

# „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ

## ПРОСПЕКТ ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА

### ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

#### /32,500 обикновени поименни безналични акции с право на глас/

Дата: 22 Декември 2010

Таблица 1. Избрани финансови параметри

	За 1 акция	Общо
Номинална стойност	1 лв.	32 500 лв.
Емисионна стойност	17.20 лв.	559 000 лв.
Възнаграждение на инвестиционния посредник	0.0615 лв.	2 000 лв.
Общо разходи по публичното предлагане	0.4549 лв.	14 787 лв.
Нетни приходи от публичното предлагане	16.7450 лв.	544 213 лв.

**Инвестиционен посредник, обслужващ публичното предлагане:** ИП „Стандарт Инвестмънт” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Витоша” № 146, ет. 1, Бизнес център „България” телефон: (+359 2) 815 98 40, факс: (+359 2) 815 98 41.

За допълнителна информация вж. т. 21 от Регистрационния документ.

**Срок на публичното предлагане:** Начална дата за прехвърляне на права и записване на акции е първият работен ден, следващ изтичането на 7-дневен срок, който започва да тече, считано от настъпването на по-късната от двете дати: датата на публикуване на съобщението за начало на подписката съгласно чл. 92а, ал.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа във в-к „Дневник” или датата на неговото обнародване в „Държавен вестник”. Правата могат да бъдат прехвърляни до края на четиринадесетия ден, считано от началната дата за прехвърляне на права и записване на акции. Срокът за записване на акции изтича в края на първия работен ден, следващ изтичането на 15 работни дни, считано от крайната дата за прехвърляне на права.

Проспектът съдържа цялата информация за „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ и предлаганите ценни книжа, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с Дружеството,

неговата дейност и ценните книжа. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Регистрационния документ и с този Документ за предлаганите ценни книжа, преди да вземат решение да инвестират.

**Комисията за финансов надзор е потвърдила този документ с Решение № 255-Е от 06.04.2011 г. Потвърждението не означава, че КФН препоръчва или не препоръчва инвестирането в предлаганите акции. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащата се в Документа информация.**

Членовете на Съвета на директорите на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ отговарят солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Документа за предлаганите ценни книжа. Съставителите на годишния финансов отчет на Дружеството отговарят солидарно е лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а регистрираният одитор - за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети. Информацията относно отговорните лица, включително лицата, изготвили проспекта и обхвата на отговорността им е представена по т. 2 от този документ.

Проспектът за публично предлагане на акции на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ се състои от три документа: Регистрационен документ, Документ за предлаганите ценни книжа и Резюме. Инвеститорите могат да получат Проспекта на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ всеки работен ден от 10:00 до 17:00 ч. в:

<b>Емитент:</b>	„ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ
<b>Адрес:</b>	гр. Варна, бул. „Цар Освободител“ 25
<b>Телефон:</b>	(+359 52) 602-617
<b>Факс:</b>	(+359 52) 602-618
<b>Лице за контакт:</b>	Иван Игнев
<b>Инвестиционен посредник:</b>	„Стандарт Инвестмънт“ АД
<b>Адрес:</b>	гр. София, бул. „Витоша“ № 146, ет. 1, Бизнес център „България“
<b>Телефон:</b>	(+359 2) 815 98 40
<b>Факс:</b>	(+359 2) 815 98 41
<b>Лице за контакт:</b>	Стефан Стефанов

Проспектът на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ може да бъде получен и от “Българска фондова борса - София” АД след приемането на ценните книжа на Дружеството за борсова търговия.

Допълнителна информация за „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ може да бъде открита на интернет адреса на Комисията за финансов надзор [www.fsc.bg](http://www.fsc.bg).

**„ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ информира потенциалните инвеститори, че инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове. Рисковите фактори са подробно представени на в точка 4 от Регистрационния документ и т. 3. от този Документ.**

## СЪДЪРЖАНИЕ

<b>1. ДАННИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО ЕМИТЕНТ .....</b>	<b>7</b>
1.1. Съвет на Директорите и ръководни служители .....	7
1.2. Основни партньори - банка-депозитар, инвестиционен посредник, правни консултанти.....	7
1.3. Одитори на "ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ" АДСИЦ.....	8
<b>2. ОТГОВОРНИ ЛИЦА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ПРОСПЕКТА.....</b>	<b>8</b>
<b>3. РИСКОВИ ФАКТОРИ .....</b>	<b>9</b>
3.1. Рискове при инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове) .....	9
3.2. Специфични за Дружеството рискове.....	14
3.3. Общи системни) рискове.....	15
<b>4. КЛЮЧОВА ИНФОРМАЦИЯ.....</b>	<b>18</b>
4.1. Декларация за оборотния капитал .....	18
4.2. Капитализация и задлъжнялост на Емитента.....	18
4.3. Участие на физически и/или юридически лица, участващи в емисията/предлагането.....	19
4.4. Причини за извършването на публичното предлагане и начин на използване на постъпленията от него .....	19
<b>5. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ/ДОПУСКАНИ ДО ТЪРГОВИЯ .....</b>	<b>20</b>
5.1. Общо описание на предлаганите акции (вид, клас, ISIN код).....	20
5.2. Законодателство, по което са създадени ценните книжа .....	20
5.3. Описание на правата, отнасящи се до ценните книжа, включително всякакви ограничения на тези права и процедура за упражняването на тези права.....	22
5.4. Решенията, разрешения и одобрения, свързани с публичното предлагане.....	25
5.5. Очаквана дата на емисията ценни книжа .....	25
5.6. Описание на всякакви ограничения върху свободната прехвърляемост на акциите .....	27
5.7. Наличие на предложения за задължително поглъщане/вливане и/или правила за принудително изкупуване или разпродажба по отношение на акциите .....	29
5.8. Предложения от трети лица за публично изкупуване на контролен пакет от акциите на Емитента, отправени през последната или текущата година .....	29

5.9.	Информация за данъчното законодателство в страната по седалището на Емитента и страната където се иска допускане до търговия.....	29
5.9.1.	Данъчен режим – общи положения.....	30
5.9.2.	Информация за данъците, удържани при източника върху дохода от ценните книжа .....	31
5.9.3.	Информация за отговорността на Емитента за удържането на данъци при източника .....	33
<b>6.</b>	<b>УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО .....</b>	<b>33</b>
6.1.	Условия, статистически данни за предлагането, очакван график и действия, изисквани за кандидатстване за предлагането.....	33
6.1.1.	Условия, на които се подчинява предлагането .....	33
6.1.2.	Общата сума на емисията. Ценните книжа, предлагани за продажба и тези предлагани за подписка .....	34
6.1.3.	Срок на публичното предлагане през който предлагането ще бъде открито и описание на процеса на публичното предлагане .....	34
6.1.4.	Обстоятелства, при които предлагането може да бъде отменено или временно преустановено .....	41
6.1.5.	Информация за възможността за намаляване на подписката и начина за възстановяване на надплатените суми .....	42
6.1.6.	Данни за минималната и/или максималната стойност, за която се кандидатства .....	42
6.1.7.	Оттегляне на заявка за записване на акции .....	43
6.1.8.	Начин и сроковете за заплащането на ценните книжа и доставката на ценните книжа. ....	43
6.1.9.	Датата и начина на публикуване на резултатите от публичното предлагане .....	44
6.1.10.	Предпочтително удовлетворение, прехвърляемостта на правата по подписката и третирането на неупражнените права по подписката .....	45
6.2.	План за пласиране и разпределение.....	45
6.2.1.	Информация за различните категории потенциални инвеститори, на които се предлагат ценните книжа.....	45
6.2.2.	Участие на главните акционери или членовете на Съвета на директорите в подписката или участие в подписката на трето лице за повече от пет процента от предлагането.....	46
6.2.3.	Оповестяване на предварителното разпределение .....	46

6.2.4.	Процес за уведомяване на кандидатите за разпределяната сума и информация дали търговията може да започне преди да бъде направено уведомлението .....	46
6.2.5.	Записване, превишаващо размера на подписката и опция „зелена обувка” за превишаване на подписката.....	47
6.3.	Ценообразуване.....	47
6.3.1.	Цената, на която ще бъдат предлагани ценните книжа. Информация за размера на всякакви разходи и данъци, които се начисляват конкретно на участника в подписката или купувача .....	47
6.3.2.	Процедурата за оповестяване на цената на предлагане .....	47
6.3.3.	Права на държателите на акционерен капитал на емитента за закупуване на ценните книжа преди други .....	48
6.3.4.	Информация за значително несъответствие между цената на публичното предлагане и цената на придобитите от членовете на Съвета на директорите и свързани лица, ценни книжа на Дружеството или такива които те имат право да придобият.....	48
6.4.	Пласиране и поемане.....	48
<b>7.</b>	<b>ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ДОГОВОРНОСТИ ЗА ТЪРГОВИЯ .....</b>	<b>49</b>
7.1.	Информация за кандидатстване за допускане до търговия на предлаганите акции на организиран пазар или на други равностойни пазари .....	49
7.2.	Всички регулирани пазари или равностойни пазари, на които вече са допуснати до търговия ценни книжа от същия клас, които ще бъдат предлагани .....	50
7.3.	Друга публична или частна подписка за ценните книжа, за които се иска допускане до регулиран пазар .....	50
7.4.	Данни за лицата, поели ангажимент за осигуряване на ликвидност на акциите, чрез цените на търсенето и предлагането .....	50
7.5.	Опция за превишаване размера на предлагането или други дейности за ценово стабилизиране във връзка с това предлагане .....	50
<b>8.</b>	<b>УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО .....</b>	<b>51</b>
<b>9.</b>	<b>РАЗХОДИ НА ЕМИТЕНТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА.....</b>	<b>51</b>
<b>10.</b>	<b>РАЗВОДНЯВАНЕ .....</b>	<b>52</b>
<b>11.</b>	<b>ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....</b>	<b>53</b>
11.1.	Информация за използваните консултанти .....	53
11.2.	Индикация за използвана одитирана информация .....	53
11.3.	Индикация за използвана информация от външни експерти .....	53
11.4.	Индикация за използвана информация от трети лица.....	53

## **1. ДАННИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО ЕМИТЕНТ**

### **1.1. Съвет на Директорите и ръководни служители**

Съгласно разпоредбите на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Устава на Дружеството, „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ има едностепенна система на управление. Органите на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. Съветът на директорите на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ се състои от три физически лица. Съгласно изискванията на член 116а, ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа не по-малко от една трета от членовете на Съвета на директорите на Дружеството трябва да бъдат независими.

Към момента Съветът на директорите на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ се състои от посочените по-долу лица, а именно:

- **Теодора Иванова Попова**- председател на Съвета на директорите и акционер в Дружеството;
- **Цвета Костадинова Влайкова**- член на Съвета на директорите;
- **Милена Владимирова Димитрова**- независим член на Съвета на директорите.

„ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ се представлява от Изпълнителния директор **Теодора Иванова Попова**.

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

Съветът на директорите на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ е назначил Иван Любомиров Игнев за Директор за връзки с инвеститорите.

### **1.2. Основни партньори - банка-депозитар, инвестиционен посредник, правни консултанти**

Банка депозитар на Дружеството е „Райфайзенбанк (България)” ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София, община „Средец”, ул. „Гогол” N18-20, тел: +359(2)91985221, факс:+ 359 (2) 943 0124, Интернет страница: [www.rbb.bg](http://www.rbb.bg). За допълнителна информация вж. т. 20 от Регистрационния документ.

Първичното публично предлагане на акциите на Дружеството се обслужва от инвестиционен посредник „Стандарт Инвестмънт” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Витоша” № 146, ет. 1, Бизнес център „България” телефон: (+359 2) 815 98 40, факс: (+359 2) 815 98 41.

За допълнителна информация вж. т. 21 от Регистрационния документ.

