцени активите;
- Съществува риск от валутни загуби;
- При евентуално напускане на някои от ключовите служители на Дружеството, дейността му може да бъде затруднена;

Информация за дружеството. Основни данни

Наименованието на Дружеството е "Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ (с еквивалент на английски език REIT). Наименованието на дружеството не е изменяно от учредяването му до момента. Дружеството е учредено в България със седалище гр. София, район

“Триадица” и адрес на управление ул.“Балша” № 1, бл. 9, тел/факс: +359 (2) 80 54 862.
Електронен адрес: r.rashkov@enemona.com и Електронна страница: (предстои)

Дружеството е учредено на Учредително събрание проведено на 01.02.2007г. и е вписано в регистъра на Софийски градски съд с решение №1 /23.02.2007 г. на Софийски градски съд, том 1580, стр. 125, парт. № 115407 по фирмено дело № 2 196/2007 година.

Дружеството има единен идентификационен код по БУЛСТАТ 175242367

“Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ” АДСИЦ е с предмет на дейност: инвестиране на паричните 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 в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Дружеството е учредено за неопределен срок.

От учредяването си до момента “Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ” АДСИЦ:

- не е било преобразувано и не е било обект на консолидация;
- няма дъщерни дружества;
- част е от икономическа група;
- не е осъществявало прехвърляне или залог на предприятието;
- не са извършвани промени в предмета на дейност на Дружеството;
- няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност на " Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ " АДСИЦ;
- няма отправени търгови предложения от трети лица към емитента или от емитента към други дружества от учредяването му до момента;
- не е извършвало изследователска и развойна дейност.

“Фонд за инвестиции в недвижими имоти - Фини”АДСИЦ е придобило право на собственост върху недвижими имоти, находящи се в гр. Лом, Промислено – складова зона “Север”, както следва: 1) поземлен имот в квартал 259, с кадастрален № 7069 с площ 3 500 кв. м.; 2) поземлен имот в квартал 259, с площ 15 582 кв. м.; 3) поземлен имот в квартали 257 и 259, с площ 20 004.

Дружеството не е придобивало и не се е разпореждало с други активи на значителна стойност.

Данни за конкурентоспособността на Дружеството

Оценките на Съвета на директорите са, че „Фонд за инвестиции в недвижими имоти” АДСИЦ ще е дружество, средно за сектора според размера на инвестираните средства, а пазарният му дял (макар и условно) няма да надхвърли един-два процента на база общите приходи на всички участници в сектора.

Силните страни на Дружеството в сравнение с неговите конкуренти са наличието на детайлно разработени проекти и начина на финансирането им, както и наличието на ключови партньори с опит в бранша, които ще позволят реализацията на тези проекти по най-добрия начин. Сред предимствата е и публичният статут на Дружеството, което му позволява да се финансира от публиката при максимално благоприятни условия, както и данъчните облекчения съгласно действащото законодателство.

ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

Икономическа група

“Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ” АДСИЦ е част от икономическата група “Енемона” АД. Обединяващият фактор в групата (дружество-майка) е “Енемона” АД.

Акционери в "Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ, при учредяването на Дружеството и към датата на изготвяне на Регистрационния документ, са: "Енемона" АД с 350 000 броя акции и "Еко Инвест Холдинг" АД със 150 000 броя акции, представляващи съответно 70.00 % и 30.00 % от капитала на Дружеството.

"Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ е част от икономическата група на "Енемона" АД, дружество-майка, което е обединяващ фактор и упражнява контрол посредством притежаването на 70.0 % от акциите на емитента. "Енемона" АД осъществява контрол и над дъщерните си дружества "Енемона – ютилитис" АД и "Агро Инвест Инженеринг", в които притежава съответно участия в размер на 100% и 99% от капитала. В регистрираното на 27.12.2006 г. "Ботуня Енерджи" АД делът и е в размер на 87%. По 50% от капитала държи в "Пирин Пауър" АД и "Ресурс БГ" АД, а 90% е придобила в "Еско Инженеринг" АД. В "Хемусгаз" АД държи 50% от капитала, а в "Алфа Енемона" ООД – 40%.

Организационна структура на икономическата група "Енемона" АД

Дъщерно дружество	% на участие на "Енемона" АД
"Енемона Ютилитис" ЕАД, гр. Козлодуй	100%
"Агро Инвест Инженеринг" АД, гр. Лом	99,98%
"Еско Инженеринг" АД, гр. София	90%
"Ботуня Енерджи" АД, гр. Козлодуй	87%
"Фонд за енергетика и енергийни икономии – ФЕЕИ" АДСИЦ, гр. София	69,80%
"Пирин Пауър" АД, гр. София	50%
"Ресурс БГ" ООД, гр. София	50%
"Хемусгаз" АД, гр. София	50%
"Алфа - Енемона" ООД, гр. Плевен	40%

"Енемона Ютилитис" ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. Козлодуй, ул. "Панайот Хитов" № 1А, е 100% собственост на "Енемона" АД. То е еднолично акционерно дружество, създадено през м. декември 2005 год. Законът за енергетиката разкри възможност да се рационализират потреблението на енергия и енергийния баланс на страната, както и участието на частни инвеститори в производството, разпределението и търговията с електрическа енергия., по този начин дружеството ще се включи и разгърне дейността си на пазара като "търговец на електрическа енергия". Успешното развиване на търговия с електроенергия предполага познаване на структурата на пазара, участниците, характера на сделките, правилата при сключване на договорите за покупко-продажба. Очертава се тенденция за разширяване на пазара чрез постепенното увеличаване на броя на потребителите на електрическа енергия, като след средата на 2007 г. се предвижда пълно отваряне на пазара , т.е. всеки потребител ще може да избира лицето, от което да закупува електрическа енергия. "Енемона Ютилитис" ЕАД ще купува електроенергия от производителите, ще я продава на привилегированите потребители и ще сключва договори за покупка или продажба и с други търговци на електрическа енергия. Планира се разширяване на дейността чрез включване на богата гама услуги и насочване към нови дейности като се използват възможностите за развитие, предоставени от Закона за енергетиката.

“Агро Инвест Инженеринг” АД, със седалище и адрес на управление: гр. Лом, ул. “Варош” № 1,. То е акционерно дружество, образувано на 03.06.2005 г. Капиталът му е 5 500 000 лв. във вид на акции с номинална стойност 1 лв., от който 99,98 % притежава “Енемона” АД. Основният предмет на дейност е закупуване, наемане, арендуване и обработка на земеделски земи, производство, изкупуване, съхранение, преработка и търговия със селскостопанска продукция, извършване на селскостопански мероприятия върху собствена или наета земя, механизирани услуги със селскостопанска техника и други. През декември 2005 придобива пивоварната фабрика “Ломско пиво” АД, чрез закупуване на 161 643 бр. акции, които представляват 90.05% от капитала му.

