

ПРОСПЕКТ

“ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ” АДСИЦ HBG INVESTMENT PROPERTY FUNG 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	0.023 лв.	3 500 лв.
Общо разходи по публичното предлагане	0.0648 лв.	9 720 лв.
Нетни приходи от публичното предлагане за Дружеството	0.9352 лв.	140 280 лв.

Инвестиционен посредник по емисията

“Загора Финакорп” АД

гр. Стара Загора, ул. “Христо Ботев” № 117, вх. Б, ет. 1, ап. 1

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. За всеки инвеститор, който е предявил иск относно съдържанието на Проспекта, може да възникна задължение за заплащане на разходите за превод на Проспекта при образуването на съдебното производство. Лицата, които са изготвили Резюмето, 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 № 440 – ДСИЦ от 14.03.2007 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 “Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Резюмето на Проспекта. Инвестиционният посредник “Загора Финакорп” АД отговаря солидарно с членовете на Съвета на директорите за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Резюмето на 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, регистрираният одитор - за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

26 януари 2007 г.

*"Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ
Резюме на Проспекта за публично предлагане на акции*

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. "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" 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:

- **Теодора Иванова Попова - Желязкова** – Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- **Анелия Стефанова Грекова** – Заместник-председател на Съвета на директорите;
- **Мариян Таков Таков**- член на Съвета на директорите;

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Теодора Иванова Попова - Желязкова.

Съветът на директорите не е упълномощил **прокурист** или друг търговски пълномощник на "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ.

Банка депозитар на Дружеството е "Райфайзенбанк (България)" ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София, район "Средец", ул. "Гогол" № 18-20.

Обслужващо дружество на "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ, е:

- **"Ейч Би Джи Асетс Мениджмънт"**, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. "Генерал Скобелев" № 67, ет. 4, ап. 53, което при осъществяване на функциите си ще ползва услугите на подизпълнител:

- **"Родопи" ЕООД**, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. "Ангел Главчев" № 22, ет. 2, относно обслужването на недвижимите имоти на Дружеството, и

Инвестиционен посредник, обслужващ първоначалното увеличение на капитала на Дружеството е "Загора Финакорп" АД, със седалище и адрес на управление: гр. Стара Загора, ул. "Христо Ботев" № 117, вх. "Б", ет.1, ап. 1. Дружеството не е установило трайни отношения с инвестиционен посредник.

Правен консултант по учредяването на Дружеството, неговото лицензиране и първоначално увеличаване на капитала, включително и изготвянето на Проспекта на Дружеството, е: "Димитров, Чомпалов и Тодорова" ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. "Майор Първан Тошев" № 22-24, ет. 1.

Оценители на недвижими имоти. Одитор. Оценката на придобитите от Дружеството недвижими имоти е извършена от независимите експерти инж. Мария Тотева Захаријева - Маринова, притежаваща лиценз от Агенцията за приватизация за оценка на недвижими имоти № 203/08.02.1993г., и инж. Сергей Кирилов Апостолов, притежаващ лиценз от Агенцията за приватизация за оценка на недвижими имоти № 208/08.02.1993г., членове на екипа на "А & М Експерт - Консулт" ООД, гр. София, ж.к. "Гоце Делчев", ул. "Метличина поляна" № 15, ет. 1.

За **одитор**, който да провери и завери финансовият отчет на Дружеството за 2006г., Учредителното събрание е избрало специализирано одиторско предприятие "Актив" ООД, гр. Варна, рег. № 005, чрез регистрираният одитор Надя Костова, с рег. № 0207.

Отговорна за изготвянето на Резюмето на Проспекта е: *Теодора Иванова Попова - Желязкова* – 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 положила необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона;
- (2) доколкото ѝ е известно, информацията в Резюмето на Проспекта не е невярна, подвеждаща или непълна и коректно представя съществените за инвеститорите обстоятелства относно Дружеството.

Систематизирана финансова информация

Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на неговия междинен неаудитиран финансов отчет към 26 януари 2007 г., който е приложен към Регистрационния документ:

Таблица 1: Финансова информация за „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ към 26 януари 2007г.

	(лева)
Печалба/загуба от основна дейност	-2 000
Нетна печалба/загуба от дейността	-2 000
Нетна печалба/загуба на една акция	-0.004 лв
Сума на активите	494 000
Имоти и сгради	301 000
Нетни активи	494 000
Акционерен капитал	500 000
Брой акции	500 000
Дивидент на акция	0.00 лв

Капитализация и задлъжнялост

Таблицата по-долу представя капитализацията и задлъжнялостта на Дружеството към 26 януари 2007г.:

Таблица № 2 Капитализация и задлъжнялост на "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ към 26.01.2007 г.:

Показател	26.01.2007г. (лв.)
Собствен капитал	494 000
• Основен капитал	500 000
• Резерви	0
• Финансов резултат	-6 000
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 140 280 лв. Тези приходи ще бъдат използвани за изпълнение на инвестиционната програма на Дружеството и по-специално за стартиране на дейността по изграждане на търговски комплекс - заведения, офиси и жилища, върху

придобитият от дружеството недвижим имот в гр. София, м. "Студентски град". За повече подробности виж стр. 28 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

Информация за Дружеството

Наименованието на Дружеството е "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ (с еквивалент на английски език HBG Investment Property Fund Real Estate Investment Trust). Наименованието на дружеството не е изменяно от учредяването му до момента. Дружеството е учредено в България със седалище гр. Варна и адрес на управление: бул."Цар Освободител" № 25, тел/факс: +359 (52) 616 803 (4). Електронна страница: (предстои) и електронен адрес: (предстои).