Консултант по изготвянето на Проспекта за първично публично предлагане на ценни книжа е „Таксар” ЕООД със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. „Никола Вапцаров” 5, ет. 6, офис 605, тел: (+359 52) 712 273.

За допълнителна информация вж. т. 21 от Регистрационния документ.

Основни оценители на недвижимите имоти са: „Палад” ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, бул. „Владислав Варненчик” 8, ет. 1, ап. 1 и „Явлена Импакт” ООД със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Граф Игнатиев” 9, ет. 1, ап. 1.

За допълнителна информация вж. т. 21 от Регистрационния документ.

### **1.3. Одитори на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ**

Отчетите на Дружеството за 2007 и 2008 г. са одитирани от одиторско предприятие „Актив” ООД (ЕИК 813194075) чрез регистриран одитор Надя Енчева Костова (диплома за експерт счетоводител 0207 от 30.11.1993 г.). Одиторът е извършил независим финансов одит по Международните счетоводни стандарти и Международните одиторски стандарти.

На редовното Общо събрание на дружеството, проведено на 06 април 2009 г., за регистриран одитор, който да провери и завери годишните счетоводни отчети на Дружеството за 2009 г. е избрана Магдалена Славчева Стоянова с диплом номер 0563/2001. Одиторът е извършил независим финансов одит по Международните счетоводни стандарти и Международните одиторски стандарти. Магдалена Славчева Стоянова е регистриран одитор, член на Института на дипломираните експерт счетоводители в Република България.

## **2. ОТГОВОРНИ ЛИЦА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ПРОСПЕКТА**

Членовете на Съвета на директорите на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ (за информация вж. т. 14 от регистрационния документ) отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в този документ. С подписите си на последната страница от този документ членовете на Съвета на директорите на Дружеството декларират, че доколкото им е известно, информацията, съдържаща се в документа за предлаганите ценни книжа, не е невярна, подвеждаща или непълна и отговаря на фактите. Изпълнителният директор на Дружеството с подписа си на последната страница декларира, че този документ съответства на изискванията на закона.

Съставителят на финансовите отчети на Дружеството – Иван Любомиров Игнев (за информация вж. т. 21 регистрационния от документ) отговаря солидарно с посочените по-горе лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни



данни във финансовите отчети на Дружеството, а регистрираните одитори: Магдалена Славчева Стоянова и одиторско предприятие „Актив”ООД чрез регистриран одитор Надя Костова отговарят солидарно с посочените по горе лица за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети. За информация вж. т. 2 от регистрационния документ.

Неразделна част от проспекта са приложените към същия декларации от съставителя на финансовите отчети и от одиторите на Дружеството, с които тези лица декларират, че изготвените и одитирани финансови отчети не съдържат неверни, заблуждаващи или непълни данни.

Консултанта по изготвянето на Проспекта за първично публично предлагане на ценни книжа - „Таксар” ЕООД е отговорен за правната и финансова информация представена в този документ. С подписа си на последната страница на този документ управителят на „Таксар” ЕООД Делян Саров декларира, че при изготвянето на правната и финансовата част на документа консултанта по изготвянето на Проспекта е положил необходимата грижа за съответствието на този документ с изискванията на закона и че доколкото му е известно, информацията, съдържаща се в тази част от Проспекта, не е невярна, подвеждаща или непълна и отговаря на фактите.

### **3. РИСКОВИ ФАКТОРИ**

*Инвестирането в издадените от „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ акции е свързано с определени рискове, които могат да окажат влияние върху тяхната стойност и доходност. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да се запознаят с рисковете, заедно с останалата информация, представена в Регистрационния документ и в Документа за предлаганите акции, преди да вземат решение за придобиване на предлаганите с този Проспект акции. Рисковите фактори са разгледани по групи в зависимост от значимостта им за инвеститорите в Глава „Рискови фактори” (т. 4 от Регистрационен документ).*

#### **3.1 Рискове при инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове)**

Ако инвестициите на Дружеството не генерират достатъчно приходи за покриване на неговите разходи, включително по обслужване на евентуално взети заеми и/или емитирани дългови ценни книжа, ще се наложи Дружеството да увеличи задлъжнялостта си. Това би имало сериозно негативно отражение върху размера на печалбата на Дружеството и оттук – върху размера на разпределяните дивиденди между неговите акционери, както и на пазарните цени на акциите на Дружеството.

Приходите, печалбата и стойността на притежаваните от Дружеството имоти могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на недвижими имоти; способностите на Дружеството да осигури ефективно

управление, поддръжка и застраховка на своите имоти; икономическия климат в страната; световния икономически климат и други.

#### Рискове, свързани с повишена конкуренция

Като естествен резултат на значителния ръст, който българския пазар на недвижими имоти регистрира в продължение на няколко години, играчите в сегмента се увеличиха във всички възможни области: посредничество, строителство, довършителни дейности, кредитиране, управление на имотите и др. Високата активност на чуждестранните инвеститори подейства като катализатор на вътрешното потребление, което се увеличи многократно, в търсене на атрактивна инвестиционна доходност.

Финансовата криза, която засегна цялата световна икономика и от която възстановяването все още продължава, имаше отрезвителен и приземяващ ефект. Първоначално чуждестранните инвеститори отдръпнаха своите капитали, вътрешното търсене се сви многократно, неефективните участници напуснаха сектора на недвижими имоти, а спадащите цени в сектора оказаха натиск върху коефициентите на възвращаемост. Тези пазарни участници, които оцеляха и все още управляват бизнеса си, го постигат в условията на депресирани цени и изострена конкуренция. Към вече построените обекти се добавя повече стойност, предлагат се множество отстъпки, плащанията се разсрочват напред във времето. Тези и други антикризисни мерки оказват силен натиск върху маржовете на печалба и са пряк резултат от повишената конкуренция. Предвид настоящата макроикономическа среда и повишената конкуренция, Дружеството не може да гарантира, че в бъдеще ще постига доходност от инвестициите си в недвижими имоти в размера, в който я е постигала преди кризата..

Преки конкуренти на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ са останалите АДСИЦ за секюритизация на недвижими имоти. Към м. септември 2010 г., Комисията за финансов надзор е лицензирала 67 дружества със специална инвестиционна цел, които имат за предмет на дейност секюритизация на недвижими имоти.

#### Понижаване на пазарните цени на недвижимите имоти и понижаване цените на наемите

Дружеството ще реализира част от приходите си от продажба на придобитите от него имоти. Поради тази причина пазарните цени на недвижимата собственост ще оказват значително влияние върху рентабилността на Дружеството. Възможно е едно евентуално понижение на цените на недвижимите имоти да намали печалбата на Дружеството и да окаже негативно влияние върху размера на паричния дивидент за инвеститорите и на цената на акциите на Дружеството. Направеният от нас анализ на състоянието и перспективите на пазара на недвижими имоти ни дава основание да очакваме плавно стабилизиране на цените на имотите в средносрочен план, при

сравнително малък риск от съществено понижаване на цените за дълъг период от време. Тези очаквания са породени от подценеността на недвижимите имоти в дългосрочен план, както и от членството ни в ЕС.

Приходите на Дружеството от наеми на недвижими имоти са зависими от равнището на наемите в подсекторите на пазара на недвижими имоти. Следователно, понижаване на наемните равнища ще се отрази негативно на приходите на Дружеството, докато увеличение на наемните равнища ще повиши приходите. При равни други условия това ще окаже негативно, съответно позитивно влияние върху размера на паричния дивидент, изплащан от дружеството. Движението на наемните равнища ще има съществено значение за приходите на Дружеството, ако голяма част от тях бъдат реализирани посредством отдаване под наем на недвижими имоти. Дружеството ще се стреми да намали риска от потенциално намаление на наемните равнища посредством сключването на дългосрочни договори за наем и диверсификация на инвестициите в различни подсектори на пазара.

#### Увеличаване на цените на строителството

Доколкото значителна част от активите на дружеството ще бъдат инвестирани в изграждането на нови сгради и/или ремонт на вече построени, повишение на цените на проектиране, на строително-монтажните работи и на строителните материали, при равни други условия ще се отрази негативно на рентабилността на Дружеството. Дружеството ще се стреми да намали тези разходи посредством провеждането на конкурси при избора на проектант и изпълнители на проектите, както и посредством формирането на по-големи по размер поръчки, напр. групирането на няколко по-малки проекта в по-голям пул или сключването на дългосрочни рамкови договори, договори за изграждане на обекти „до ключ“ при предварително фиксирани цени, с цел договарянето на най-атраaktivни цени при спазването на определени критерии за качество.

#### Повишаване на застрахователните премии

Дружеството ще застрахова притежаваните от него имоти. Повишаване на застрахователните премии за недвижимите имоти при равни други условия ще се отрази негативно на финансовия резултат на Дружеството. Поради малкия относителен размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии ще има минимален ефект върху общата доходност на Дружеството. За намаляване на тези застрахователни премии Дружеството ще търси оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие и размер на застрахователна премия, включително като провежда конкурси между застрахователните компании и ползва услуги на застрахователни брокери и агенти.

### Забава при придобиването на имоти

Дружеството ще инвестира набрания капитал (а впоследствие и получените средства от продажба на притежаваните недвижими имоти) в недвижими имоти. Възможно е да има значителен времеви период между получаване на паричните средства и тяхното инвестиране в недвижим имот поради липсата на предлагане в определен период на атрактивни имоти или на имоти, които да отговарят на критериите на Дружеството, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите. За този период свободните средства на Дружеството ще бъдат инвестирани в банкови депозити и ценни книжа, разрешени от закона. Най-вероятно доходът, получен от тези инвестиции ще бъде по-нисък, отколкото при инвестирането в имоти, което ще намали общата възвращаемост от инвестициите на Дружеството. За контролиране на този риск, Дружеството ще извършва планиране на паричните потоци като ще се търси гъвкавост в размера на получените заемни средства с цел избягване на държането на по-големи по размер от необходимите парични средства за продължителни периоди от време.

### Ликвиден риск

За инвестициите в недвижими имоти е характерна по-голямата трудност, а понякога и невъзможност имотите да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи на текущата пазарна цена. Поради това ще бъдат ограничени възможностите на Дружеството да извършва бързи промени в портфейла си от недвижими имоти в отговор на промени в икономическите и други условия. Няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде недвижими имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване. Отчитайки ликвидния риск, инвестиционната стратегия на Дружеството предвижда закупуване/изграждане на недвижими имоти с атрактивно разположение и приложение, които да гарантират евентуалната им последваща продажба в сравнително кратък срок. За посрещането на краткосрочни нужди от парични средства част от активите на Дружеството ще бъдат вложени в свръхликвидни инструменти (парични средства в каса, безсрочни или със срок до три месеца банкови влогове и ценни книжа с остатъчен срок до падежа до 90 дни). Дружеството ще управлява ликвидността чрез методите на непрекъснато наблюдение и прогнозиране на паричните потоци.

### Зависимост на Дружеството от ползвателите и/или наемателите на недвижими имоти

Дружеството ще бъде зависимо от ползвателите (в случаите на отдаване на имот за управление) и/или наемателите на инвестиционните имоти, които ще притежава, за съществена част от приходите си. Следователно, Дружеството ще е зависимо от финансовата стабилност на контрагентите. Ако те са затруднени да извършват плащане

на наемните вноски към Дружеството, това вероятно ще резултира в намаление на паричния дивидент, изплащан на акционерите. Ако това продължи значителен период от време е възможно Дружеството да не може да покрива плащанията по евентуалните облигационни и банкови заеми. В такъв случай, Дружеството ще е принудено да сключи договор с нови наематели, което ще отнеме време, или да продаде имота, най-вероятно по цена, по-ниска от пазарната, отразявайки се негативно върху неговата рентабилност. Тъй като Дружеството ще държи диверсифициран портфейл от недвижими имоти, считаме, че то ще работи с голям брой наематели и по този начин забавяне в плащането на един или няколко наемателя няма да има съществено влияние върху паричните потоци и финансовите резултати на Дружеството. Преди сключването на договори с по-големи наематели, ще се прави анализ на тяхното финансово състояние и перспективи, който периодично ще се осъвременява за съществуващите големи наематели.