“Еско Инженеринг” АД със седалище и адрес на управление: гр.София , ул. “Алабин” № 16-20, вписано в регистъра на СГС, по ф.д. № 9855/2003 г. и с предмет на дейност – консултиране, проучване, проектиране, конструиране, инсталиране, модернизация, поддръжка и/или управление и мониторинг на машини, съоръжения и сгради, водещи до намаляване на потреблението на енергия, производство и доставка на възли, детайли, машини, съоръжения и инсталаци и др. Дружеството е с капитал 50 000 лв., разделени в 500 броя акции с номинална стойност 100 лева всяка. “Енемона” АД притежава 450 броя акции или 90 % от капитала.

“Ботуня Енерджи” АД със седалище и адрес на управление: гр. Козлодуй, ул. “Панайот Хитов” № 1А. С решение № 1850 по ф.д. № 775/2006 е вписано във Врачански окръжен съд с предмет на дейност – търговия с електрическа енергия, производство, внос, износ на електрическа и топлинна енергия, търговия със зелени сертификати, енергиен мениджмънт и др. Дружеството е с капитал 50 000 лв., разделени в 50 000 броя акции с номинална стойност 1 лев всяка. “Енемона” АД притежава 43 500 броя акции или 87 % от капитала.

“Фонд за енергетика и енергийни икономии – ФЕЕИ” АДСИЦ, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. “Балша” № 1, бл.9,ет.6. На 17 май с Решение № 333 – ДСИЦ, Комисията по финансов надзор издаде Лиценз на „Фонда за енергетика и енергийни икономии – ФЕЕИ” АДСИЦ, в който основен акционер, притежаващ 69.80 на сто от гласовете в общото събрание на акционерите, и учредител е “Енемона” АД. Дружеството ще секюритизира вземания, като предимство ще се дава на вземания по чл. 21 от Закона за енергийна ефективност, но отделно могат да се закупуват и други вземания, както в сферата на енергетиката, така и извън нея.

“Пирин Пауър” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. “Балша” № 1, бл.9,ет.4. Дружеството е вписано в регистъра на СГС на 15.05.2006 година. Предметът на дейност е предприемачество, подготовка и реализиране на инвестиционни проекти в енергетиката, проектиране, изграждане и експлоатация на енергийни обекти, включително газопреносни и газоразпределителни мрежи – ниско и високоналягане и други. Капиталът е 50 000 лева и 50% от него е собственост на “Енемона” АД.

“БГ Ресурс” ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. “Балша” № 1. Дружеството е вписано в регистъра на СГС по ф.д. № 11909/2006 година, с предмет на дейност – маркетингова дейност, производствена и търговска дейност, развойна дейност, консултантска дейност и др. Капиталът е 5 000 лева и «Енемона» АД като съдружник притежава 50% от него.

“Хемусгаз” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. “Балша” № 1, бл.9, ет.4. Дружеството е вписано в регистъра на СГС на 23.03.2007 г., по ф. д. № 4618/2007 г. Предметът на дейност е проучване, проектиране, строеж, внедряване, експлоатация, сервизиране и търговия със специализирано технологично оборудване и технически средства за търговия с течни и газообразни горива; търговия с течни и газообразни горива; доставка, поддръжка и ремонт на газови уредби и уреди, предприемачество, подготовка и реализиране на

инвестиционни проекти в енергетиката, проектиране и други. Капиталът е 50 000 лева и 50% от него е собственост на "Енемона" АД.

"Алфа - Енемона" ООД, със седалище и адрес на управление: гр. Плевен, ул. "Сан Стефано" № 4, офис 4. Дружеството е вписано в регистъра на Плевенски окръжен съд на 08.03.2007 г., по ф.д. № 193/2007 г.

Предметът на дейност е инженерингова, маркетингова, сервизна, строително-монтажна, ремонтна, пусково-наладъчна, измервателна, лабораторна, изследователска, инвеститорска дейност по поддръжка, развитие и проектиране на системи в АЕЦ, ТЕЦ и др. Отрасли на енергетиката и индустрията, диагностика с технически средства и софтуерни продукти, внос на машини, съоръжения и резервни части за функционални системи в АЕЦ, ТЕЦ, енергетиката и индустрията и други. Капиталът е 10 000 лева, разпределен в 1 000 дяла по 10 лв. "Енемона" АД притежава 400 дяла по 10 лева или 40 % от капитала.

"Енемона" АД има непряко участие в **"Ломско пиво" АД**, чрез контролираното дружество "Агро Инвест Инженеринг" АД, което притежава 90.05 от капитала на "Ломско пиво" АД. Дружеството е със седалище и адрес на управление: гр. Лом, ул. "Ал. Стамболийски" № 43, с предмет на дейност: производство на пиво и свързаните с това дейности и услуги, производство на малцов дестилат, високоалкохолни и безалкохолни напитки, търговска дейност и други.

Към момента, между "Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ и посочените дъщерни дружества от групата, не съществуват отношения, които могат да се квалифицират като отношения на икономическа или правна зависимост или интеграция "Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ е изцяло подчинено в правно-организационен и икономически аспект на "Енемона" АД.

"Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ не притежава участия в дъщерни дружества.

Организационна структура на дружествата от групата на "ЕкоИнвест холдинг" АД

"Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ е част от икономическата група на "ЕкоИнвест Холдинг" АД, дружество-майка, което е обединяващ фактор в групата.

"Хидком" АД – гр. Оряхово

Седалище: гр. Оряхово, област Враца, ул. "Лесковско шосе" № 4

Предмет на дейност: производство и търговия с хидравлични крикове и опори за полуремаркета; Научно – изследователска, инженерингова и развойна дейност, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона.

Дружеството е регистрирано по ф.дело №3731/91 г. на Врачанския окръжен съд, вписано в регистъра рег.1 парт. № 150 том 3 стр. 70.

Размер на капитала: 180 000 лв.

Акции: 60 000 броя поименни акции с номинална стойност – 3 лв.

Брой акции, притежавани от "Екоинвест Холдинг" АД – 40 704 бр., представляващи 67,84 % от гласовете в общото събрание на акционерите.