Дружеството е учредено на Учредително събрание проведено на 8 ноември 2006 г. и е вписано в регистъра на Варненски окръжен съд с решение № 8534/23.11.2006г. на Варненски окръжен съд, том 657, рег. 1, стр. 22, парт. № 6 по фирмено дело № 4784/2006 година.

Дружеството има единен идентификационен код по БУЛСТАТ 148068097.

Дружеството е учредено за неопределен срок.

От учредяването си до момента "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" 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 "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" 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.

"Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ е придобило право на собственост върху недвижими имоти в гр. София, район Студентски, местност "Студентски град", а именно: незастроени терени (дворни места), представляващи поземлени имоти (ПИ) с обща площ 2572 кв.м., в т.ч. ПИ пл. № 3507 (297 кв.м.), ПИ пл. № 2925 (1628 кв.м.), ПИ пл. № 3455 (274 кв.м.), ПИ пл. № 3456 (373 кв.м.).

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

ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

ИКОНОМИЧЕСКА ГРУПА

"Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ е част от икономическа група, обединяващият фактор (дружество-майка), в която е "Севън Холдинг" АД.

"Севън Холдинг" АД не притежава пряко акции от капитала на "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ, но непряко, чрез контролираните от него "Ареа" ЕООД и "Джулай" ЕООД, чиито едноличен собственик е, притежава непряко 350 000 броя акции, представляващи 70.00 % от капитала на Дружеството.

Акционери в "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ, са: "Ареа" ЕООД със 175 000 броя акции и "Джулай" ЕООД със 175 000 броя акции, представляващи съответно по 35.00 % или общо 70.00 % от капитала на Дружеството.

"Севън Холдинг" АД е със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. "Генерал Скобелев" № 67, ет. 4, ап. 54 и с предмет на дейност: придобиване, управление, оценка и продажба на участие в български и чуждестранни дружества; придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензии за използване на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва; финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва. Дружеството е с капитал 500 000 лева.

"Хепи" АД, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. "Генерал Скобелев" № 67, ет. 4, ап. 53 и с предмет на дейност: покупка на стоки или други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид; производство на стоки и продажба на същите; превозна, комисионна, спедиционна, складова, лизингова дейност; търговско представителство и посредничество; хотелиерска, ресторантьорска, туристическа /след лиценз/ дейност; рекламна, информационна, програмна, импресарска дейности; покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, отдаване под наем и пренаемане на същите; селскостопански и транспортни

услуги; външнотърговска дейност; експлоатация на заведения за обществено хранене. Дружеството е с капитал 280 000 лева.

"Севън Холдинг" АД притежава 50.00 % от капитала на дружеството.

"Хепи 2" ООД, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. "Генерал Скобелев" № 67, ет. 4, ап. 53 и с предмет на дейност: експлоатация на заведения за обществено хранене. Дружеството е с капитал 8 000 лева.

"Севън Холдинг" АД притежава 62.50 % от капитала на дружеството.

"Хепи Лейди" ООД, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. "Генерал Скобелев" № 67, ет. 4, ап. 53 и с предмет на дейност: покупка на стоки или други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид; производство на стоки и продажба на същите; превозна, комисионна, спедиционна, складова, лизингова дейност; търговско представителство и посредничество; хотелиерска, ресторантьорска, туристическа /след лиценз/ дейност; рекламна, информационна, програмна, импресарска дейности; покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, отдаване под наем и пренаемане на същите; селскостопански и транспортни услуги; външнотърговска дейност; експлоатация на заведения за обществено хранене. Дружеството е с капитал 308 000 лева.

"Севън Холдинг" АД притежава 62.50 % от капитала на дружеството.

"Хенд" ООД, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. "Генерал Скобелев" № 67, ет. 4, ап. 53 и с предмет на дейност: експлоатация на заведения за обществено хранене. Дружеството е с капитал 8 000 лева.

"Севън Холдинг" АД притежава 62.50 % от капитала на дружеството.

"Хепи 2000" ООД, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. "Генерал Скобелев" № 67, ет. 4, ап. 53 и с предмет на дейност: покупка на стоки или други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид; производство на стоки и продажба на същите; превозна, комисионна, спедиционна, складова, лизингова дейност; търговско представителство и посредничество; хотелиерска, ресторантьорска, туристическа /след лиценз/ дейност; рекламна, информационна, програмна, импресарска дейности; покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, отдаване под наем и пренаемане на същите; селскостопански и транспортни услуги; външнотърговска дейност; експлоатация на заведения за обществено хранене. Дружеството е с капитал 8 000 лева.

"Севън Холдинг" АД притежава 62.50 % от капитала на дружеството.