#### Рискове, свързани със строителството/ремонтирането на недвижими имоти

Инвестиционната стратегия на Дружеството предвижда значителна част от набрания собствен и заемен капитал и теглените банкови кредити да се вложат в изграждане/ремонтиране на недвижими имоти. Затова Дружеството ще носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват обектите в рамките на предвидените разходи, в съответствие със строително-архитектурни планове и регулации, и особено в рамките на определените срокове. Неизпълнението от страна на строителна фирма може да предизвика необходимост от предприемане на съдебни действия. Невъзможността на изпълнителя обаче може да бъде предизвикана и от фактори извън неговия контрол. Независимо дали е налице вина при забавата в изпълнението, тя може да доведе до прекратяване на предварителни договори за продажба или наем и/или изплащане на обезщетения. Настъпване на събития като описаните по-горе биха имали значителен отрицателен ефект върху рентабилността на Дружеството и пазарната цена на неговите акции. За минимизирането на този риск Дружеството ще проучва внимателно потенциалните си контрагенти строителни фирми и ще сключва договори с такива, за които има достатъчно основания да се счита, че са в състояние да извършат възлаганата работа качествено, в срок и в рамките на предвидения за това бюджет.

#### Непокрити от застраховка загуби

В съответствие с изискванията на закона, Дружеството ще застрахова притежаваните от него недвижими имоти срещу пожар и природни бедствия, в съответствие с обичайната благоразумна практика в страната. Съществуват обаче рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото не е икономически оправдано поради високите премии, които ще следва да се заплатят (например риск от терористичен акт).

Ако произтекът вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестирания в съответния недвижим имот капитал, като Дружеството ще продължи да бъде задължено по евентуално теглените заеми за придобиване и въвеждане в експлоатация на имота.

#### Потенциални отговорности за замърсяване на околната среда

Тези рискове обикновено се свързват със замърсяване на околната среда, напр. с използване в строителството на сградите на вредни за здравето на хората материали или закупуване на замърсени парцели земя и вменяване на Дружеството на задължение да отстрани минали замърсявания от притежаваните от него имоти. Тези рискове ще бъдат контролирани посредством внимателен предварителен анализ на имотите, в които Дружеството възнамерява да инвестира.

### **3.2 Специфични за Дружеството рискове**

#### Зависимост от ключови служители

За постигането на инвестиционните цели на Дружеството от съществено значение са усилията, квалификацията и репутацията на членовете на Съвета на директорите. Напускането на някои от директорите може в краткосрочен план да окаже негативно влияние върху неговата дейност или възможностите за привличане на капитал. Поради спецификата на своята дейност и нормативните изисквания Дружеството разполага с ограничен персонал, като основна част от дейностите са осъществявани от външни контрагенти (обслужващ и дружества). В допълнение, членовете на Съвета на директорите са заявили дългосрочни намерения за управлението на Дружеството.

#### Оперативен риск

Това е рискът от нелоялно или неетично поведение на служителите на Дружеството или членовете на неговия Съвет на директорите. Съгласно изискванията на закона съществена част от дейността на Дружеството е поверена на външни лица - обслужващи дружества (за тях вж. по-долу). Дружеството разполага с ограничен персонал, а основните решения, свързани с неговата дейност, се вземат от Изпълнителния директор или от Съвета на директорите като колективен орган. Всички директори са лица с доказана репутация и квалификация.

#### Рискове, свързани с дейността на обслужващи дружества

Дружеството е задължено по закон да възложи управлението на притежаваните имоти включително, но не само, извършване на строежи и подобрения, събирането на наеми, поддържането и ремонтите, както и воденето на счетоводна отчетност, на едно или повече обслужващи дружества. В тази връзка изпълнението на договорните задължения от страна на обслужващите дружества може да окаже съществено влияние върху дейността и финансовите резултати на Дружеството. При подбора на обслужващи дружества Съветът на директорите се е ръководил от досегашната история, репутация, професионална квалификация и опит на обслужващите дружества и ръководния им персонал, като тези критерии ще бъдат спазвани и при бъдещо ангажиране на нови обслужващи дружества, ако такава се налага.

#### Риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди

Съгласно разпоредбите на ЗДСИЦ дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят минимум 90 % от печалбата за годината под формата на дивидент между акционерите. Следователно Съветът на директорите носи отговорността за прецизното управление на входящите и изходящи парични потоци в Дружеството, така че то да разполага с достатъчни парични средства за изплащане дължимия дивидент на акционерите. Това означава, че във всеки един момент управителният орган на Дружеството трябва внимателно да съпоставя и оценя възможността за ползване паричния ресурс на Дружеството за реализиране на нови инвестиции в поземлени имоти и/или строителни дейности и наличието на задължение за разпределяне на дивидент между акционерите. Друга възможна причина за недостиг на парични средства за разпределяне на дивидент навреме могат да бъдат ползваните от Дружеството банкови заеми за финансиране на неговата дейност. Условието за погасяване на главници и тези свързани с предсрочното освобождаване на обезпечения по заема могат да доведат до ситуация, в която на Дружеството да се наложи да използва част от печалбата за разпределяне за погасяване на свои задължения към банки. Управителният орган се стреми да договаря такива условия по кредитите, които да не водят до подобни ситуации. Тук следва да се отбележи, че печалбата, формирана от преценка на активите, с които разполага Дружеството, според независими пазарни оценки, не подлежи на разпределяне за дивиденди, тъй като няма получен реален паричен поток.

### **3.3. Общи (системни) рискове**

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

### Неблагоприятни промени в законодателството и данъчния режим

От определящо значение за финансовия резултат на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ и за дохода на неговите акционери е запазването на текущия данъчен режим за дейността на Дружеството, в частност освобождаването на печалбата на Дружеството от облагане с корпоративен данък. Няма сигурност дали и за какъв период от време Дружеството и неговите акционери ще се ползват от благоприятен данъчен режим. В допълнение, както дейността на Дружеството, така и недвижимите имоти сами по себе си са обект на детайлно и многоаспектно правно регулиране. Няма гаранция, че законодателството, което е от пряко значение за дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба.

### Финансиране на инвестициите в недвижими имоти

Успехът на Дружеството зависи в голяма степен от възможността да придобие недвижими имоти при изгодни условия, включително да осигури навреме и при приемливи параметри финансиране чрез емисия на ценни книжа и/или банкови кредити. В резултат на глобалната финансова криза банките значително ограничиха финансирането на инвеститорите и повишиха изискванията по отношение на тяхната кредитоспособност. В тази връзка Дружеството ще планира своевременно своите инвестиции и необходимите за финансирането им парични средства, което обаче не гарантира, че изгодни инвестиционни възможности няма да бъдат пропуснати поради възможен недостиг на финансиране. От друга страна, евентуално увеличение на пазарните лихвени проценти ще доведе до нарастване на разходите на Дружеството по обслужване на взетите заеми и до съответно намаление на печалбата му.

### Риск от забавен икономически растеж

Забавянето на икономическия растеж на страната може да доведе до отслабване на покупателната способност на стопанските субекти и по-ниски нива на потребление и инвестиции, което неминуемо ще засегне негативно търсенето на недвижими имоти в страната, а оттам и печалбите на Дружеството. Световната финансова криза изправи българската икономика пред риска да има спад на растежа на БВП - намаление на притока на чужди капитали или отлив на капитали от страната, което да доведе до значително забавяне на инвестиционната и кредитната активност. Това най-вероятно би довело до относително бързо съкращаване на търговския дефицит и на дефицита по текущата сметка на платежния баланс, съпроводено със съкращаване на заетостта в някои сектори на икономиката.



### Валутен риск

Съгласно действащото към настоящия момент в България законодателство българският лев е фиксиран към еврото в съотношение EUR 1 = BGN 1.95583, а Българската народна банка е длъжна да поддържа ниво на българските левове в обръщение, равно на валутните резерви на банката. Тази валутна политика намалява значително риска от сринове в стойността на българския лев. Но фиксираният курс на лева към еврото носи за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, британски паунд, швейцарски франк) на международните финансови пазари, но не считаме, че подобен неблагоприятен ефект ще е определящ за дейността на Дружеството.

### Инфлационен риск

Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Към настоящия момент и като цяло механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние.

### Политически риск

Политическият риск е свързан с възможно възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство. Този риск е свързан с възможността правителството на една държава да смени политиката си и в резултат на това пазарната и инвестиционна среда, в която работят дружествата да се промени неблагоприятно, а инвеститорите да понесат загуби. Република България е стабилна политически, доколкото има консенсус в обществото и основните политически сили по отношение основните насоки на икономическата политика и дългосрочната ориентация на страната. Ето защо политическият риск се оценява като нисък и не се очакват значителни промени в политиката на правителството.

### Други системни рискове

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

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

Рисковете специфични за Дружеството, секторните и системните рискове, както и методите за тяхното управление са подробно описани в Регистрационния документ на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ, раздел Рискови фактори.

## 4. КЛЮЧОВА ИНФОРМАЦИЯ

### 4.1. Декларация за оборотния капитал

Към датата на изготвяне на настоящия Документ за предлаганите ценни книжа, оборотният капитал на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ е достатъчен за текущите нужди на Дружеството. С оглед осъществяване на инвестиционната си политика и предвид конкретно възникващите в бъдеще нужди от финансиране на инвестиционни проекти Дружеството ще осигурява финансиране на инвестиционната си дейност с привличане на парични средства посредством настоящото и последващи увеличения на капитала, както и чрез банкови кредити и облигационни емисии.

### 4.2. Капитализация и задлъжнялост на Емитента

Следващата таблица представя капитализацията и задлъжнялостта на Дружеството съгласно одитираните финансови отчети на Дружеството към 31.12.2007 г., 31.12.2008 г. и 31.12.2009 г., които са приложени към Регистрационния документ и представляващи неразделна част от него.

**Таблица 2. Капитализация и задлъжнялост на Дружеството**

Стойностите са в хил.лв.	31.12.2009 г.	31.12.2008 г.	31.12.2007 г.
Собствен капитал	<b>11 096</b>	<b>8 351</b>	<b>1 131</b>
Основен капитал	650	650	650
Резерви от емисии	549	549	549
Резерви от преоценка	6 459	7 336	-
Натрупан фин. резултат от предходни години	3 438	(184)	(68)
Финансов резултат	3 622	(116)	(64)
<b>Дългосрочни задължения, вкл.</b>	<b>1 506</b>	-	-
Към финансови институции	1 506	-	-
<b>Краткосрочни задължения, вкл.</b>	<b>196</b>	<b>1 677</b>	-

Към финансови институции	-	1 493	-
Задължения към доставчици, персонал, осигурителни предприятия	196	184	72

Подробна информация за ползваните от Дружеството заемни средства за периода - от неговото учредяване до настоящия момент е представена в Регистрационния документ в точка 10.1 „Информация за капиталовите ресурси на Емитента”.

#### **4.3. Участие на физически и/или юридически лица, участващи в емисията/предлагането**

Никой от посочените в този документ експерти или консултанти не притежава значителен брой акции на емитента „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ или на негови дъщерни дружества, нито има значителен пряк или непряк икономически интерес в емитента или възнаграждението му зависи от успеха на публичното предлагане на акциите, за което е изготвен този документ.