"Растма - Май" АД – гр. Бойчиновци

Седалище: гр. Бойчиновци

Предмет на дейност: Изработка и преработка на маслодайни суровини; производство на растителни хранителни, технически и водородни масла, масло-продукти, мастни киселини, шротове; търговска дейност в страната и чужбина.

Размер на капитала: 867 712 лв.

Акции: 216 928 броя поименни акции с номинална стойност – 4 лв.

Брой акции, притежавани от "Екоинвест Холдинг" АД – 53 931 бр. представляващи 24.80 % от капитала.

"Яйца и птици" АД – гр. Мизия

Седалище: гр. Мизия

Предмет на дейност: производство на стокови яйца.

Размер на капитала: 992 320 лв.

Акции: 992 320 броя поименни акции с номинална стойност 1 лв.

Брой акции, притежавани от "ЕкоИнвест Холдинг" АД – 984 120 бр. представляващи 99,17 % от гласовете в общото събрание.

"Метикар" АД – с. Медковец

Седалище: с. Медковец, Област Монтана

Предмет на дейност: производство и търговия с рабицова и оградна мрежа, метални и машиностроителни изделия, както и всички дейности, незабранени със закон.

Дружеството е регистрирано по ф.дело № 408/1996 г. на Монтански Окръжен съд, вписано в регистъра том 15, стр. 351, парт. № 70.

Размер на капитала: 152 340 лв.

Акции: 15 234 броя поименни акции с номинална стойност – 10 лв.

Брой акции, притежавани от "Екоинвест Холдинг" АД – 14 877 бр., представляващи 97.66 % от гласовете в общото събрание на акционерите.

"Фонд за енергетика и енергийни икономии - ФЕЕИ" АДСИЦ,

Седалище: гр. София, жк. Иван Вазов, ул. Балша № 1

Предмет на дейност: набиране на средства, чрез издаване на емисии ценни книжа и инвестиране на набраните средства във вземания (секюритизация на вземанията), покупко-продажба на вземания, както и извършване на други търговски дейности пряко свързани с покупко-продажбата и или секюритизация на вземанията.

Дружеството е регистрирано по ф. дело № 2600/2006 г. на Софийски градски съд, вписано в регистъра том 1373, стр. 152.

Размер на капитала: 650 000 лева

Акции: 6500 000 броя поименни акции с номинална стойност – 1 лв.

Брой акции, притежавани от „Екоинвест Холдинг“ АД – 96 750 бр. представляващи 14.88 % от гласовете в общото събрание на акционерите.

"Артфокус" ЕООД,

Седалище: гр. Козлодуй, ул. "Кирил и Методий" № 1

Предмет на дейност: отглеждане на зърнени, клубеноплодни, технически и фуражни култури;

Дружеството е преобразувано с документ за промяна Решение 711 02.04.2007 г. по ф. дело № 337/2001 г. на Врачански окръжен съд

Размер на капитала: 9 000 лева

Дялове: 9 000 броя

„Екоинвест Холдинг“ АД притежава 100% от капитала на „Артфокус“ ЕООД.

Към момента, между „Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ“ АДСИЦ и посочените дъщерни дружества от групата на „ЕкоИнвест Холдинг“ АД, не съществуват отношения, които могат да се квалифицират като отношения на икономическа или правна зависимост или интеграция. Позицията на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ“ АДСИЦ е равностойна на останалите дружества в групата.

Инвестиционни цели и ограничения

Инвестиционни цели

Основната цел по отношение инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване пазарната цена на неговите акции и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал. В разгърнат вид, инвестиционните цели на Дружеството са:

- запазване и нарастване пазарната цена на акциите, издадени от Дружеството;
- реализация на печалба от ръста в стойността на недвижимите имоти чрез тяхната продажба или нарастването на стойността им;
- осигуряване на текущ доход на акционерите под формата на паричен дивидент;
- осигуряване на ликвидност за инвестицията на акционерите чрез регистриране на акциите на дружеството за търговия на регулиран пазар на акции.

Дружеството инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация. С оглед финансиране на своите инвестиции, Дружеството ще увеличи своя капитал чрез емитиране на нови акции на обща стойност 12 млн. лева.

В устава на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ“ АДСИЦ е записано, че дружеството се учредява за неограничен срок. Липсата на кратък времеви хоризонт се определя като предпоставка за реализиране както на краткосрочни, така и на дългосрочни печалби за акционерите.

Дружеството ще се стреми да реализира печалба основно от отдаване на недвижими имоти под наем с цел осигуряване на текущи приходи и текущ доход за акционерите. Диверсификация на портфейла от недвижими имоти ще бъде постигната посредством инвестиране в различни имоти, намиращи се в различни региони на Република България. Уставът на Дружеството допуска то да придобива нови недвижими имоти (активи за секюритизация) с паричните средства, получени от продажбата на притежавани недвижими имоти, с допълнително набрани парични средства посредством емитиране на ценни книжа, както и с банкови кредити, при спазване на изискванията на закона.

Инвестиционни ограничения

Въпреки че "Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ има свободата да инвестира във всички видове недвижими имоти, Дружеството се подчинява на законовите ограничения за инвестиране, регламентирани от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. В тази връзка Дружеството не може:

- да придобива право на собственост и други /ограничени/ вещни права върху недвижими имоти, намиращи се извън територията на Република България;
- да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор;
- да инвестира в ценни книжа, търгувани на регулиран пазар, с изключение на ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и до 10 на сто от активите си в ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации;
- да придобива дялови участия в други дружества с изключение на участие в обслужващо дружество в размер до 10 на сто от капитала си.

При придобиването на активи Дружеството ще се ръководи от инвестиционните си цели както и при спазване на следните инвестиционни ограничения посочени по-долу. Следва да се има предвид, че планираната целева структура и посочените по-долу ограничения ще бъдат постигнати след увеличението на капитала на дружеството до 12 млн. лв. и последващи увеличения, тъй като първоначалния капитал на Дружеството е недостатъчен за постигане на заложената диверсификация.

Инвестиционни ограничения на "Фонд за инвестиции в недвижими имоти-ФИНИ"АДСИЦ

Офиси	до 70% от имотите
Парцели	до 60% от имотите
Земеделски земи	до 50% от имотите
Търговски имоти	до 10% от имотите
Индустриални имоти	до 50% от имотите
Жилищни имоти	до 30% от имотите

Ликвидност и капиталови ресурси

За финансиране на първите си два проекта – строеж, покупка и отдаване под наем на офис сгради (виж стр. 38 и сл. от Регистрационния документ) Дружеството ще използва както собствени средства, набрани чрез настоящото и последващо увеличение на капитала, така и външно (дългово) финансиране, с цел максимизиране възвръщаемостта на инвеститорите в акции. Това финансиране ще бъде под формата на:

- Банкови кредити
- Облигационни емисии

Изборът на конкретната форма ще бъде правен съобразно пазарните условия, като ще бъде избрана тази форма, която минимизира цената на заемния ресурс. Дружеството ще може да използва отделен заеман капитал за всеки един отделен проект или за дейността си като цяло.