"Хепинес" ООД, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. "Генерал Скобелев" № 67, ет. 4, ап. 53 и с предмет на дейност: експлоатация на заведения за обществено хранене. Дружеството е с капитал 8 000 лева.

"Севън Холдинг" АД притежава 62.50 % от капитала на дружеството.

"Сандей" ООД, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. "Генерал Скобелев" № 67, ет. 4, ап. 53 и с предмет на дейност: покупка на стоки или други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид; производство на стоки и продажба на същите; превозна, комисионна, спедиционна, складова, лизингова дейност; търговско представителство и посредничество; хотелиерска, ресторантьорска, туристическа /след лиценз/ дейност; рекламна, информационна, програмна, импресарска дейности; покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел

продажба, отдаване под наем и пренаемане на същите; селскостопански и транспортни услуги; външнотърговска дейност; експлоатация на заведения за обществено хранене. Дружеството е с капитал 8 000 лева.

"Севън Холдинг" АД притежава 62.50 % от капитала на дружеството.

"Седем" ООД, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. "Генерал Скобелев" № 67, ет. 4, ап. 53 и с предмет на дейност: покупка на стоки или други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид; производство на стоки и продажба на същите; превозна, комисионна, спедиционна, складова, лизингова дейност; търговско представителство и посредничество; хотелиерска, ресторантьорска, туристическа /след лиценз/ дейност; рекламна, информационна, програмна, импресарска дейности; покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, отдаване под наем и пренаемане на същите; селскостопански и транспортни услуги; външнотърговска дейност; експлоатация на заведения за обществено хранене. Дружеството е с капитал 8 000 лева.

"Севън Холдинг" АД притежава 62.50 % от капитала на дружеството.

"Ареа" ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. "Генерал Скобелев" № 67, ет. 4, ап. 54 и с предмет на дейност: покупка на стоки или други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид; производство на стоки и продажба на същите; превозна, комисионна, спедиционна, складова, лизингова дейност; търговско представителство и посредничество; хотелиерска, ресторантьорска, туристическа /след лиценз/ дейност; рекламна, информационна, програмна, импресарска дейности; покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, отдаване под наем и пренаемане на същите; селскостопански и транспортни услуги; външнотърговска дейност; експлоатация на заведения за обществено хранене. Дружеството е с капитал 5 000 лева.

"Севън Холдинг" АД притежава 100.00 % от капитала на дружеството.

"Бар" ООД, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. "Генерал Скобелев" № 67, ет. 4, ап. 54 и с предмет на дейност: покупка на стоки или други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид; производство на стоки и продажба на същите; превозна, комисионна, спедиционна, складова, лизингова дейност; търговско представителство и посредничество; хотелиерска, ресторантьорска, туристическа /след лиценз/ дейност; рекламна, информационна, програмна, импресарска дейности; покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, отдаване под наем и пренаемане на същите; селскостопански и транспортни услуги; външнотърговска дейност; експлоатация на заведения за обществено хранене. Дружеството е с капитал 225 000 лева.

"Севън Холдинг" АД притежава 80.00%, а "Хепи" ООД 20.00% от капитала на дружеството.

"Индастриъл Кейтъринг" ООД, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. "Роза" № 25 и с предмет на дейност: покупка на стоки или други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид; производство на стоки и продажба на същите; превозна, комисионна, спедиционна, складова, лизингова дейност; търговско представителство и посредничество; хотелиерска, ресторантьорска, туристическа /след лиценз/ дейност; рекламна, информационна, програмна, импресарска дейности; покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, отдаване под наем и пренаемане на същите; селскостопански и транспортни услуги;

външнотърговска дейност; експлоатация на заведения за обществено хранене. Дружеството е с капитал 8 000 лева.

"Севън Холдинг" АД притежава 40.00 % от капитала на дружеството.

"Май" ООД, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. "Генерал Скобелев" № 67, ет. 4, ап. 53 и с предмет на дейност: покупка на стоки или други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид; производство на стоки и продажба на същите; превозна, комисионна, спедиционна, складова, лизингова дейност; търговско представителство и посредничество; хотелиерска, ресторантьорска, туристическа /след лиценз/ дейност; рекламна, информационна, програмна, импресарска дейности; покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, отдаване под наем и пренаемане на същите; селскостопански и транспортни услуги; външнотърговска дейност; експлоатация на заведения за обществено хранене. Дружеството е с капитал 8 000 лева.

"Севън Холдинг" АД притежава 62.50 % от капитала на дружеството.

"Ейч Би Джи Асетс Мениджмънт" ООД, със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. "Генерал Скобелев" № 67, ет. 4, ап. 53, и с предмет на дейност: Експлоатация на заведения за бързо хранене. Консултантска дейност; търговско представителство и посредничество във връзка с недвижими имоти; покупка, строеж, наемане и оборудване на недвижими имоти с цел продажба или отдаване под наем, лизинг; покупка на стоки или други вещи, с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид; производство на стоки и продажба на същите; превозна, комисионна, спедиционна, складова; хотелиерска /след лиценз/, туристическа дейност /след лиценз/; рекламна, информационна, програмна и импресарска дейност; производство и търговия с хранителни стоки. Дружеството е с капитал 8 000 лева.