„Стандарт Инвестмънт” АД е инвестиционен посредник, осъществяващ по договор с Дружеството обслужването на настоящото увеличение на неговия капитал. Възнаграждението на инвестиционния посредник е фиксирано и не зависи от успеха на публичното предлагане на акциите, за които е изготвен настоящият документ.

#### **4.4. Причини за извършването на публичното предлагане и начин на използване на постъпленията от него**

Очакваната нетна сума на приходите от публичното предлагане при условие, че бъде записан целия размер на предлаганата емисия акции (след приспадане на разходите по неговото извършване и без приходите от продажба на правата) е в размер на 544 213 (петстотин четиридесет и четири хиляди двеста и тринадесет) лева. Следва да се отбележи, че предлагането ще бъде успешно при записване и плащане на минимум 90 % от предлаганите за увеличение акции или минимум 29 250 акции. Тези приходи ще бъдат използвани за погасяване на част от главницата на отпуснатият от Уникредит Булбанк АД инвестиционен заем. Заемът бе сключен на 04.02.2009 г. като отпуснатата сума бе 770 000 евро, срок на погасяване до 04.02.2013 г., а целта бе да се рефинансира при по-добри лихвени условия отпуснатия по-рано инвестиционен заем от банка Пиреос България АД (остатъка по заема към Пиреос България АД бе 1 493 000 лв.). Дружеството не възнамерява да ползва приходите от набрания капитал за финансиране придобиването на други дружества.

## **5. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ/ДОПУСКАНИ ДО ТЪРГОВИЯ**

### **5.1. Общо описание на предлаганите акции (вид, клас, ISIN код)**

<b>Вид и клас на предлаганите ценни книжа:</b>	Обикновени безналични поименни акции с право на глас. Предлаганите акции са от същия клас и предоставят същите права, както вече издадените от Дружеството акции. Номиналната стойност на акциите е 1 (един) български лев.
<b>Брой предлагани ценни книжа</b>	32 500 (тридесет и две хиляди и петстотин) обикновени акции.
<b>Форма на ценните книжа:</b>	Всички акции, както издадените до момента, така и акциите от тази емисия на емитента „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АД СИЦ, са безналични.
<b>Лице, водещо книгата на акционерите:</b>	Книгата на акционерите на дружеството се води от „Централен депозитар” АД, гр. София, ул. „Три уши” № 10, ет. 4, тел. (+359 2) 939 1970 и (+359 2) 939 1992; интернет адрес: <a href="http://www.csd-bg.bg">www.csd-bg.bg</a> . Безналичните акции се смятат за издадени от момента на регистрацията им в Централен депозитар АД.
<b>ISIN код:</b>	Към този момент Дружеството има регистриран капитал 650 000 лева, разпределен в 650 000 броя обикновени безналични акции. Международният номер за идентификация на тази емисия ценните книжа е BG1100108064.
<b>Валута на емисията:</b>	Български лева (BGN)

### **5.2. Законодателство, по което са създадени ценните книжа**

Издаването, придобиването, разпореждането, както и упражняването на правата по акциите на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АД СИЦ се урежда и регулира от българското законодателство.

Важни въпроси за инвеститорите във връзка с първичното публично предлагане на акциите на Дружеството (записването на акциите и търговията с права на борсата) се уреждат в следните нормативни актове:

- **Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията от 29 април 2004 година относно прилагането на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на информацията, съдържаща се в проспектите, както и формата, включването чрез препратка и публикуването на подобни проспекти и разпространяването на реклами, както и Регламент № 211/2007 от 27.02.2007 г. за изменение на Регламент (ЕО) № 809/2004;**
- **Търговски закон** (ДВ, бр. 48 от 18.06.1991 г., последно изменение ДВ, бр.82 от 16.10.2009г., доп., бр. 41 от 1.06.2010 г.);
- **Закон за дружествата със специална инвестиционна цел** (ДВ, бр. 46 от 2003 г., последно изменение ДВ, бр. 52 от 29.06.2007 г.);
- **Закон за публичното предлагане на ценни книжа** (ДВ, бр. 114 от 1999 г., изм. и доп., бр. 43 от 8.06.2010 г.);
- **Закон за пазарите на финансови инструменти** (ДВ, бр. 52 от 2007 г., последно изменение ДВ, бр. 43 от 8.06.2010 г.)
- **Закон за корпоративното подоходно облагане** (ДВ, бр. 105 от 2006 г., последно изменение ДВ, бр. 95 от 1.12.2009 г., в сила от 1.01.2010 г.)
- **Закон за данъците върху доходите на физическите лица** (ДВ, бр. 95 от 2006 г., доп., бр. 49 от 29.06.2010 г., в сила от 1.07.2010 г.)
- **Валутен закон** (ДВ, бр. 83 от 1999 г., последно изменение ДВ бр.24 от 31.03.2009 г.);
- **Наредба № 2 от 17.09.2003 г. на КФН за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа** (ДВ, бр. 90 от 2003 г., последно изменение ДВ, бр. 37 от 08.04.2008 г.);
- **Наредба № 13 от 22.12.2003 г. за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции** (ДВ, бр. 4 от 16.01.2004 г., последно изменение ДВ, бр. 13 от 17.02.2009г.);
- **Наредба № 15 от 05.05.2004 г. за воденето и съхраняването на регистрите от Комисията за финансов надзор и за подлежащите на вписване обстоятелства** (ДВ, бр. 54 от 23.06.2004 г. последно изменение ДВ, бр. 49 от 29.06.2010 г.);
- **Наредба № 38 от 25.07.2007 г. на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници** (ДВ, бр. 67 от 2007 г., последно изменение. ДВ, бр.39 от 26.05.2009г.);
- **Наредба № 39 от 21.11.2007 г. за разкриване на дялово участие в публично дружество** (ДВ, бр. 103 от 07.12.2007 г.).

### **5.3. Описание на правата, отнасящи се до ценните книжа, включително всякакви ограничения на тези права и процедура за упражняването на тези права**

Съгласно чл. 13, ал. 1 от Устава, Дружеството издава само безналични свободнопрехвърляеми акции, за които чл. 185, ал. 2 от Търговския закон не се прилага. Безналичните акции се водят в регистрите на Централния Депозитар по сметка на акционерите. Издаването и разпореждането с безналични акции, се извършва с регистрация в Централен Депозитар.

Акциите с еднакви права образуват отделен клас. Ограничаване правата на отделните акционери от един и същи клас не е допустимо.

Дружеството издава обикновени акции, всяка от които дава право на един глас в Общото събрание, както право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната стойност на акцията. Всички обикновени акции са от един клас. Емитираните към момента акции /от учредителната емисия/, както и акциите, които ще бъдат емитирани при увеличението на капитала, са обикновени акции.

Дружеството може да издаде по реда на чл. 15 от Устава привилегирани акции, които могат да дават различни права /да формират различни класове акции/: гарантиран дивидент, привилегия за обратно изкупуване. Привилегированите акции може да са без право на глас.

#### ***Право на дивидент***

Дружеството разпределя дивиденти по решение на Общото събрание на акционерите при условията и реда, предвидени в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Търговския закон и глава дванадесета от Устава. Авансовото разпределяне на дивиденти е забранено.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Устава, Дружеството е длъжно да разпредели като дивидент най-малко 90 на сто от печалбата си за съответната финансова година. Съгласно чл. 64, ал. 2 от Устава, Дружеството е длъжно да изплати дължимия дивидент на акционерите в срок от 12 (дванадесет) месеца от края на съответната финансова година.

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

Всяка обикновена акция дава право на дивидент, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Размерът на гарантирания дивидент по привилегированите акции /ако такива бъдат издадени от дружеството съгласно чл. 15 от Устава/, както и условията и реда за упражняване на правата по привилегированите акции, се определят с конкретно решение за увеличаване на капитала на Дружеството с издаване на такива акции. Дивидентът по привилегированите акции с право на гарантиран дивидент се изплаща всяка година с предимство, преди дивидента по обикновените акции. Когато поради липса на печалба или по други причини дивидентът за дадена година не бъде заплатен, той се заплаща при разпределянето на печалбата за следващата година, заедно с дължимия дивидент за съответната година. Когато поради липса на печалба или по други причини дивидентът за двете поредни години не бъде изплатен в пълния размер, привилегированите акции без право на глас, придобиват право на глас до изплащане на забавените дивиденти и се включват при определяне кворума и мнозинствата за провеждане и вземане на решения от Общото събрание на Дружеството.

### ***Право на глас***

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

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

### ***Право на ликвидационен дял***

Всяка обикновена акция дава право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Това право е условно – то възниква и може да бъде упражнено само в случай, че /и доколкото/ при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и до размера на това имущество. Размерът на гарантирания и допълнителния ликвидационен дял, както и условията и реда за упражняване на правата по тези привилегировани акции, се определят с конкретното решение за увеличаване на капитала на Дружеството чрез издаване на такива привилегировани акции.

### ***Право на увеличение на капитала***

В случай на увеличаване капитала на Дружеството с обикновени акции всеки акционер има право да придобие нови акции, съответстващи на неговия дял в капитала

преди увеличението. Това право не може да бъде дерогирано, нито с Устава, нито по решение на органите на Дружеството.

Предимственото право при увеличаване на капитала може да се упражни от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ на 14-ия ден след вземането на решението на Общото събрание за увеличаване на капитала, а когато това става по решение на Съвета на директорите - на 7-ия ден след датата на обнародване на съобщението по чл. 92а от ЗППЦК.

### ***Малцинствени права***

Акционер или акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, могат да поискат свикване на Общото събрание по реда и при условията на чл. 118 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Акционер или акционери, притежаващи не по-малко от 5 на сто от капитала на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ могат да поискат допълване на дневния ред на Общото събрание по реда и при условията на чл. 118 от ЗПЦК във връзка с на чл. 223а от Търговския закон.

Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, при бездействие на Съвета на директорите, което застрашава интересите на Дружеството, могат да предявят пред съда исковете на Дружеството срещу трети лица.

Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ, могат да търсят по исков ред отговорност от членовете на Съвета на директорите и прокуриста за вреди, причинени на Дружеството от техни действия или бездействия.

Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ, могат да искат от Общото събрание или от регистърния съд назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си;

В случай, че Дружеството има сключен договор за съвместно предприятие, акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, могат да предявят иск пред регистърния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на последното от действия или бездействия на лицата, управляващи съвместното предприятие.

### ***Ограничаване на правата***

Уставът на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ не предвижда основания или условия за ограничаването на правата на предлаганите



обикновени акции. Въпреки това, българското законодателство и Уставът на Дружеството позволяват издаването на привилегирвани акции с право на гарантиран дивидент. В случай, че генерираната от Дружеството печалба не е достатъчна за покриване на задължително разпределяния дивидент по привилегированите акции, притежателите на обикновени акции няма да могат да участват в разпределянето на печалбата на Дружеството.

Извън посочената хипотеза, правата на притежателите на предлаганите акции не могат да бъдат ограничавани от права, предоставени по други ценни книжа или от разпоредбите на договор или друг частноправен документ.

#### ***Условия за обратно изкупуване***

Акциите, предмет на тази емисия не се издават с привилегия за обратно изкупуване, нито е предвидено издаването на акции с такава привилегия, съгласно Устава на Дружеството. Обратното изкупуване на акции е възможно при условията на Търговския закон при спазване на изискването по чл. 111, ал. 5 ЗППЦК и ограничението по чл. 22, ал. 4 ЗДСИЦ.

#### ***Условия за конвертиране***

Ценните книжа, предмет на тази емисия, не подлежат на конвертиране в друг вид ценни книжа.

#### **5.4. Решения, разрешения и одобрения, свързани с публичното предлагане**

Настоящата емисия ценни книжа се предлага от „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ въз основа на Решение на Съвета на директорите от 17 Декември 2010 г.