Размерът по външното финансиране може да бъде до 75 % от общата инвестиция за определен проект, като ще се спазва общо ограничение за максималното съотношение на външни средства към собствени средства 3:1.

ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ

МАКРОИКОНОМИЧЕСКА РАМКА

Дейността на Дружеството е в пряка зависимост от общата макроикономическа среда в България.

Предвид очакваното ускоряване на структурните реформи, извършваните законодателни промени в посока либерализация на средата за бизнес и нарастването на чуждестранните инвестиции както за сметка на различните еврофондове, така и от страна на частния бизнес, може да се очаква, че растежът на икономиката ще продължи най-малко със същите темпове при запазване на макроикономическата стабилност. Данните за очакваните макро показатели за периода 2005-2008 г. са представени в следната таблица:

Макроикономически показатели на България за периода 2005 – 2008 г.

		2005	2006	2007	2008
БВП - текущи цени	млн. лева	41 202	44 905	49 021	53 274
Инвестиции	млн. лева	9 868	10 777	12 108	13 478
Потребление	млн. лева	36 306	39 208	42 214	45 453
Нетен износ	млн. лева	-4 972	-5 081	-5 302	-5 658
Статистическа грешка	млн. лева	0	0	0	0
БВП - текущи цени, структура					
Инвестиции	процент	24.0%	24.0%	24.7%	25.3%
Потребление	процент	88.1%	87.3%	86.1%	85.3%
Нетен износ	процент	-12.1%	-11.3%	-10.8%	-10.6%
БВП - реални растежи					
Инвестиции	процент	8.5%	9.3%	13.5%	12.0%
Потребление	процент	6.0%	4.1%	4.1%	4.5%
Износ на стоки и услуги	процент	10.1%	11.7%	11.1%	11.7%
Внос на стоки и услуги	процент	11.6%	10.4%	11.0%	11.6%
Инфлация					
в края на годината	процент	4.5%	3.8%	4.0%	3.5%
средна за периода	процент	4.4%	4.3%	4.0%	3.5%
БВП - дефлатор (%)	процент	3.0%	3.4%	3.4%	2.9%
БВП - реален растеж	процент	5.2%	5.4%	5.6%	5.6%
Валутен курс (лв. /USD)					
- в края на годината		1,59	1,55	1,55	1,55
- средногодишен		1,56	1,55	1,55	1,55
Брутен национален доход	млн. лева	40 455	43 935	47 965	52 003
Брутен разполагаем доход	млн. лева	42 366	46 298	50 186	55 356
Спестявания	млн. лева	6 059	7 090	7 972	9 903
Спестявания/БВП	процент	14,70%	15,80%	16,30%	18,60%
Спестявания-инвестиции	млн. лева	-3 809	-3 687	-4 136	-3 575
Спестявания-инвестиции (в % от БВП)		-9,20%	-8,20%	-8,40%	-6,70%
ПЛАТЕЖЕН БАЛАНС		2005	2006	2007	2008
Текуща сметка	млн. евро	-1947,4	-1885,3	-2114,8	-1828,1
(в % към БВП)		-9,20%	-8,20%	-8,40%	-6,70%
Стоки: кредит	млн. евро	9 611,0	10 820,6	12 045,0	13 591,7
Стоки: дебит	млн. евро	-13 009,8	-14 496,1	-15 992,2	-17 863,6
<i>Търговски баланс</i>	<i>млн. евро</i>	<i>-3398,8</i>	<i>-3675,5</i>	<i>-3947,2</i>	<i>-4271,9</i>
Услуги: кредит	млн. евро	3 907,4	4 479,1	5 002,4	5 568,6

Транспорт	млн. евро	1 162,9	1 330,9	1 481,5	1 671,8
Туризм	млн. евро	2 043,1	2 357,8	2 640,7	2 904,8
Други	млн. евро	701,4	790,5	880,1	992,1
Услуги: дебит	млн. евро	-3 051,0	-3 401,4	-3 765,9	-4 189,5
Транспорт	млн. евро	-1 496,1	-1 667,0	-1 839,1	-2 054,3
Туризм	млн. евро	-847,7	-949,5	-1 063,4	-1 185,5
Други	млн. евро	-707,1	-784,9	-863,4	-949,7
Услуги, нето	млн. евро	856,4	1 077,7	1 236,5	1 379,1
Доход: кредит	млн. евро	318,6	393,1	465,9	499,3
Доход: дебит	млн. евро	-700,7	-889,0	-1 005,7	-1 149,2
Доход, нето	млн. евро	-382,0	-495,9	-539,9	-649,9
Текущи трансфери, нето	млн. евро	977,0	1 208,3	1 135,8	1 714,6
Финансова и капиталова сметка, в т. ч.	млн. евро	2 710,4	3 149,5	2 638,5	2 781,4
Преки чуждестранни инвестиции	млн. евро	1 675,9	2 066,2	1 999,5	2 052,9
ОБЩ БАЛАНС	млн. евро	763,0	1 264,2	523,7	953,3
Резерви и друго финансиране	млн. евро	-763,0	-1 264,2	-523,7	-953,3
Валутни резерви на БНБ	млн. евро	-620,0	-942,1	-245,0	-771,9
Кредити от МВФ, нето	млн. евро	-212,3	-271,8	-223,9	-123,3
Извънредно финансиране, нето	млн. евро	69,3	-50,3	-54,7	-58,1

Източник: Агенция за икономически анализи и прогнози

През периода 2007-2008г. ще се запази положителното икономическо развитие на България, което се наблюдава през последните няколко години. Прогнозният растеж на БВП през периода е около 5.5% годишно. Факторите, които обуславят високия растеж на икономиката, са високите инвестиции и нарастването на износа.

Очаква се инвестициите да растат с по-бързи темпове от растежа на БВП и делът им към 2008 г. да достигне до 25.1% от БВП. Това нарастване ще бъде финансирано главно по линия на вътрешните спестявания, които ще достигнат близо 18.5% от БВП през 2008 г. Присъединяването на България към ЕС в началото на 2007г. ще се отрази положително на динамиката на инвестициите, като през последните две години се очаква ръстът им да достигне 13-14% годишно. Високият ръст на дела на инвестициите в БВП, въпреки нарастването на спестяванията, задържа дефицита по текущата сметка на високи нива.