"Севън Холдинг" АД притежава 62.50 %, а "Хепи" ООД притежава 37.50 % от капитала на дружеството.

"Тудей" ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. "Генерал Скобелев" № 67, ет. 4, ап. 54 и с предмет на дейност: покупка на стоки или други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид; производство на стоки и продажба на същите; превозна, комисионна, спедиционна, складова, лизингова дейност; търговско представителство и посредничество; хотелиерска, ресторантьорска, туристическа /след лиценз/ дейност; рекламна, информационна, програмна, импресарска дейности; покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, отдаване под наем и пренаемане на същите; селскостопански и транспортни услуги; външнотърговска дейност; експлоатация на заведения за обществено хранене. Дружеството е с капитал 5 000 лева.

"Севън Холдинг" АД притежава 100.00 % от капитала на дружеството.

"Джулай" ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. "Генерал Скобелев" № 67, ет. 4, ап. 54 и с предмет на дейност: експлоатация на заведения за обществено хранене. Дружеството е с капитал 5 000 лева.

"Севън Холдинг" АД притежава 100.00 % от капитала на дружеството.

Позицията на "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ е идентична и равностойна на останалите компании в групата, всички от които са контролирани от "Севън Холдинг" АД.

"Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ не притежава участия в дъщерни дружества.

Инвестиционни цели и ограничения

Инвестиционни цели

Основната цел по отношение инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към увеличение на печалбите за акционерите чрез нарастване пазарната цена на неговите акции и увеличаване размера на дивидентите, при 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, както 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 увеличава неограничено своя капитал чрез емитиране на нови акции.

В устава на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ 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. Освен това инвестицията в ценни книжа на дружеството се определя като потенциално високоликвидна поради факта, че при листването на регулиран пазар нито един акционер не притежава контролно участие.

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.

Дружеството ще се стреми да реализира печалба както от покупко-продажба на недвижими имоти с цел постигане на първоначална по-висока възвращаемост и привличане на нови акционери, така и към 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 пазарни сегменти, както и в различни региони на Република България.

Инвестиционни ограничения

"Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ може да инвестира във всички видове недвижими имоти, при спазването 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 „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ 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 са формирани на базата на цялостната капиталова структура след привличането на дългово финансиране и цялостен размер на привлечените средства в размер на 50 млн. лв.

Таблица 3: Инвестиционни ограничения на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ

Вид на активите	% от придобитите активи
Жилищни имоти	до 80 %
Търговски площи	до 80 %
Офис площи	до 80 %
Парцели в регулация	до 50 %
Парцели извън регулация	до 50 %
Индустриални имоти	до 30%
Земеделски земи	до 30 %

ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Дружеството ще използва 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.

Освен привличането на заеман капитал "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ ще изработи и стратегия за агресивно увеличение на собствения капитал чрез привличане на нови инвеститори. Учредителното събрание е делегирало на Съвета на Директорите право да увеличи капитала до 100 милиона лева. В първите няколко години от съществуването си дружеството ще работи за постигане на следните прагове на нарастване на собствения капитал чрез нови емисии акции:

- до 650 000 лева – чрез задължителното първоначално увеличение на капитала, предмет на настоящия проспект;
- до 8 милиона лева – второ увеличение на капитала чрез емисия на нови акции в размер на 7 350 000 лева. Второто увеличение на капитала ще се осъществи до края на 2007 година.

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:

Таблица 4: 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
Търговски баланс	млн. евро	-3398,8	-3675,5	-3947,2	-4271,9
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

*"Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ
Резюме на Проспекта за публично предлагане на акции*

Транспорт	млн. евро	-1 496,1	-1 667,0	-1 839,1	-2 054,3
Туризъм	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.

Очаква се през 2006г. дефицитът по текущата сметка на страната да надхвърли отново 10% от БВП. Това произтича основно от големия търговски дефицит, който се очаква да достигне 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 ще бъде около 20%. По-високите цени на суровия петрол ще бъде 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 2007-2008г. 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.

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%. По-високата 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. Очакваното присъединяване 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

„Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ ще осъществява инвестиционната си дейност съобразно Устава си и действащото българско законодателство. Дружеството възнамерява да започне дейност непосредствено след получаване на лиценза за извършване на дейност от Комисията за финансов надзор.

През текущата и следващата финансова 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.

В процеса на осъществяване на основната си дейност - проектиране, строителство и обзавеждане на сгради, посредничество и сделки с недвижими имоти, „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ ще закупува земя и ще я застроява, включително до напълно завършен стадий "до ключ". Строителната дейност на Дружеството ще се осъществява както по възлагане (за чужда сметка), така и за своя сметка – самостоятелно или в консорциум с местни и чуждестранни инвеститори.