С Решение № ..... от ..... г. КФН потвърждава Проспекта за първично публично предлагане на акциите на ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ" АДСИЦ, включително този Документ за предлаганите ценни книжа.

#### **5.5. Очаквана дата на емисията ценни книжа**

Очаквана дата на обнародване на съобщението за публичното предлагане в „Държавен вестник" и публикуването му в един централен ежедневник:	на или около <b>20.04.2011</b>
Очаквана начална дата за прехвърляне на права и за записване на акции:	на или около <b>03.05.2011</b>
Очаквана крайна дата за прехвърляне на права:	на или около <b>17.05.2011</b>

Очаквана крайна дата за записване на акции и за заплащане на записаните акции:	на или около <b>09.06.2011</b>
Очаквана дата на вписване на увеличението на капитала в търговския регистър:	на или около <b>16.06.2011</b>
Очаквана дата на регистриране на емисията акции от увеличението на капитала и на записаните от инвеститорите акции от увеличението по техни сметки в „Централен депозитар” АД:	на или около <b>23.06.2011</b>
Очаквана дата на вписване на емисията акции във водения от КФН регистър на публичните дружества:	на или около <b>07.07.2011</b>
Начало на търговията с акциите от емисията на регулиран пазар на „Българска фондова борса - София” АД:	на или около <b>14.07.2011</b>

*Посочените по-горе дати са определени въз основа на допускането, че процедурите в съответните институции ще протекат и приключат в рамките на нормативно определените срокове и в съответствие с установената от тях практика. Промени в съответните дати могат да настъпят в резултат на промяна в началната дата на предлагането (датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане в „Държавен вестник” и публикуването му във в-к, „Дневник”) поради забава на съответните публикации, както и в зависимост от датите на вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър към Агенция по вписванията, регистрацията в „Централен депозитар” АД, вписването на емисията във водения от КФН регистър и допускането на акциите за търговия на регулиран пазар.*

*Съгласно чл. 127, ал. 1 ЗППЦК акциите от настоящата емисия се считат за издадени от регистрацията им в „Централен депозитар” АД, която съгласно очаквания график на предлагането ще се осъществи на или около 23.06.2011 г., като за определяне на точната дата следва да се имат предвид и направените по-горе допускания.*

*В случай на извършване на предлагане и на територията на друга държава членка, съответно оповестяване на публичното предлагане ще бъде извършено и в съответната друга държава членка при спазване на приложимите за това изисквания, като Дружеството не очаква извършването на трансгранично предлагане да окаже влияние на сроковете по настоящото предлагане*

## 5.6. Описание на всякакви ограничения върху свободната прехвърляемост на акциите

Акциите, издадени до момента от „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ, включително и тези предмет на това публично предлагане се прехвърлят свободно, без ограничения и условия, при спазване на действащите нормативни разпоредби.

След регистрация на емисията акции, предмет на този Проспект в „Централен депозитар” АД и вписване на емисията във водения от КФН регистър, акциите ще бъдат заявени за допускане до търговия на регулиран пазар, организиран от „Българска фондова борса - София” АД. Към настоящия момент Дружеството не възнамерява да поиска приемането на емисията акции, включително акциите от настоящото увеличаване на капитала, за търговия на друг регулиран пазар. Прехвърлянето на безналичните акции се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в „Централния депозитар” АД.

<b>Борсова търговия:</b>	Вторичната търговия (покупко-продажби) с акции на Дружеството може да се извършва на „БФБ- София” АД чрез лицензиран инвестиционен посредник. Лице, което желае да закупи или продаде акции от настоящата емисия, следва да сключи договор с инвестиционен посредник и да даде на посредника поръчка за покупка, респективно за продажба на акции. Инвестиционният посредник изпълнява поръчката при наличие на съответна цена “купува” или “продава”. След сключване на борсовата сделка „БФБ - София” АД и страните по сделката (инвестиционни посредници, чрез които е сключена покупко-продажбата), уведомяват „Централен депозитар” АД за сключената сделка и извършват необходимите действия за регистриране на сделката в „Централен депозитар” АД. Последният извършва вписване на прехвърлителната сделка в книгата на безналични акции едновременно със заверяване на сметката за безналични акции на приобретателя. „Централен депозитар” АД регистрира сделката в 2-дневен срок от сключването ѝ, ако са налице необходимите акции и парични средства и не съществуват други
--------------------------	--

	<p>пречки за това, и актуализира книгата за безналични акции на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ, която се води от него. „Централен депозитар” АД издава непрехвърлим документ за регистрация в полза на купувача на акциите (депозитарна разписка), който служи за установяване правата върху тях. Документът за регистрация се предава на новия притежател на акциите от инвестиционния посредник, с който е сключил договор.</p>
<b>Извънборсова търговия:</b>	<p>Със Закона за пазарите на финансови инструменти,отпадна изискването търговията с ценни книжа, включително предлаганите акции - предмет на настоящото публично предлагане, да се извършва единствено на регулиран пазар на ценни книжа, организиран от дружество, лицензирано от Комисията за финансов надзор. Търговия с ценни книжа може да се извършва/организира и чрез многостранна система за търговия, при условията, предвидени в ЗПФИ.</p>
<b>Регистрационни сделки:</b>	<p>Чрез лицензиран инвестиционен посредник, извършващ дейност като регистрационен агент, в „Централен депозитар” АД могат да бъдат регистрирани сделки с акции на Дружеството, сключени пряко между страните, както и прехвърляне на акции при дарение и наследяване. Инвестиционният посредник извършва действията по регистрацията в „Централен депозитар” АД и за осъществяване на сетълмента на посочените сделки, като оповестява информация за сключените пряко между страните сделки, за които той осъществява регистрация.</p>
<b>Ограничения:</b>	<p>Съгласно Наредба 38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, Инвестиционният посредник няма право да изпълни нареждане за продажба на акции, ако акциите не са налични по сметка на клиента или са блокирани в депозитарната институция, както и ако върху тях е учреден залог или заповест. С оглед на това акционери, които притежават</p>

	акции, върху които има учреден залог, наложен запор или са блокирани на друго основание, няма да могат да ги продават, докато тази пречка не отпадне, освен при наличие на предвидените в закона изключения.
<b>Други държави:</b>	В случай на приемане на акциите за търговия на регулиран пазар в друга държава членка, съответно приложение ще намерят и изисквания на местното законодателство относно прехвърлянето на ценни книжа.

**5.7. Наличие на предложения за задължително поглъщане/вливане и/или правила за принудително изкупуване или разпродажба по отношение на акциите**

Към момента на изготвяне на този документ към „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ не са отправяни предложения за поглъщане/вливане, както и не са налице правила за принудително изкупуване или разпродажба по отношение на акциите, предмет на тази емисия или вече издадените от Емитента акции.

**5.8. Предложения от трети лица за публично изкупуване на контролен пакет от акциите на Емитента, отправени през последната или текущата година.**

Към момента на изготвяне на този Документ за предлаганите ценни книжа не е отправяно търгово предложение с предмет акции на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ.

Доколкото е известно на съставителите на този проспект, няма отправено предложение към един или повече от акционерите на Дружеството за придобиване на притежаваните от тях акции.

**5.9. Информация за данъчното законодателство в страната по седалището на Емитента и страната където се иска допускане до търговия**

*По-долу е изложена информация за общия режим на данъчното облагане на доходи, свързани с предлаганите от Дружеството акции. Представени са основните аспекти и елементи на облагането на подобни доходи. Изложението не представлява правно становище или съвет за данъчните задължения, които могат да възникнат за*

*отделните акционери. Няма гаранция, че данъчното третиране, както е описано по-долу, ще се запази същото. Както основанието, така и размера на задълженията на отделни субекти могат да варират в зависимост от редица фактори, които не могат да бъдат предвидени или обсъдени в този Проспект.*

В случай на приемане на акциите за търговия на регулиран пазар в друга държава членка, съответно приложение ще намерят и изисквания на местното данъчно законодателство относно сделките и доходите с ценни книжа.

Доходът от акции на Дружеството може да бъде под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване на акция (капиталова печалба) или под формата на дивиденди. Общият режим на данъчно облагане на доходите от акции, издадени от дружества, регистрирани на територията на Република България, е регламентиран в Закона за данъците върху доходите на физическите лица (ЗДДФЛ) и в Закона за корпоративното подоходно облагане (ЗКПО). Режимът за регистрация на данъчните субекти и прилагане на спогодби за избягване на двойното данъчно облагане е уреден в Данъчно-осигурителния процесуален кодекс.

### **5.9.1 Данъчен режим - общи положения**

Доходите на местните физически и юридически лица, свързани с предлаганите от Дружеството акции, се облагат на общо основание на територията на Република България. Българското данъчно законодателство приема за местни лица, без оглед на тяхното гражданство, всички физически лица, които имат постоянен адрес в България (освен ако центърът на жизнените му интереси не се намира в страната ) или пребивават в България повече от 183 дни през всеки 12-месечен период (не се отчита периодът на престой в България единствено с цел обучение или медицинско лечение), или са изпратени в чужбина от българската държава, български държавни органи, организации или предприятия, и членовете на техните семейства, както и лицата, чийто център на жизнени интереси се намира в България (чл. 4 от ЗДДФЛ). Местни лица са и всички юридически лица, които са регистрирани в България (хипотезите на учредяване са посочени в чл. 3 от ЗКПО).

Чуждестранни лица са всички физически и юридически лица и неперсонифицирани дружества (вж. чл. 2, ал. 2 от ЗКПО), които не отговарят на критериите да бъдат признати за местни лица (чл. 5 от ЗДДФЛ и чл. 4 от ЗКПО). Чуждестранните лица са данъчно задължени за доходите им, реализирани във връзка с притежаваните от тях акции на Дружеството под формата на положителни разлики при продажба, разпределяне на печалба и разпределяне на ликвидационни дялове. Чуждестранните лица са данъчно задължени за доходите от притежаваните от тях акции на Дружеството, независимо дали имат място на стопанска дейност на територията на България или са свързани по какъвто и да е друг начин със страната.

В случаите когато между държавата, чието местно лице е получателят на дохода и България има сключена спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (СИДДО), нейните разпоредби имат приоритет над разпоредбите на ЗКПО и ЗДДФЛ.

Ако СИДДО предвижда, че дивидентите, получени от чуждестранно лице, подлежат на облагане в съответната чужда държава, чуждестранното лице може да се възползва от нейните разпоредби като докаже пред данъчните служби основанията за прилагане на спогодбата по реда и при условията на Раздел III от Глава шестнадесета на Данъчно-осигурителния процесуален кодекс. Лицето следва да удостовери пред данъчните органи, че: а) е местно лице на другата държава по смисъла на съответната СИДДО (чрез удостоверение от съответната чуждестранна данъчна администрация); б) е притежател на дохода от източник в Република България (чрез декларация); в) не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, с които доходът от дивиденди е действително свързан (чрез декларация); и г) са изпълнени особените изисквания за прилагане на СИДДО или отделни нейни разпоредби по отношение на определени в самата СИДДО лица, когато такива особенни изисквания се съдържат в съответната СИДДО (чрез официални документи, а ако това не е възможно - чрез други писмени доказателства). Представят се и документи, удостоверяващи вида, размера и основанието за получаване на дохода. В случай на доходи от дивиденди по обикновени безналични акции, издадени от публично дружество, се прилагат решението на Общото събрание за разпределяне на печалбата, копие от депозитарна разписка, извлечение/удостоверение от "Централен депозитар" АД от книгата на акционерите на дружеството и/или други аналогични документи, удостоверяващи броя притежавани акции и дела им в капитала, както и размера на дължимия дивидент.