През 2006г. дефицитът по текущата сметка на страната надхвърли отново 10% от БВП. Това произтича основно от големия търговски дефицит, който достигна 16% от БВП поради по-високите цени на енергийните продукти и на металите. Очакванията са, че растежът и на износа, и вноса на стоки в номинално изражение са около 20%. По-високите цени на суровия петрол ще бъдат един от основните фактори за оскъпяването на вноса. Вносът на потребителски стоки ще остане висок, въпреки, че при тях ценовият ефект не е така силно изявен. Това може да бъде окачествено и като негативна тенденция, но тя е в унисон с нарастващото потребление и все по-улеснения достъп на домакинствата до кредитиране. Модернизирането на приватизираните вече дружества и потоците от ПЧИ през годината ще стимулират вноса на инвестиционни стоки, в обратна посока ще действа наблюдаваното в последно време намаление на отпускните корпоративни кредити.

Предвижданият ръст от над 10% за периода 2006-2008г. на приходите от туризъм и частните текущи трансфери ще компенсира част от очертаващия се голям търговски дефицит. През разглеждания период ще постъпят и значителни средства от предприсъединителни и структурни фондове на ЕС. Очаква се нетните ПЧИ да покрият до голяма степен дефицита по текущата сметка, като паричните потоци по финансовата сметка покрият изцяло дефицита на текущата сметка. В същото време тези потоци осигуряват ресурс за внос на стоки и услуги и при евентуално тяхно намаление, може да се очаква и ограничаване на дефицита по текущата

сметка. Въпреки големия търговски дефицит, в средносрочен период не очакваме салдото на платежния баланс на страната да окаже натиск върху валутните резерви на БНБ.

Най-голям принос в растежа на БВП с малко над 5% за 2006г. и с около 4% за останалите години от разглеждания период има крайното потребление. Този растеж ще бъде постигнат главно през реалното увеличение на общия доход в икономиката.

Високите темпове на икономически растеж през периода са основа за нарастване на заетите с 1-1.5% годишно и респективно за намаляване на безработицата. Към 2008г. очакванията са средногодишната безработица да намалее до 10%. По отношение на средната работна заплата прогнозите са за нарастване в номинално изражение с около 7.5% годишно. През периода 2006-2008г. ръстът на производителността на труда ще изпреварва този на реалната работна заплата, което ще се отрази благоприятно върху конкурентоспособността на българската икономика.

Прогнозите за инфлацията в периода 2007-2008г. са тя да бъде около 3.5-4%. Повисоката с 1-2% инфлация спрямо тази в Еврозоната, се дължи на одобрените от Министерски съвет стъпки за последователно приспособяване на административно регулираните цени и приспособяването на митата и акцизите във връзка с поетите ангажименти от страната при преговорите с ЕС. Присъединяването на България към ЕС в началото на 2007г. и кандидатстването и за присъединяване в европейския валутен съюз, съчетано с координираните мерки на БНБ и МФ за изпълнение на критериите на ERMII, ще доведат до по-ниски нива на инфлацията през 2008г.

ПРОГНОЗИ ЗА ТЕКУЩАТА И СЛЕДВАЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА

"Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ ще осъществява инвестиционната си дейност съобразно Устава си и действащото българско законодателство. Към момента дружеството е закупило земя, възлизаща на 39 086 кв.м. урегулирани поземлени имоти в гр. Лом. Дружеството не планира през текущата и следващата финансова година нито да подава или отдава под наем, или аренда придобитите имоти в гр. Лом, нито да реализира проекти в сферата на строителството върху тях. В дългосрочен план ще се използват за построяването на логистичен център. Към момента се водят предпроектни и маркетингови проучвания. Реализирането на проектите в сферата на строителството на офиси, ще започне непосредствено след получаване на лиценза за извършване на дейност от Комисията за финансов надзор.

През 2007 и 2008 година Дружеството ще изпълнява и следва основните си инвестиционни цели:

- да предостави възможност на своите акционери да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, като действа на принципа на разпределение на риска за акционерите си;
- да осигури на своите акционери запазване и нарастване на стойността на инвестициите им, чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска.

Плановите на Съвета на директорите на Дружеството предвиждат набраните през годината средства да бъдат инвестирани приоритетно в сектора „офис сгради“. Причините за този избор са следните:

- търсенето в този сегмент е най-голямо, включително и от страна на чужди инвеститори и към настоящия момент там може да се постигне най-бърза реализация;

- финансирането на подобни проекти е сравнително най-безпроблемно и при най-атрактивни условия.

През следващите две години „ФЕНИ“ АДСИЦ ще развива своята дейност предимно на територията на София и Белене. Причините за това са следните:

- в столицата пазарът на недвижими имоти е най-ликвиден и платежоспособното търсене е най-голямо;
- интересът от страна на чуждестранни инвеститори е най-голям;
- строежът на втората атомна електроцентрала ще предложи висока доходност на направените инвестиции;

Поради значителния брой участници в сектора недвижими имоти и неговата фрагментарност, както и по други причини, е трудно да се оцени кой от тях какъв дял има. Така например, фактът, че голяма част от участниците развиват дейност в повече от един бранш, прави разграничението на приходите им и оттук – на пазарните им дялове в сектора почти невъзможно. Предварителните оценки на Съвета на директорите са, че „ФЕНИ“ АДСИЦ ще е дружество, средно за сектора според размера на инвестираните средства, а пазарният му дял (макар и условно) няма да надхвърли процент и половина процента на база общите приходи на всички участници в сектора.

Описанието на конкретните проекти, както и оценката на разходите за реализацията им са показани в таблицата по-долу. Съветът на директорите на Дружеството си запазва правото при промяна на пазарната конюнктура или при възникване на по-атрактивни инвестиционни възможности да се откаже от долупоисаните проекти и да ги замени с други, ако това в интерес на дружеството и неговите акционери. Цялостното управление на портфейла от активи ще е динамично и ще зависи от ефективното прогнозиране на паричните потоци, влизаци в Дружеството.