Плановете на Съвета на директорите на Дружеството предвиждат набраните през следващите две години средства да бъдат инвестирани приоритетно в секторите „строителство на жилища, офис и търговски площи“. Причините за този избор са следните:

- търсенето в тези сегменти 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 „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ ще развива своята дейност предимно на територията на големите индустриални центрове. Причините за това са следните:

- в тези градове пазарът на недвижими имоти е най-ликвиден и платежоспособното търсене е най-голямо;
- интересът от страна на чуждестранни инвеститори е най-голям.

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 „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни 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.

Детайлното описание на конкретния първоначален проект, както и оценката на разходите за реализацията му 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 долуописания проект и да го замени с друг, 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, влизащи в Дружеството.

Таблица 5: Проект за изграждане на Търговски комплекс – заведения, офиси и жилища в гр. София, м. "Студентски град"

Проект	Изграждане на търговски комплекс – заведения, офиси и жилища, върху закупен от Дружеството недвижим имот и отдаването им под наем
Вид недвижим имот:	Търговски комплекс – заведения, офиси и жилища
Местоположение:	Гр. София, м. "Студентски град"
Площ на парцела:	2 572 кв.м.
Разгъната застроена площ:	8 870 кв. м.
Приблизителна стойност на проекта:	7 000 000 лв.
Срок за реализация на проекта	27 месеца
Мотив за избор	Засилено търсене на жилищни и търговски площи
Оценка на разходите	Разходите включват покупната цена на парцела, строителни разходи, непредвидени разходи и разноски по строителен надзор

Сградата се състои от пет основни и две спомагателни нива. Петте основни нива включват:

- Партер със ЗП 1160.67 кв.м.. включващ два броя заведения – коктейл бар и ресторант с прилежащи обслужващи помещения
- втори етаж със ЗП 816.25 кв.м., включващ два броя заведения – бiliarд клуб и италиански ресторант с тераса , прилежащи обслужващи помещения
- трети етаж със ЗП 817.72 кв.м., включващ офиси, столова за персонала, фитнес център и технически помещения
- четвърти етаж със ЗП 817.72 кв.м., включващ офиси и помещения към тях : зали и обслужващи помещения
- пети жилищен етаж със ЗП 817.72 кв.м., включващ 10 бр. апартаменти / от които 3 бр. студия /, 4 бр. самостоятелни стаи .
- шести подпокривен етаж със ЗП 609.35 кв.м., включващ апартаменти – 3бр.

Двете сутеренни нива включват:

- първо сутеренно ниво със ЗП 2010.61 кв.м., включваща кухня разнос, кухня кетеринг, складове, служебни помещения персонал – заведения, технологични помещения.
- второ сутеренно ниво със ЗП 1820.41 кв.м., включваща паркинг, технологични помещения и складове.

Срокът за реализация на проекта е 27 месеца и включва времето, необходимо за изграждане и обзавеждане на сградата и отдаване под наем на имотите. Изграждането на комплекса ще започне през март 2007 година.

Начин на финансиране

„Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ ще финансира дейността си в следващите 24 месеца чрез следните методи:

- Увеличение на капитала в размер на 150 000 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 чрез емисия на нови акции в размер на 7 350 000 лева, което ще се извърши до края на 2007г.
- Дългово финансиране в размер на до 2 млн. лв. Конкретния период на използване, начина на разходването му и разходите по обслужването му са описани в частта „Основни предположения“.

В таблиците по-долу са представени прогнозен Баланс и Отчет за приходите и разходите на Дружеството за 2007, 2008 и 2009г. Тъй като дружеството е учредено през месец ноември 2006 год., въпреки че вече е придобило недвижим имот, все още не развива дейност и представянето на исторически некоригирана финансова информация, на база на която да се направят прогнозите е невъзможно. Използването на годишния финансов отчет за 2006 г. и междинния отчет към 26 януари 2007 г., би било подвеждащо за инвеститорите.

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, залегнали в Устава на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ, и ще съответства на пазарните условия към момента на изпълнение на конкретния проект.

Таблица 6: Прогнозен баланс на „ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ“ АДСИЦ за 2007 – 2009г.

Година	2007г.	2008г.	2009г.
	<i>лв.</i>	<i>лв.</i>	<i>лв.</i>
АКТИВИ			
Дълготрайни активи			
Земи	260 000	260 000	260 000
Сгради и конструкции	0		6 576 667
Общо дълготрайни материални активи	260 000	260 000	6 836 667
Предоставени аванси	2 022 000	5 392 000	0
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	2 282 000	5 652 000	6 836 667
Краткотрайни активи			
Парични средства	5 229 049	1 518 840	310 118
Общо краткотрайни активи	5 229 049	1 518 840	310 118
Общо Активи	7 511 049	7 170 840	7 146 785
ПАСИВИ			
Краткосрочни задължения	0	0	0
Дългосрочни задължения	0	0	0
Общо задължения	0	0	0
Собствен капитал			
Основен капитал и резерви	8 000 000	8 000 000	8 000 000
Неразпределена печалба	-488 951	-829 160	-853 215
Общо собствен капитал	7 511 049	7 170 840	7 146 785
Общо Пасиви	7 511 049	7 170 840	7 146 785

*"Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ
Резюме на Проспекта за публично предлагане на акции*

Таблица 7: Прогнозен отчет за приходите и разходите на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ за 2007-2009г.