#### **5.9.2 Информация за данъците, удържани при източника върху дохода от ценните книжа**

##### **Капиталова печалба**

След потвърждаване на този Проспект от КФН предлаганите акции на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ ще бъдат заявени за приемане за търговия на „Българска фондова борса - София“ АД, където са приети и предходно издадените от Дружеството акции.

Доходите на местни и чуждестранни физически и юридически лица, реализирани от сделки на регулиран български пазар на ценни книжа с тези акции, не подлежат на облагане с корпоративен/подоходен данък (чл. 196 от ЗКПО и чл. 13, ал. 1, т. 3 от ЗДДФЛ). Съгласно § 1, т. 21 от ДР на ЗКПО, както и съгласно § 1, т. 11 от ДР на ЗДДФЛ сделки (разпореждания), извършени на регулиран български пазар на ценни книжа са сделките: а) с дялове на колективни инвестиционни схеми, акции и права, извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 73 от Закона за пазарите на финансови инструменти; "права" за целите на изречение първо са ценните книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала; б) сключени при условията и по реда на обратно изкупуване от колективни инвестиционни схеми, допуснати за публично предлагане в страната или в друга държава - членка на Европейския съюз, или в държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство; в) сключени при условията и по реда на търгово предлагане по глава единадесета, раздел II от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, или аналогични по вид сделки в друга държава - членка на

Европейския съюз, или в държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство.

С оглед цитираните разпоредби доходите от сделки с акции на Дружеството са освободени от данък, когато са извършени на български регулирани пазари на ценни книжа (към момента на изготвяне на този Документ по смисъла на ЗПФИ такъв е организираният от „Българска фондова борса - София” АД пазар). Изключение от това правило е предвидено за сделките с ценни книжа, които се извършват извън борсата (например директни сделки между физически лица) или само се регистрират на борсата.

Съгласно чл. 44 от ЗКПО когато разпореждането с акции и търгуеми права на акции на публични дружества, акции и дялове на колективни инвестиционни схеми се извършва на регулиран български пазар на ценни книжа, при определяне на данъчния финансов резултат счетоводният финансов резултат се намалява с печалбата, определена като положителна разлика между продажната цена и документално доказаната цена на придобиване на тези ценни книжа, и се увеличава със загубата, определена като отрицателна разлика между продажната цена и документално доказаната цена на придобиване на тези ценни книжа.

### **Печалба от дивидент**

Член 10 от ЗДСИЦ задължава дружеството да разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за всяка финансова година. В съответствие със ЗДСИЦ Уставът на Дружеството предвижда дивидентите да се изплащат в срок в срок от 12 месеца от края на финансовата година, за която се дължи дивидентът.

Съгласно чл. 8, ал. 3 от ЗДДФЛ и чл. 12, ал. 4 от ЗКПО доходите от дивиденти и ликвидационни дялове, от участие в местни юридически лица, каквото е Дружеството, са от източник в страната.

Доходите от дивиденти, разпределяни от Дружеството, получени от местни и чуждестранни физически лица, се облагат с данък в размер 5 на сто, който се удържа при източника и е окончателен (чл. 38, ал. 1 и чл. 46, ал. 1 от ЗДДФЛ), като за лицата, извършващи дейност като търговци, се прилага размерът по ЗКПО (чл. 47 от ЗДДФЛ). С данък при източника в размер на 5 на сто се облагат и дивидентите, начислявани в полза на местни юридически лица, които не са търговци, включително на общини и чуждестранни юридически лица, с изключение на случаите, когато дивидентите се реализират от чуждестранно юридическо лице чрез място на стопанска дейност в страната (чл. 194, ал. 1 и чл. 200, ал. 1 от ЗКПО). Не подлежат на облагане с данък при източника дивидентите, начислени от местно юридическо лице в полза на: местно юридическо лице, което участва в капитала на дружеството като представител на държавата; договорен фонд; и чуждестранно юридическо лице, което е местно лице за данъчни цели на държава - членка на Европейския съюз, или на друга държава страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство (чл. 194, ал. 3 от ЗКПО).

Доходите от източник в страната, посочени в чл. 12. ал. 2, 3, 5 и 8 от ЗКПО на чуждестранни юридически лица, когато не са реализирани чрез място на стопанска



дейност в страната, подлежат на облагане с данък при източника, който е окончателен и е в размер на 10 на сто (чл. 195 и чл. 200, ал. 2 от ЗКПО).

Съгласно чл. 27 от ЗКПО приходите в резултат на разпределение на дивиденди от лицензирани дружества със специална инвестиционна цел се признават за данъчни цели и подлежат на данъчно облагане, съобразно действащото законодателство.

Данъчната печалба на данъчно задължените местни и чуждестранни юридически лица се облага с корпоративен данък в размер 10 на сто.

### **5.9.3 Информация за отговорността на Емитента за удържането на данъци при източника**

Данъкът, удържан при източника, се удържа от Дружеството в момента на изплащането на дивидента и се внася в бюджета, от името на съответния акционер в тримесечен срок от началото на месеца, следващ месеца, през който е взето решението за разпределяне на дивиденди - в случаите, когато притежателят на дохода е местно лице на държава, с която Република България има влязла в сила спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (чл. 65, ал. 9 от ЗДДФЛ и чл. 202, ал. 1, т. 1 от ЗКПО). За всички останали случаи данъкът се внася в срок до края на месеца, следващ месеца, през който е взето решението за разпределяне на дивиденди (чл. 65, ал. 2 от ЗДДФЛ и чл. 202, ал. 1, т. 2 от ЗКПО).

Удържаният данък се внася в бюджета от платеща на дохода. В случай на неизпълнение на това задължение, Дружеството и получателят на дохода отговарят солидарно за плащането на данъка.

## **6. УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО**

### **6.1. Условия, статистически данни за предлагането, очакван график и действия, изисквани за кандидатстване за предлагането**

#### **6.1.1. Условия, на които се подчинява предлагането**

Тази емисия ценни книжа се предлага от „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ въз основа Решение на Съвета на директорите на Дружеството от 17 Декември 2010 г., прието на основание чл. 43 от Устава на Дружеството.

Съгласно изискванията на ЗППЦК при увеличаване на капитала на Дружеството се издават „права”, като срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Правата са самостоятелни ценни книги, даващи право на своите притежатели да запишат акции от увеличението на капитала на Дружеството по тяхната емисионна стойност. Правата имат самостоятелна стойност и се погасяват с упражняването на правото да се запишат акции или с изтичане на срока за записване на акциите (*виж по-долу*).

На основание чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК, акционерите, придобили акции най-късно 7 дни след датата на обнародване на съобщението по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК придобиват права за участие в увеличаването на капитала с тази емисия акции. Броят на правата е равен на дела в капитала на всеки от акционерите към изтичане на посочения в предходното изречение срок.

Съветът на директорите на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АД СИЦ публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок за прехвърлянето на права и за записването на акции, регистрационния номер и датата на издаденото от КФН потвърждение, мястото, времето и начина на запознаване с проспекта, както и други данни, определени с наредба на КФН. В случай на извършване на предлагане и в друга държава членка ще бъдат извършени съответни публикации съгласно изискванията на Регламент 809/2004 по начин и ред, указани в местното законодателство.

#### **6.1.2. Общата сума на емисията. Ценните книжа, предлагани за продажба и тези предлагани за подписка**

<b>Общ брой предлагани акции:</b>	32 500 (тридесет и две хиляди и петстотин) обикновени поименни безналични акции с право на глас, всички предложени на инвеститори за записване.
<b>Номинална стойност:</b>	1.00 лв. (един лев)
<b>Емисионна стойност:</b>	17.20 лв. (седемнадесет лева и двадесет ст.)

#### **6.1.3. Срок на публичното предлагане, през който предлагането ще бъде открито и описание на процеса на публичното предлагане**

<b>Начало на публичното предлагане:</b>	За начало на публичното предлагане се счита датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане на акциите на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АД СИЦ в „Държавен вестник” и публикуването на същото съобщение във вестник „Дневник” (чл. 92а от ЗППЦК). При разминаване на двете дати за начало на публичното предлагане се счита датата на по-късната публикация. В случай на извършване на
---	---

предлагане и в друга държава членка ще бъдат извършени съответни публикации съгласно изискванията на Регламент 809/2004 по начин и ред, указани в местното законодателство.

**Краен срок на публичното предлагане:**

Публичното предлагане приключва в първия работен ден, следващ изтичането на 15 (петнадесет) работни дни от деня, в който изтича срокът за прехвърляне на правата.

**Прехвърляне на правата**

Прехвърлянето на права посредством тяхната покупко-продажба, т.е. търговията с права, се извършва на БФБ „Пазар на права“ (чл. 112б, ал. 6 и сл. от ЗППЦК). Правата се закупуват от инвеститорите на борсата чрез подаване на поръчка за покупка до инвестиционен посредник, член на борсата. За придобиването на права по други способи се прилагат разпоредбите на правилника на „Централен депозитар“ АД. В случай на извършване на предлагане и в друга държава членка и съответно приемане на правата за търговия на местен регулиран пазар, прехвърлянето на правата ще се осъществява при съответно прилагане и на местните изисквания.

Сумите, получени от продажбата на права, постъпват по специална сметка, открита от „Централен депозитар“ АД и не могат да се ползват до вписване на увеличението на капитала на Дружеството в Търговския регистър към Агенция по вписванията.

Акционерите, които не желаят да участват в увеличението на капитала, както и всички други притежатели на права имат право да продадат правата си по посочения ред до края на борсовата сесия в последния ден на търговия с права, съответно да се разпоредят с тях по други способи до последния ден за прехвърляне на правата, но не по-късно от предвиденото съгласно Правилника на „Централен депозитар“ АД. На 5-ия работен ден след крайната дата на срока за прехвърляне на правата „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ чрез инвестиционния посредник „Стандарт Инвестмънт“ АД предлага за продажба при условията на явен аукцион тези права, срещу които не са записани акции от новата емисия до изтичане срока за прехвърляне на правата. „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ ще разпредели сумата, получена от продажбата на неупражнените права, намалена с разходите по продажбата, съразмерно между техните притежатели.

**Начален срок за търговия с права:**

Това е първият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане в "Държавен вестник" и публикацията му във вестник „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: датата на публикуване на съобщението за начало на подписката съгласно чл. 92а, ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа във вестник „Дневник“ или датата на неговото обнародване в „Държавен вестник“.

**Краен срок за прехвърляне на права:**

Крайният срок за прехвърляне на правата е 14 (четирнадесет) дни считано от деня представляващ началото на срока за прехвърляне на правата. Съгласно правилника на "Българска фондова борса - София" АД (БФБ) последната дата за търговия с права на борсата е два работни дни преди изтичането на срока по предходното изречение

**Записване на акции, заявки за записване.**

Начална дата за записване на акции:

Предлаганите акции могат да бъдат записвани от началната дата за търговията с права - вж. по-горе.

Краен срок за записване на акции:

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

Удължаване срока на подписката:

Разпоредбата на чл. 84, ал. 1 и 2 от ЗППЦК предвижда принципната възможност срокът на подписката да бъде удължен еднократно, като се внесат съответните поправки в проспекта и се уведоми КФН, както и като се обяви удължаването на срока в средствата за масово осведомяване. В този случай последният ден от удължения срок се смята за краен срок на подписката.

Дружеството не възнамерява да удължава или намалява определените по-горе срокове за записване на акциите.

Притежателите на права следва да знаят, че не се допуска записване на акции преди началния и след крайния срок на подписката -вж. по-горе.

### **Записване на акции**

Лицата, придобили права в срока за тяхното прехвърляне, могат да запишат срещу тях съответния брой акции до изтичането на крайния срок за записване на акции. Дружеството осигурява възможност за записване на акции по дистанционен способ чрез „Централен депозитар” АД и неговите членове.