Проект за покупка терен и изграждане на офис сграда в София

Проект 1	Закупуване на терен, изграждане на офис сграда и отдаването ѝ под наем
Вид недвижим имот:	Офис-сграда
Местоположение:	София
Разгънатата застроена площ:	6 500 кв. м.
Приблизителна стойност на проекта:	5 500 000 евро
Срок за реализация на проекта	48 месеца
Инвестиционна програма	Цена на терен – 4 195 255 лева; Етап 1 – Проектиране, което е на обща стойност 234 700 лева или 36,11 лв. на кв.м. Етап 2 – Строителство, което е на обща стойност 6 454 239 лева или 993 лв. на кв.м.
Мотив за избор	Засилено търсене на офис площи от български и чуждестранни компании
Оценка на разходите	Разходите включват покупната цена на земята и изграждането на сградата, както и непредвидени разходи

Проект за покупка на етаж от офис сграда в Белене

Проект 2	Закупуване на етаж от офис сграда и отдаването ѝ под наем
Вид недвижим имот:	Офис-сграда

Местоположение:	Белене
Разгъната застроена площ:	420 кв. м.
Приблизителна стойност на проекта:	121 000 евро
Срок за реализация на проекта	2 месеца
Мотив за избор	Търсене на офис площи от български и чуждестранни компании
Оценка на разходите	Разходите включват покупната цена на етаж от сграда, отдаването ѝ под наем и непредвидени разходи

Начин на финансиране

„ФИНИ“ АДСИЦ ще финансира дейността си в следващите 12 месеца чрез следните методи:

- Увеличение на капитала в размер на 650 000 лв., въз основа на потвърждаването от Комисията за финансов надзор на настоящия проспект за първоначално увеличаване на капитала на дружеството, при условията на чл. 13, ал. 1 от ЗДСИЦ;
- Второ увеличение на капитала до 11 550 000 лева, което ще се извърши до края на 2007г.
- Използване на привлечени средства – банкови заеми и / или облигационен заем, в зависимост от пазарната конюнктура;

Въз основа на разработените финансови модели са съставени прогнозни баланс, отчет за приходите и разходите и отчет за паричния поток на Дружеството. Трябва да се има предвид, че прогнозната информация е с информативен характер и може съществено да се различава от реалното финансово състояние на Дружеството и постигнатите от него резултати. Съветът на директорите на Дружеството ще избере тази възможност за експлоатация на придобития имот, която в най-голяма степен ще отговори на инвестиционните цели, заети в Устава на „ФИНИ“ АДСИЦ, и ще съответства на пазарните условия към момента на изпълнение на конкретния проект.

Прогнозните данни (в лева) за финансовия резултат, годишната доходност на база на прогнозния финансов резултат и очакваната сума на дивидента при всеки от анализиранияте варианти за експлоатация на имота са посочени в следващите таблици:

Прогнозен баланс на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ“ АДСИЦ за 2007 и 2008г.

Година	2007г.	2008г.
	лв.	лв.
АКТИВИ		
ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	4 632 972	5 675 038
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	6 848 609	5 715 098
ОБЩО АКТИВИ	11 714 406	11 613 523
ПАСИВИ		
ЗАДЪЛЖЕНИЯ	244 742	125 370
Основен капитал и резерви	11 550 000	11 550 000
Неразпределена печалба/непокрита загуба		-80 337
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	11 469 663	11 488 153
ОБЩО ПАСИВИ	11 714 406	11 613 523

Прогнозен отчет за приходите и разходите на на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ“ АДСИЦ за 2007 и 2008 г.

Статии	2007	2008
Приходи от наеми	48 300	120 557
Нетни приходи	48 300	120 557
Разходи за дейността		
Разходи за материали	8 500	8 540
Абонамент	200	208
Рекламни и консултански услуги	750	780
Други	6 500	6 760
Наем на офис	18 000	18 720
Възнаграждение на обслужващото дружество	9 947	22 255
Възнаграждение на агенцията за недвижими имоти	1 500	0
Възнаграждение на банката депозитар	1 980	2 059
Възнаграждение на одитора	1 300	1 352
Възнаграждения на инвестиционния посредник	16 975	0
Разходи, свързани със сделки по придобиване на имоти	20 000	0
Такси към Комисията за финансов надзор	9 200	1080
Такси към "Централен депозитар"	6 220	580
Такси към БФБ	500	500
Разходи за амортизация	3 146	9 439
Разходи за възнаграждения	20 760	21 590
Разходи за осигуровки	7 681	7 988
Разходи за придобиване и ликвидация на ДМА	- 72 757	- 1 042 066
Командировки	1 000	1 040
Общо разходи за дейността	134 759	103 515
Балансова стойност на продадените активи	0	0
Оперативна печалба	-61 459	33 041
Приходи от лихви	25 000	16 000
Разходи за лихви	18 878	14 552
Счетоводна печалба	- 80 337	18 490

Прогнозен отчет за паричния поток на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ“ АДСИЦ за 2007 и 2008 г.

ПАРИЧНИ ПОТОЦИ	2007	2008
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	33 363	124 015
Плащания на доставчици	-167 927	-1 106 382
Плащания, свързани с възнаграждения	-26 071	-29 484
Платени банкови такси и лихви върху краткосрочни заеми	18 878	14 552
Други постъпления /плащания от оперативна дейност	- 1 600	- 1 664
Нетен паричен поток от оперативна дейност	-181 113	- 1 028 067
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Покупка на дълготрайни активи	-4 796 186	0
Постъпления от продажба на дълготрайни активи	0	0
Други постъпления/ плащания от инвестиционна дейност	0	0
Нетен поток от инвестиционна дейност	-4 796 186	0

Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от емитиране на ценни книжа	11 550 000	0
Постъпления от заеми	235 971	0
Платени заеми	0	-117 985
Изплатени дивиденди	0	0
Други постъпления/ плащания от финансова дейност	25 000	16 000
Нетен паричен поток от финансова дейност	11 810 971	-101 985
Изменения на паричните средства през периода	6 833 672	- 1 130 052
Парични средства в началото на периода		6 833 672
Парични средства в края на периода	6 833 672	5 703 620

При разработването на финансовия модел за прогнозиране на дейността на Дружеството е направено опростяващото допускане, че всички приходи и разходи се начисляват в момента на тяхното плащане.

По отношение на приходите и разходите в чуждестранна валута, считаме, че България ще остане в режим на валутен борд и курсът на лева към еврото ще се запази на сегашното си равнище EUR 1 = BGN 1.95583. Не се предвиждат приходи или разходи в друга чуждестранна валута.

Членове на Съвета на Директорите. Акционери със значително участие

Румен Петков Рашков

Румен Рашков е Председател на СД и Изпълнителен директор на "Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ"АДСИЦ. Висшето си образование е получил в Стопанската академия „Д.Ценов“, гр. Свищов.

Професионален опит:

„Атоменергоремонт“ АД – Икономически директор 12 год.