Статии	2007	2008	2009
Приходи от сделки с недвижими имоти	0	0	0
Приходи от наеми	0	0	547 632
Нетни приходи	0	0	547 632
Разходи за дейността			
Административни разходи	8 000	8 000	8 000
Наем на офис	6 000	6 000	6 000
Разходи за учредяване	5 000	0	0
Възнаграждение на обслужващото дружество	225 331	215 125	214 404
Възнаграждение на банката депозитар	2 900	2 900	2 900
Възнаграждение на оценителя	1 000	1 000	1 000
Възнаграждение на одиторите	2 880	2 880	2 880
Възнаграждение на инвестиционния посредник	30 000	0	0
Данък и нотариални такси върху сделките с недвижими имоти	5 460	0	0
Местни данъци и такси	4 000	4 000	25 000
Такси към Комисията за финансов надзор	10 280	1 080	1 080
Такси към "Централен депозитар"	6 480	580	580
Такси към БФБ	500	500	500
Разходи за амортизация	0	0	163 333
Разходи за възнаграждения на служителите	12 000	12 000	12 000
Разходи за възнаграждения на Съвета на директорите	150 221	143 417	142 936
Разходи за осигуровки	3 480	3 480	3 480
Общо разходи за дейността	473 532	400 962	584 093
Балансова стойност на продадените активи	0	0	0
Оперативна печалба	-473 532	-400 962	-36 460
Приходи от лихви	104 581	60 754	12 405
Разходи от лихви	120 000	0	0
Счетоводна печалба	-488 951	-340 208	-24 055

Таблица 8: Прогнозен отчет за паричния поток на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ за 2007-2009г.

ПАРИЧНИ ПОТОЦИ	2007	2008	2009
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти	0	0	547 632
Плащания на доставчици	-2 022 000	-3 370 000	-1 348 000
Плащания, свързани с възнаграждения	-427 812	-380 802	-379 599
Платени банкови такси и лихви върху краткосрочни заеми	-120 000	0	0
Други постъпления /плащания от оперативна дейност	-45 720	-20 160	-41 160
Нетен паричен поток от оперативна дейност	-2 615 532	-3 770 962	-1 221 127
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Покупка на дълготрайни активи	-260 000	0	0
Постъпления от продажба на дълготрайни активи	0	0	0

"Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ
 Резюме на Проспекта за публично предлагане на акции

Други постъпления/ плащания от инвестиционна дейност	0	0	0
Нетен поток от инвестиционна дейност	-260 000	0	0
Парични потоци от финансова дейност			
Постъпления от емитиране на ценни книжа	8 000 000	0	0
Постъпления от заеми	1 500 000	0	0
Платени заеми	-1 500 000	0	0
Изплатени дивиденди	0	0	0
Други постъпления/ плащания от финансова дейност	104 581	60 754	12 405
Нетен паричен поток от финансова дейност	8 104 581	60 754	12 405
Изменения на паричните средства през периода	5 229 049	-3 710 208	-1 208 722
Парични средства в началото на периода	0	5 229 049	1 518 840
Парични средства в края на периода, в т.ч.:	5 229 049	1 518 840	310 118
<i>наличност в касата и по банкови сметки</i>	<i>5 229 049</i>	<i>1 518 840</i>	<i>310 118</i>

ОСНОВНИ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ, НА БАЗАТА НА КОИТО СА НАПРАВЕНИ ПРОГНОЗИТЕ

Прогнозите за дейността и финансовия резултат на Дружество през 2007 и 2008 г. са базирани на следните основни предположения:

1. Върху закупения от дружеството недвижим имот в гр. София, Студ. град ще бъде изграден търговски комплекс, описан на стр. 28 и сл. в Регистрационния документ Планира се строежът на сградата да започне през март 2007 г. и да приключи окончателно през март 2009г.;

2. Строителството на сградата ще бъде извършено от избрана с конкурс строителна фирма, на основата на сключен между двете страни договор. Плащането по договора е обвързано със следните действия и срокове:

- 30% от договорената сума – при сключване на договора;
- 40% от договорената сума - януари 2008;
- 10% от договорената сума - декември 2008;
- 20% от договорената сума – при окончателно завършване на строежа.

3. Планираната договорена цена за изграждане на ваканционното селище до етап „шпакловка и замазка“ е в размер на 7 млн. лв. Тази цена включва цената на парцела, цената за изграждане, довършителни работи, разходите по изграждането на специфичните технически системи, разходите по проектиране, строителен надзор, застраховка на имота, вертикална планировка и озеленяване, ограда, инженерна инфраструктура и др.

4. Помещенията в построената сграда ще се отдават под наем. Очакваният наем за първата година за цялата сграда е 50 000 евро месечно. Направено е допускането, че отдаването под наем ще започне от май 2009, а средния процент на заетост за първата година е 80%.

5. За финансиране на плащанията по първата вноска по договора за строителство, Дружеството ще използва краткосрочен револвиращ банков кредит в размер на 1.5 млн. лв., който ще бъде обезпечен със ипотечна върху притежавания недвижим имот. Заемът ще бъде погасен с набраните средства от второто увеличение на капитала . Очакваната лихва по кредита ще е 8% годишно.