**Заявки за записване:**

Записването на акции се извършва чрез подаване на писмени заявки. Всички притежатели на права, придобити в срока за тяхното прехвърляне, подават заявките за записване на акции до упълномощения инвестиционен посредник „Стандарт Инвестмънт” АД, който обслужва увеличението на капитала, и/или до инвестиционните посредници, членове на „Централен депозитар” АД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права, съгласно действащите процедури в правилника на

„Централен депозитар" АД.

В началото на всеки работен ден по време на подписката „Централен депозитар” АД публично оповестява информация за упражнените (чрез записване на акции) до края на предходния работен ден права.

При подаване на заявка за записване на акции срещу права до ИП „Стандарт Инвестмънт” АД от негов клиент, ИП „Стандарт Инвестмънт” АД подава нареждане от името на клиента и нареждане от името на Дружеството до „Централен депозитар” АД съгласно процедурите на „Централен депозитар" АД. При подаване на заявка до друг инвестиционен посредник от негов клиент за записване на акции срещу права инвестиционният посредник незабавно подава нареждане от името на клиента до „Централен депозитар” АД за записване на акции съгласно процедурите на „Централен депозитар" АД и уведомява за постъпилата заявка ИП „Стандарт Инвестмънт” АД. При получаване на уведомлението по предходното изречение ИП „Стандарт Инвестмънт” АД незабавно подава насрещно нареждане от името на Дружеството до „Централен депозитар" АД съгласно процедурите на „Централен депозитар” АД.

Заявките за записване на акции се подават до ИП „Стандарт Инвестмънт” АД всеки ден от 09.00 до 17.00 часа, съответно в работното време на другите инвестиционни посредници.

**Съдържание на заявките:**

Заявката за записване на акции има минимално нормативно определено съдържание, което включва: имената (наименованието) и уникалния клиентски номер на инвеститора и на неговия

пълномощник при инвестиционния посредник, а ако такива номера не са присвоени – трите имена, ЕГН, местожителство и адрес, съответно наименование, идентификационен код БУЛСТАТ, данъчен номер, седалище и адрес на клиента, а ако клиентът е чуждестранно лице – аналогични идентификационни данни: емитент, ISIN код на емисията, брой на упражняваните права и брой на записваните акции, за които се отнася заявката; дата, час и място на подаване на заявката; подпис на лицето, което подава заявката.

**Документи, прилагани към заявката:**

Към заявката за записване на акции се прилагат: а) за български юридически лица -оригинал или нотариално заверено копие на удостоверение за актуална съдебна регистрация, издадено не по-рано от 1 месец преди датата на подаване на писмената заявка; както и копие от документа за самоличност на лицето, което подава заявката (законен представител или пълномощник), заверено от него; б) за чуждестранни юридически лица - копие от регистрационния акт (или друг идентичен удостоверителен документ) на съответния чужд език, съдържащ пълното наименование на юридическото лице, дата на издаване и държава на регистрация, адрес на юридическото лице, имената на лицата, овластени да го представляват, както и копие от документа за самоличност на лицето, което подава заявката (законен представител или пълномощник), заверено от него; в) за български физически лица -заверено от тях копие от документа им за самоличност; г) за чуждестранни физически лица - заверено от тях копие на

страниците от документа им за самоличност (паспорта), съдържащи информация за пълното име, номер на документа, дата на издаване (ако има такава), националност; адрес (ако има такъв в документа); д) в случай на подаване на заявката чрез пълномощник към заявката се прилага и заверено от него копие на документа му за самоличност, както и оригинал на нотариално заверено изрично пълномощно. Представяните документи и копия от документи на чужд език, без документите за самоличност, следва да бъдат съпроводени с превод на български език от заклет преводач, а копието от регистрационния акт за чуждестранно юридическо лице и пълномощното на чужд език - с легализиран превод на български език.

**Подаване на заявките:**

Лицата, желаещи да запишат акции, подават заявки лично (чрез законните си представители) или чрез пълномощник с изрично нотариално заверено пълномощно. Лицата, подаващи заявките, прилагат към заявките и документите, посочени в предходната точка.

Законният представител на юридическо лице (българско и чуждестранно) се легитимира чрез документ за самоличност и удостоверение за актуална съдебна регистрация, съответно регистрационен документ - за чуждестранно юридическо лице, отговарящ на изискванията на предходната точка.

Българските физически лица се легитимират чрез документ за самоличност, а чуждестранните физически лица - с оригиналния си чуждестранен паспорт за влизане в



Република България.

Когато заявката се подава чрез пълномощник, той се легитимира с документ за самоличност и с изрично нотариално заверено пълномощно.

Заедно с Акта за регистрация на емисията ЦД предоставя и депозитарни разписки за акционерите, за които има открити лични сметки. Актът за регистрация и депозитарните разписки се предават на представляващия дружеството-емитент или на изрично упълномощено от него лице срещу подпис. В случай, че записаните акции от увеличението на капитала, са регистрирани по клиентски сметки при инвестиционни посредници, членове на ЦД, депозитарните разписки се издават след заявление от страна на инвестиционния посредник до ЦД и се получават от изрично упълномощено от посредника лице срещу подпис.

**Условия за действителност:**

Записването на акции се счита за действително, само ако е направено от притежател на права, до максималния възможен брой акции, и е внесена цялата емисионна стойност на записваните акции в срока и при условията, посочени по-долу. При частично заплащане на емисионната стойност се считат записани съответния брой акции, за които същата е изплатена изцяло

**6.1.4. Обстоятелства, при които предлагането може да бъде отменено или временно преустановено**

Комисията за финансов надзор има правомощие съгласно чл. 92з, ал. 1, т. 4 и т. 6 от ЗППЦК да спре публично предлагане за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай, ако има достатъчно основания да смята, че разпоредбите на закона или актовете по прилагането му са били нарушени или да забрани публичното предлагане в същите случаи.

В периода между издаване на потвърдението на проспекта и крайния срок на публичното предлагане или започването на търговията на регулиран пазар Дружеството на основание чл. 85, ал.2 от ЗППЦК е длъжно, най-късно до изтичането на следващия работен ден след настъпването, съответно узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържащата се в проспекта информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите ценни книжа, да изготви допълнение към проспекта и да го представи в КФН. В случай, че КФН установи, че не са спазени изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му, може да откаже да одобри допълнението към проспекта и на основание чл. 212 от ЗППЦК да спре окончателно публичното предлагане.

Съгласно чл. 91 от Закона за пазарите на финансови инструменти, пазарният оператор („БФБ - София” АД) може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговия финансови инструменти, които не отговарят на изискванията, установени в правилника за дейността на регулирания пазар, ако това няма да увреди съществено интересите на инвеститорите и надлежното функциониране на пазара. Пазарният оператор оповестява публично решението за спиране на търговията с финансови инструменти или за отстраняването на финансови инструменти от търговията и уведомява за това КФН.

Чл. 212 от ЗППЦК, чл. 118 от ЗПФИ и чл. 37 от Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти уреждат правомощията на зам.-председателя на КФН да спре от търговия определени финансови инструменти.

#### **6.1.5. Информация за възможността за намаляване на подписката и начина за възстановяване на надплатените суми**

Дружеството не предвижда възможност за промяна на броя на предлаганите акции, включително за намаляването ѝ. В случай че бъдат записани по-малко от предложените акции, но са записани и платени най-малко 29 250 нови акции (90 % от предлаганите с това увеличение акции) от увеличението на капитала, същото е успешно, като Дружество увеличава капитала до записания и платен размер.

#### **6.1.6. Данни за минималната и/или максималната стойност, за която се кандидатства**

Всяко лице може да запише най-малко една нова акция по емисионна стойност от 17,20 лв. (седемнадесет лева и двадесет стотинки) и най-много такъв брой акции, който е равен на придобитите или притежавани права, разделен на 20 (двадесет).

### **6.1.7. Оттегляне на заявка за записване на акции**

По дефиниция (§ 1, т. 10 от ДР на ЗППЦК) записването е безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на ценни книжа в процес на издаване и за заплащане на емисионната им стойност. Инвеститорът не може да оттегли заявката си за записване на акции. Инвеститорът има право да се откаже от ценните книжа по реда и при условията на чл. 85, ал. 6 от ЗППЦК.

### **6.1.8. Начин и сроковете за заплащането на ценните книжа и доставката на ценните книжа.**

Внасянето на емисионната стойност на записваните акции се извършва по специална набирателна сметка, открита на името на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ в банката депозитар ”Райфайзенбанк (България)” ЕАД, която ще бъде посочена в съобщението за публичното предлагане по чл. 92а от ЗППЦК, съответно в съобщението за предлагането, извършвано на територията на друга държава членка.

Набирателната сметка трябва да бъде заверена с вноската срещу записаните акции най-късно до изтичането на последния ден от подписката. Удостоверителен документ за направената вноска е платежното нареждане или вноската бележка, които трябва да съдържат името/наименованието на лицето, записващо акции, неговият ЕГН/БУЛСТАТ (за български лица), броя на записваните акции, общия размер на дължимата и извършена вноска, и се предават на упълномощения инвестиционен посредник „Стандарт Инвестмънт” АД (от лицето - клиент на „Стандарт Инвестмънт” АД, записало акциите, или от инвестиционния посредник, чийто клиент е записал акциите) най-късно до изтичане на крайния срок за записване на акции.

Набраните парични средства по специалната сметка не могат да се използват преди приключване на подписката и вписването на увеличаването на капитала в Търговския регистър към Агенция по вписванията (чл. 89, ал. 2 от ЗППЦК).

**Приключване преди крайния срок:** Ако всички акции от тази емисия бъдат записани преди крайния срок на подписката, Дружеството обявява подписката за успешно приключила, уведомява КФН в срок от 3 работни дни и предприема необходимите действия за вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър към Агенция по вписванията, а след това - за регистрация на новата емисия акции в „Централен депозитар” АД и БФБ.

**Записване на по-малко акции:**

В случай, че бъдат записани по-малко от предложените акции, но са записани и платени най-малко 29 250 акции от увеличението на капитала, същото е успешно, като Дружество увеличава капитала до записания и платен размер.

**Записване на повече акции:**

Не се допуска записването на повече акции от предвидените в решението на Съвета на директорите за увеличението на капитала.

**6.1.9. Датата и начина на публикуване на резултатите от публичното предлагане**

Дружеството ще уведоми КФН, в срок 3 работни дни от приключване на подписката, за нейното провеждане и резултатите от нея, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записване на акциите.

В срок 7 (седем) дни от приключване на първичното публично предлагане на акции, Дружеството ще изпрати уведомление до КФН относно резултата от публичното предлагане, съдържащо информацията относно датата на приключване на публичното предлагане; общия брой записани акции; сумата, получена срещу записаните акции; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по публичното предлагане, вкл. платените на КФН такси.

След вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър към Агенция по вписванията, Дружеството ще регистрира емисията акции в „Централния депозитар” АД. Акциите ще се считат за издадени от момента на регистрация на емисията в „Централен депозитар” АД.

В срок 14 (четирнадесет) дни от приключване на първичното публично предлагане, Дружеството ще представи удостоверение от „Централен депозитар” АД за регистриране на емисията и банково удостоверение от „Райфайзенбанк” ЕАД, удостоверяващо извършените вноски по записаните акции.

Ако публичното предлагане е приключило успешно, КФН вписва издадената емисия ценни книжа в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН.

Ако подписката приключи неуспешно, Дружеството уведомява КФН по реда на чл. 1126, ал. 12 от ЗППЦК, изпраща съобщение на банката депозитар за резултата от подписката и публикува покана в два централни ежедневника към лицата, записали акции, която съдържа условията и реда за връщане на набраните суми. Внесените суми, заедно с начислените от банката лихви, ще бъдат възстановени на инвеститорите в срок от 30 дни от уведомлението по предходното изречение. В случай че предлагането е

осъществено и на територията на други държави членки уведомяването за неуспешно приключване на подписката и връщането на внесените суми ще бъдат извършени и в съответствие с приложимите местни изисквания.