„Енергостроймонтаж“ АД – Икономически директор

Последователно заема длъжността Директор на клон на „Балканбанк“ АД и ДЗИ Банк;

Работил е в консултантската фирма „Парсънс-Консулт“ по Договорите за модернизация в АЕЦ Козлодуй;

Към настоящия момент е Директор Направление „Капиталови проекти“ в „Енемона“ АД и е „Директор връзки с инвеститорите“ във „Фонд за енергийни икономии – ФЕЕИ“ АДСИЦ.

Цветан Каменов Петрушков

Цветан Петрушков е Заместник председател на Съвета на директорите.

Образование: висше техническо; учебно заведение: Технически университет София. Професионален опит: Изпълнителен директор на "Енемона" АД, от 17.04.2003. Член на Съвета на директорите на "Екоинвест Холдинг" АД и Член на Съвета на директорите на "Хидком" АД, гр.Оряхово. Член на съвета на директорите на Енемона АД от 1997 година. Към настоящия момент г-н Петрушков е член на СД и на "Фонд за енергетика и енергийни икономии – ФЕЕИ" АДСИЦ, гр. София, "Енемона Ютилитис" ЕАД, "Еско Инженеринг" АД.

Няма принудителни административни мерки или административни наказания наложени за последните пет години във връзка с дейността му.

Венелин Антонов

Венелин Антонов е независим член на Съвета на директорите.

Образование – Висше военно, получено в НВУ „Васил Левски“ и завършена Художествена академия, специалност „Скулптура“

Професионален опит - Дълги години е Директор на средното училище за Приложни изкуства в гр. София. Заема длъжността Началник Постановъчен Отдел в Българска национална телевизия.

Към момента на изготвяне на Регистрационния документ, всички акции с право на глас се притежават от учредителите на Дружеството. Акционери с над 5% са:

- **“Енемона” АД**, със седалище и адрес на управление: гр. Козлодуй, ул. “Панайот Хитов” № 1А, притежава 350 000 броя акции с право на глас, представляващи 70.00 % от капитала и от гласовете в ОС на “Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ” АДСИЦ
- **“ЕкоИнвест Холдинг” АД**, със седалище и адрес на управление: гр. Козлодуй, ул. “Кирил и Методий” №1, ет.2 притежава 150 000 броя акции с право на глас, представляващи 30.00 % от капитала и от гласовете в ОС на “Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ” АДСИЦ.

Сделки със свързани лица

“Свързани лица” за целите на настоящото изложение се дефинират съгласно дефиницията 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, и са: а) лица, които пряко или непряко, посредством едно или повече дружества контролират, са контролирани или са под общ контрол с емитента; б) неконсолидирани дружества, в които емитентът има значително влияние или които имат значително влияние върху него (асоциирани дружества); значително влияние е наличието на възможност да се участва в определянето на финансовата и оперативната политика на дружеството, но без упражняване на контрол върху нея; в) лица, притежаващи пряко или непряко по смисъла на чл. 145 ЗППЦК най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание на акционерите на емитента; г) лицата, отговарящи за планирането, управлението или контролирането на дейностите на емитента, включително членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите, висшият ръководен състав, както и лица в близка роднинска връзка с тях - съпрузи, низходящи и други лица, които биха могли да окажат влияние или биха могли да бъдат повлияни от лицата по предходното изречение относно взаимоотношенията им с емитента; и д) дружества, контролирани от лицата по букви "в" и "г" или върху които такива лица могат да оказват значително влияние съгласно буква "б".

“Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ” АДСИЦ е сключило договор за покупка на недвижими имоти, описани на стр. 19 и сл. от Регистрационния документ, собственост на “Агро Инвест Инженеринг” АД – свързано лице по смисъла на б. “а” от горният параграф, по следният начин: едно и също лице, а именно “Енемона” АД притежава пряко 70.00 % от капитала и от гласовете в Общото събрание на “Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ” АДСИЦ и 99,98 % от капитала и гласовете в ОС на “Агро Инвест Инженеринг” АД.

Сделките на са необичайни по вид и условия. Сключени са на цени по-ниски или равни на пазарните оценки на недвижимите имоти, изготвени от независим експерт – оценител, съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

От учредяването си до момента "Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ не е сключвало със "свързани лица" в гореописаният смисъл сделки от съществено значение за емитента или за свързаното лице или сделки, които са необичайни по вид и условия и към момента не са налице предложения за сключване на такива сделки.

Към настоящия момент Дружеството не е отпуснало заеми, нито е поемало гаранции от какъвто и да е вид към "свързани лица".

Дружеството-майка "Енемона" АД не е отпуснало заеми, нито е поемало гаранции към "Фонд за инвестиции в недвижими имоти- ФИНИ" АДСИЦ.

Финансови отчети

Дружеството е учредено през м. февруари 2007 г. и все още не е изготвяло годишен финансов отчет и отчет за управлението по чл. 33 от Закона за счетоводството.

Към Регистрационния документ е приложен междинен финансов отчет на Дружеството към 15 май 2007 г. (неодитиран).

Информация за първичното публично предлагане (подписка)

Предлагани ценни книжа150 000 броя обикновени акции за записване от новата емисия по първоначалното увеличение на капитала на Дружеството. Номинална и емисионна стойност 1 лев. Всяка обикновена акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Борсова търговияСлед приключване на подписката, вписване на увеличения капитал в търговския регистър и регистрация на новата емисия акции в Централния депозитар, всички издадени от Дружеството обикновени акции ще се предлагат за търговия (вторично публично предлагане) на Българска Фондова Борса.

Условия на подпискатаСрещу всяка една акция от новата емисия се издава едно право. Правото е ценна книга, която се упражнява чрез записване на акции. Срещу едно право може да бъде записана една акция от новата емисия на Дружеството.

Всички лица, които желаят да запишат акции от новата емисия на Дружеството, следва първо да придобият права (в срока за тяхното прехвърляне). Едно лице може да запише най-малко 1 нова акция по емисионна стойност от 1 (един) лев и най-много такъв брой нови акции, който е равен на броя на притежаваните от него права.

Записването на акции се счита за извършено с внасяне на емисионната стойност на записваните акции в набирателната сметка, открита в "Банка ДСК" ЕАД най-късно до изтичане на последния ден от подписката (вж. по-долу).

Срок на подписката Борсовата продажба на права и записването на акции започва на първия работен ден, следващ изтичането на 7 дни от датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане в "Държавен вестник" и публикацията му в един централен ежедневник - в. "Дневник". Ако обнародването и публикацията на съобщението са на различни дати - продажбата на правата започва на първия работен ден, следващ изтичането на 7 дни от по-късната от двете дати.