6. Останалите плащания по договора ще бъдат покрити от средствата от второто увеличение на капитала.

7. Свободните парични средства на дружеството ще бъдат инвестирани преобладаващо в банкови депозити.

8. Планирано годишното възнаграждение на обслужващото дружество - в размер на до 3 % от средногодишния размер на активите на Дружеството;

9. Годишното възнаграждение на банката депозитар е 240 лв. месечно.

10. Годишното възнаграждение за правно обслужване на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ ще е в размер на 12 000 лв.

11. Годишното възнаграждение на одиторите на Дружеството е в размер на 2880 лв.
12. Годишни разходи за оценка на притежаваните от Дружеството имоти - 1000 лв. годишно
13. Разходи за наем на офис на Дружеството - 6000 лв. годишно.
14. Административните разходи на Дружеството (офис –материали, консумативи, телефон и др.) са планирани в размер на 8 000 лв. годишно.
15. Служителите на трудов договор в „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ ще бъдат двама със средномесечно възнаграждение 500 лв., като начислените осигуровки ще са в размер на 29%.
16. Съгласно Устава на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ възнаграждението на Съвета на директорите е в размер на 2 % от средногодишния размер на активите на Дружеството;
17. Разходите за учредяване на Дружеството (съдебни такси, такси за вписване, запазване на име, БУЛСТАТ, консултантски услуги и т.н.) са в размер на 5 000 лв. В тази сума не влизат таксите към КФН, „БФБ-София“ АД и „Централен Депозитар“ АД (с изключение на таксата за регистрация на учредителната емисия акции и за присвояване на ISIN код), които са представени отделно по-долу.
18. Данъкът върху сградите и такса „смет“ за парцела са изчислени на база сегашните им размери – съответно 1.5 промила и 12 промила от балансовата стойност на активите. Получените суми са 4 000 лв. за 2007 г. и 2008г и 25 000 за 2009г.
19. Дължимите такси към Комисията за финансов надзор ще са в размер на 10 280 лв през 2007 г. и 1 080 лв. през 2008 г. и 2009 г., включващи такса за издаване на разрешение за извършване на дейност като АДСИЦ в размер на 3 600 лв., такси за потвърждаване на проспект за двете увеличения на капитала в размер на 5 600 лв. и годишна такса за осъществяване на общ финансов надзор в размер на 1 080 лв.
20. Дължимите такси към „Централен депозитар“ АД за първоначална регистрация на емисията и във връзка с предвидените увеличения на капитала ще са в размер на 6 480 лв за 2007 г. и 580 лв. за 2008г и 2009г.
21. Годишната такса за поддържане на регистрацията на емисията акции на „Българска фондова борса – София“ АД ще е в размер на 500 лв.
22. Разходите за лихви са изчислени на база на заложените банкови кредити, описани в т. 4 и 5.

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

➤ Теодора Иванова Попова -Желязкова

Теодора Попова – Желязкова е Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен Директор на Дружеството. Завършила е висшето си образование по специалност “Мениджмънт в международния бизнес” във Варненски свободен университет “Черноризец Храбър”. Има специализация по “Финансов мениджмънт и анализ” от Университет Делаяуеър. Професионалният и опит включва: ЕТ “Теди” – собственик и управител (1994 г.-1996 г.); ЕТ “Фолас” – специалист търговия (1997г.-1999г.); “Хепи” АД – финансов директор (от 1996г.) и Изпълнителен директор от 2005 г.; “Севън Холдинг” АД – Изпълнителен директор (от 2003г.);

➤ **Анелия Стефанова Грекова**

Анелия Грекова е Заместник - председател на Съвета на директорите на "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ. Висшето ѝ образование е по специалност "Мениджмънт и маркетинг" от Икономически университет – гр. Варна. Г-жа Грекова има магистърска степен по "Стопанско управление от ИУ – гр. Варна и специализация по "Финансов мениджмънт и анализ" от Университет Делтауеър. В периода 1996-2001 работи като счетоводител в "Хепи" ЕООД, а от 2002г. до настоящият момент е заместник финансов мениджър на "Хепи" АД.

➤ **Мариян Таков Таков**

Мариян Таков е член на Съвета на директорите на Дружеството. Висшето образование на г-н Таков е по специалност "Счетоводство и контрол" от УНСС – гр. София. Професионалният му опит включва: "Сторко" АД, гр. Плевен – счетоводител, а впоследствие и финансов анализатор (2000 г. - 2002 г.); "ФТС България" ЕООД, гр. София – консултант по внедряване на счетоводен софтуер (2002г. – 2004г.); "Мистър Попс" ЕООД, гр. Варна – счетоводител (от 2004г.)