Крайният срок за прехвърляне на парва е първият работен ден, следващ изтичането на 14 дни от началната дата за продажба на права. Борсовата продажба на права приключва два работни дни преди изтичането на 14 дни от началото на продажбата на правата (вж. горния параграф).

Записването на акции от притежателите на права съгласно чл. 13, ал. 7 от ЗДСИЦ и чл. 112б, ал. 5 от ЗППЦК приключва в първият работен ден след изтичането на 15 (петнадесет) работни дни от деня, в който изтича срока за прехвърляне на правата (вж. горния параграф).

Адресати на публичното предложение... Всички инвеститори имат възможност при равни условия да участват в увеличението на капитала на Дружеството, като закупят права в срока за тяхното прехвърляне/търговия, и да упражнят правата, като срещу 1 придобито право запишат 1 нова акция 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).

"Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АД СИЦ не разполага с информация дали акционерите със значително участие и членовете на Съвета на директорите на Дружеството възнамеряват да придобият от предлаганите акции от увеличението на капитала. Дружеството не разполага с информация дали някое лице възнамерява да придобие повече от 5 на сто от предлаганите акции.

Разходи по публичното предлагане

В таблицата по-долу са представени по статии основните разходи, пряко свързани с публичното предлагане на акциите. В таблицата не са включени разходите, които се отнасят до цялостната дейност на Дружеството или до повече от една емисия ценни книжа, напр. такса за ISIN код за обикновените акции на Дружеството, обслужване на акционерната книга на Дружеството от Централния депозитар. Всички посочени по-долу разходи са за сметка на Дружеството.

	Лева
Такса на КФН за издаване на лиценз	3600.00
Такса на КФН за издаване на потвърждение на проспект.....	600.00
Обнародване и публикуване на съобщение за публичното предлагане (<i>прогноза</i>)	1 000.00
Възнаграждение на инвестиционния посредник (поемател).....	4 000.00
Вписване в търговския регистър на увеличаването на капитала и обнародване	80.00
Депозиране на правата в Централния депозитар	445.00
Депозиране на акциите в Централния депозитар	445.00
Издаване на удостоверение от ЦД АД за регистрация на свободен пазар на БФБ-София АД	50.00
Общо разходи	10 220.00

Разводняване на стойността на акциите

Няма опасност от разводняване на стойността на акциите, тъй като учредителите на Дружеството са придобили своите акции по номинална и емисионна стойност от 1 /един/ лев, каквато е и стойността на акциите от увеличението на капитала на "Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ. Не е предвидена и възможност членовете на Съвета на директорите или свързани с тях лица да придобиват акции на Дружеството по емисионна стойност, различна от обявената в настоящия Проспект.

Допълнителна информация

Акционерен капитал. Долупосочените данни се отнасят за първата (учредителната) емисия акции от капитала на Дружеството и са актуални към датата на Регистрационния документ.

Размер на акционерния капитал	500 000 лева
Емитирани и изцяло изплатени акции	500 000 броя
Номинална стойност на акция	1 лев

Акциите на Дружеството се притежават от неговите учредители и към момента не са приети за борсова търговия.

Учредяване на Дружеството. Информация за Устава. Дружеството е учредено на Учредително събрание, проведено на 1 февруари 2007 г. На учредителното събрание е приет Устава на Дружеството, записан е неговият капитал, избран е Съвет на директорите и е взето решение за първоначалното увеличение на капитала, акциите от което са предмет на първично публично предлагане (подписка).

Съгласно приетия Устав, Дружеството издава само безналични свободно прехвърляеми акции. Безналичните акции се водят в регистъра на Централния депозитар по сметки на акционерите. Издаването и разпореждането с безналичните акции се извършва с регистрация в Централния депозитар.

Дружеството издава обикновени акции. След задължителното първоначално увеличаване на капитала Дружеството може да издаде привилегирани акции, които могат да дават различни права /да формират различни класове акции/: допълнителен и гарантиран дивидент, привилегия за обратно изкупуване. Привилегированите акции може да са без право на глас.

За избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите Уставът изисква мнозинство от $\frac{3}{4}$ от представените на общото събрание акции.

Решение за увеличаване на капитала се приема от Общото събрание. На основание чл. 196, ал. 1 и чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и съгласно чл. 43 и 44 от Устава на Дружеството, Съветът на директорите е овластен в срок до 5 години от вписване на дружеството в търговския регистър на съда да приема решения за увеличаване на капитала до 150 000 000 лева чрез издаване на нови акции, както и за издаване на облигации (вкл. конвертируеми) при общ размер на облигационния заем до 150 000 000.

Съществуването на Дружеството не е ограничено със срок. Дружеството се прекратява по решение на общото събрание и при общи основания по Търговския закон. За прекратяването на Дружеството се изисква разрешение от Комисията по финансов надзор, а лицата, избрани за ликвидатори или синдици се одобряват от Комисията.

Източници на допълнителна информация

Инвеститорите могат да получат допълнителна информация за Дружеството и публично предлаганите ценни книжа, включително да се запознаят с Регистрационния документ и Проспекта на Дружеството в неговата цялост, от:

- **“Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ” АДСИЦ**, гр. София, ул. „Балша“ No 1, бл. 9, ет.2 тел/факс: + 359 (2) 80 54 862, лице за контакти: Румен Рашков, от 10:00 до 17:00 ч.
- **ИП “Елана Трейдинг” АД**, гр. София, ул. “Кузман Шапкарев” № 4 и бул. “България” № 49, тел: + 359 (2) 81 000 56, лице за контакти: Мирослав Стоянов, от 10:00 до 17:00 ч.

В периода на първичното публично предлагане на ценните книжа, горепосочените документи могат да бъдат получени от банката, участваща в първичното публично предлагане (вж. стр. 4 от Документа за предлаганите ценни книжа).

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

Изготвил Резюме на Проспекта:

Румен Петков Рашков
Изпълнителен директор

Долуподписаното лице, в качеството му на представляващ Дружеството, с подписа си, положен на 2007 г., декларира, че Резюме на Проспекта отговаря на изискванията на закона.

Румен Петков Рашков
Изпълнителен директор

Долуподписаните лица, в качеството им на представляващи инвестиционният посредник “Елана Трейдинг” АД, с подписа си, положен на 2007г., декларират, че Резюме на Проспекта отговаря на изискванията на закона.

/Камен Колчев/

/Георги Личев/