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

➤ **"Ареа" ЕООД**, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. "Ген. Скобелев" 67, ет. 4, ап. 54, притежава пряко 175 000 броя акции, представляващи 35.00% от капитала и от гласовете в Общото събрание на "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ

➤ **"Джулай" ЕООД**, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. "Ген. Скобелев" 67, ет. 4, ап. 54, притежава пряко 175 000 броя акции, представляващи 35.00% от капитала и от гласовете в Общото събрание на "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ

➤ **Договорен Фонд "Стандарт Инвестмънт Високодоходен Фонд"** , управляван от **УД "Стандарт Асет Мениджмънт" АД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Слатина, ж.к. Яворов, бл. 73, вх. 1, ет. 10, притежава пряко 150 000 броя акции, представляващи 30.00% от капитала и от гласовете в Общото събрание на "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" 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".

"Ейч Би Джи Асетс Мениджмънт" ООД е свързано лице с Дружеството по смисъла на предходният параграф, тъй като едно и също лице, а именно "Севън Холдинг" АД притежава пряко 62.50 % от капитала на "Ейч Би Джи Асетс Мениджмънт" ООД и непряко, чрез контролираните от него "Ареа" ЕООД и "Джулай" ЕООД, 70.00 % от капитала на "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ.

"Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ е сключило договор със "Ейч Би Джи Асетс Мениджмънт" ООД, и му е възложило функциите на обслужващо дружество, по смисъла на чл. 18, ал. 2 от ЗДСИЦ разполагащо с необходимите организация и ресурси да изпълнява и да осъществява дейностите по обслужването и поддържането на придобитите недвижими имоти, извършването на строежи и подобрения, воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, консултации и анализи, относно управлението на инвестициите на Дружеството, както и извършването на други необходими дейности. Виж стр. 36 от Регистрационния документ "Обслужващи дружества".

Сключеният договор не е необичаен по вид и условия. Възнаграждението на "Ейч Би Джи Асетс Мениджмънт" ООД за дейността по поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ се определя в отделно споразумение между страните, като трябва да е обосновано, с оглед обема на възложената работа и пазарните условия в страната. За времето, в което недвижимите имоти не са отдадени под наем или аренда, Дружеството не дължи възнаграждение за тяхната поддръжка и управление.

Възнаграждението на обслужващото дружество за останалите дейности, предмет на договора е в размер на до 3 /три/ % от средната стойност на активите на Дружеството годишно.

Освен посочената сделка, до момента Дружеството не е сключвало със "свързани лица" в гореописаният смисъл други 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".

ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

Дружеството е учредено на 8 ноември 2006 г. и е вписано в търговския регистър на Варненски окръжен съд на 23.11.2006г.

Годишен финансов отчет на Дружеството за 2006 г. и отчет за управлението по чл. 33 от Закона за счетоводството, са приложени към Регистрационния документ.

Междинен финансов отчет на Дружеството към 26.01.2007 г. /неодитиран/ е приложен към Регистрационния документ.

След датата на изготвяне на финансовия отчет не са настъпили съществени промени във финансовото и търговското състояние на Дружеството.

Информация за първичното публично предлагане (подписка)

Предлагани ценни книжа

150 000 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 търговия

След 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 подписката

Срещу 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 "Райфайзенбанк (България)" 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. "Пари". 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.

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 първия 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).

Емитентът "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ не разполага с информация дали членове на Съвета на директорите на Дружеството възнамеряват да придобият от предлаганите акции от увеличението на капитала. "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ 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 акционерна 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).....	3 500.00
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	9 720.00

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 8 ноември 2006г. 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 привилегировани 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 2/3 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 100 000 000 лева чрез издаване на нови акции, както и за издаване на облигации (вкл. конвертируеми) при общ размер на облигационния заем до 100 000 000.

Дружеството е учредено неограничен срок.

Съгласно чл. 31, ал. 1 и §1 от Устава и чл. 252 от Търговския закон, Дружеството се прекратява: по решение на общото събрание; при обявяването му в несъстоятелност; както и с решение на съда по регистрацията по иск на прокурора, ако: Дружеството преследва забранени от закона цели; чистата стойност на имуществото на Дружеството по чл. 247а, ал. 2 от Търговския закон, спадне под размера на вписания капитал и в срок от 1 година общото събрание не вземе решение за намаляване на капитала, за преобразуване или прекратяване; в продължение на 6 месеца броят на членовете на Съвета на Директорите е по-малък от предвидения в закона минимум /3 лица/. 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:

- **"Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ**, гр. Варна, бул. „Цар Освободител“ No 25, тел/факс: + 359 (52) 616 803, лице за контакти: Теодора Попова - Желязкова, от 10:00 до 17:00 ч.
- **ИП "Загора Финакорп" АД**, гр. Стара Загора, ул. "Христо Ботев" № 117, вх. "Б", ет.1, ап. 1, тел/факс: + 359 (42) 600 203, + 359 (42) 600 204, лице за контакти: Генчо Генчев, 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 Резюмето на Проспекта:

Теодора Иванова Попова – Желязкова
Изпълнителен директор

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

Теодора Иванова Попова – Желязкова
Изпълнителен директор

Долуподписаното лице, в качеството му на представляващ инвестиционният посредник "Загора Финакорп" АД, с подписа си, положен на 2007 г., декларира, че Резюмето на Проспекта отговаря на изискванията на закона.

Генчо Иванов Генчев
Изпълнителен директор

*"Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ
Резюме на Проспекта за публично предлагане на акции*