В случай, че Агенция по вписванията откаже да впише в Търговския регистър увеличението на капитала на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ, публичното дружество уведомява КФН в 7- дневен срок от постановяването на отказа. В този случай емисията ценни книжа, се отписва от регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 ЗКФН по инициатива на заместник-председателя на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност”. В този случай, дружеството публикува в два централни ежедневника съобщение, в седем дневен срок от отказа за вписване в Търговския регистър и възстановява получените суми, в 30 дневен срок от уведомлението по посочения по-горе ред.

#### **6.1.10. Предпочтително удовлетворение, прехвърляемостта на правата по подписката и третирането на неупражнените права по подписката**

Не се предвижда процедура за предварително упражняване на право на закупуване на акции от тази емисия. Досегашните акционери на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ, притежаващи акции от същия клас като предлаганите акции имат право на привилегировано участие в увеличаването на капитала на Дружеството на основание чл. 112, ал. 2 от ЗППЦК. Всички лица имат възможност да придобият права за участие в увеличението на капитала на Дружеството от досегашни акционери в срока за прехвърляне на права (подробно описан по-горе). Подробна информация относно прехвърлянето на права се съдържа в т. 6.1.3 по-горе.

Неупражнените права не могат да участват в увеличението на капитала на дружеството

### **6.2. План за пласиране и разпределение**

#### **6.2.1. Информация за различните категории потенциални инвеститори, на които се предлагат ценните книжа**

Досегашните акционери на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ, притежаващи акции от същия клас като предлаганите акции имат право на привилегировано участие в увеличаването на капитала на Дружеството (чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК)

Всички останали 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 всяко лице може да запише най-малко една нова акция по емисионна стойност от 17,20 лв. (седемнадесет лева и

двадесет стотинки) и най-много такъв брой акции, който е равен на придобитите или притежавани права, разделен на 20 (двадесет).

Решението за увеличаване на капитала, както и Уставът на Дружеството не предвиждат основания за предлагане на акциите само на определен кръг инвеститори, в това число членове на Съвета на директорите или служители на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ.

Не се предвиждат също така възможности и ограничения в броя на акциите, които могат да бъдат придобити от едно лице или свързани лица.

Публичното предлагане на акциите от тази емисия ще се извършва на „Българска Фондова Борса - София” АД, Република България. Не са определяни траншове и/или количества нови акции, които да бъдат разпределени между определени групи инвеститори.

#### **6.2.2. Участие на главните акционери или членовете на Съвета на директорите в подиската или участие в подиската на трето лице за повече от пет процента от предлагането**

Емитентът „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ не разполага с информация дали членове на управителните, надзорни или административни органи на Дружеството възнамеряват да придобият от предлаганите акции от увеличението на капитала.

Емитентът „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ не разполага с информация дали главните акционери 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.

#### **6.2.3. Оповестяване на предварителното разпределение**

Не се предвижда разпределяне на траншове на предлаганите ценни книжа, включително институционални траншове, траншове за клиенти на дребно и траншове за заетите лица на емитента и всякакви други траншове.

#### **6.2.4. Процес за уведомяване на кандидатите за разпределяната сума и информация дали търговията може да започне преди да бъде направено уведомлението**

Всяко лице, придобило права за участие в увеличението на капитала на Дружеството с акции, предмет на настоящото предлагане, в сроковете и при условията,

посочени по-горе, може да упражни същите като запише акции в указаното съотношение. С оглед на това лицата, записали и заплатили акции в срока за записване на акции съгласно този проспект, няма да бъдат изрично уведомявани от „Стандарт Инвестмънт” АД за записаните от тях акции, доколкото техният брой зависи от броя на упражнените права и заплатените записани при упражняването на тези права акции.

Въз основа на получените общо заявки за записване „Стандарт Инвестмънт” АД ще изготви списък за разпределение, съдържащ имената на инвеститорите, съответно инвестиционните посредници, чрез които са подадени заявките и броя предлагани акции, разпределени на всеки от тях. Съответните инвестиционни посредници ще уведомят инвеститорите, включени в списъка за разпределение чрез изпращане на съобщения при споразумение със съответните инвеститори или според случая, с другия лицензиран инвестиционен посредник, действащ за сметка на инвеститора.

#### **6.2.5. Записване, превишаващо размера на подписката и опция „зелена обувка” за превишаване на подписката**

Не се предвижда записване, превишаващо размера на подписката.

### **6.3. Ценообразуване**

#### **6.3.1. Цената, на която ще бъдат предлагани ценните книжа. Информация за размера на всякакви разходи и данъци, които се начисляват конкретно на участника в подписката или купувача**

Емисионната стойност на всяка една акция от тази емисия е 17,20 лв. (седемнадесет лева и двадесет стотинки). Емисионната стойност е определена от Съвета на директорите съгласно овластяването по чл. 43 от Устава на Дружеството.

Преди да запишат акции и заплатят емисионната цена, всички инвеститори, с изключение на досегашните акционери, следва да закупят съответния брой права на борсата. Всички разходи, свързани с покупката на правата, са за сметка на инвеститорите, включително дължимите в тази връзка такси и комисионни на инвестиционния посредник, на БФБ и на Централния депозитар, както и банкови такси и комисионни.

#### **6.3.2. Процедурата за оповестяване на цената на предлагане**

При определянето на емисионната стойност на акциите Съветът на директорите „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ е съобразил изискванията на чл. 176, ал. 2 от Търговския закон, съгласно която емисионната стойност на издадените акции не може да бъде по-малка от номиналната и е отчетел съотношението между регистрирания капитал и активите на дружеството. При нейното определяне са взети предвид следните фактори. 1) запазване интересите на досегашните акционери на

Дружеството; 2) отчитане на необходимостта от набиране на нови парични средства с оглед завършването на инвестиционните проекти и изпълнение на инвестиционните цели на Дружеството, 3) оценката на нетната стойност на активите на Дружеството към 31.12.2009 г.; 4) стимулиране на интереса на потенциалните инвеститори с оглед успешното провеждане на първичното публично предлагане.

### **6.3.3. Права на държателите на акционерен капитал на емитента за закупуване на ценните книжа преди други**

Правата на държателите на акционерен капитал на Дружеството за закупуване на акции от тази емисия преди други лица беше описана по-горе.

### **6.3.4. Информация за значително несъответствие между цената на публичното предлагане и цената на придобитите от членовете на Съвета на директорите и свързани лица, ценни книжа на Дружеството или такива които те имат право да придобият**

Няма несъответствие между цената на публичното предлагане и цената на предлагане на акции от тази емисия за членовете на Съвета на директорите на дружеството, ръководни служители или свързани лица.

## **6.4. Пласиране и поемане**

Публичното предлагане от тази емисия ще се извършва на „Българска Фондова Бурса - София” АД, Република България, като е възможно да бъде осъществено и предлагане на територията на една или повече други държави членки при спазване на установената за това процедура.

### **Банка депозитар:**

Банката, в която е открита специалната набирателна сметка на Дружеството, по която ще се внася емисионната стойност на записваните акции, е “Райфайзенбанк (България)” ЕАД, със седалище в гр. София район "Средец", ул. "Гогол" № 18-20

### **Депозитар на акциите:**

Депозитарна институция относно предлаганите акции и правата за участие в увеличението на капитала по закон е „Централен Депозитар" АД, със седалище гр. София и адрес, ул. „Три уши” № 10, ет.



4.

**Инвестиционен посредник:**

Инвестиционен посредник, обслужващ увеличението на капитала е „Стандарт Инвестмънт” АД, със седалище в гр. София и адрес на управление: гр. София, бул. „Витоша” № 146, ет. 1, Бизнес център „България”. „Стандарт Инвестмънт” АД е лицензиран инвестиционен посредник по смисъла на чл. 5, ал. 1 от Закона за пазарите на финансови инструменти и упълномощен от Изпълнителният директор на Емитента.

Съществени условия по договора с инвестиционния посредник: Дружеството дължи фиксирано възнаграждение на ИП, което да не е обвързано с размера на набраните чрез увеличението на капитала средства; Това фиксирано възнаграждение е в размер на 2 000 лв. (две хиляди лева).

**7. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ДОГОВОРЕНОСТИ ЗА ТЪРГОВИЯ**

**7.1. Информация за кандидатстване за допускане до търговия на предлаганите акции на организиран пазар или на други равностойни пазари**

След регистриране на увеличението на капитала на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ в Търговския регистър към Агенция по вписванията, Дружеството ще заяви пред КФН вписване на емисията от увеличението в регистъра на публичните дружества и други емитенти с цел търговия на регулиран пазар. В 7-дневен срок от вписване на емисията във водения от КФН регистър, Дружеството ще заяви пред „Българска фондова борса - София” АД приемането на акциите от тази емисия за търговия. Относно очакваната дата за начало на търговията вж. по-горе.

**7.2. Всички регулирани пазари или равностойни пазари, на които вече са допуснати до търговия ценни книжа от същия клас, които ще бъдат предлагани**

Към датата на този документ акциите на Дружеството се търгуват единствено на БФБ – София (Неофициален пазар). Търгуваните акции са същия клас като тези, които биха били издадени при увеличението на капитала, което този проспект касае.

След евентуалното одобрение от страна на КФН на този проспект, Дружеството не възнамерява да кандидатства за допускане на неговите акции за търговия на чуждестранни борси. Към датата на този документ акциите на Дружеството се търгуват единствено на БФБ – София.

След приключване на публичното предлагане, в съответствие с изискванията на закона, в 7- дневен срок от вписване на увеличаването на капитала в Търговския регистър, Дружеството ще подаде заявление за вписване в регистъра, воден от КФН, на емисията акции с цел търговия на БФБ. Незабавно след получаване на решението на КФН за вписване в регистъра, Дружеството ще подаде заявление за приемане за търговия на емисията акции на всички регулирани пазари или равностойни пазари, на които вече е допусната търговията с акции на Дружеството (Неофициалния пазар на БФБ).

**7.3. Друга публична или частна подписка за ценните книжа, за които се иска допускане до регулиран пазар**

Няма друга публична или частна подписка за ценни книжа от същия или от друг клас, които да се организират едновременно или почти едновременно с издаването на акциите, предмет на този проспект и за които ще се иска приемане за търговия на „БФБ - София” АД.

**7.4. Данни за лицата, поели ангажимент за осигуряване на ликвидност на акциите, чрез цените на търсенето и предлагането**

Дружеството не е ангажирало инвестиционни посредници, които да осигуряват ликвидност на акциите чрез котировки „купува” и „продава”.

**7.5. Опция за превишаване размера на предлагането или други дейности за ценово стабилизиране във връзка с това предлагане**

Дружеството, както и акционерите му не са предвидили опция за превишаване размера на предлагането на акции или други действия за ценовото им стабилизиране.

## 8. УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО

Няма данни дали и колко лица (физически и/или юридически) от съществуващите към момента акционери ще продадат или съответно няма да упражнят права за записване на новите акции, обект на настоящия Документ за предлаганите акции.

Доколкото публичното дружество разполага с такава информация, не съществуват споразумения за замразяване на капитала, според които акционери на дружеството са се договорили да не продават в определен срок притежаваните от тях акции.

## 9. РАЗХОДИ НА ЕМИТЕНТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Таблица 3. Разходи по публичното предлагане

РАЗХОД	(В ЛВ.)
Обнародване на съобщението за увеличение на капитала в Държавен вестник (прогноза)	180
Публикуване на съобщението за увеличение на капитала в един централен ежедневник (прогноза)	800
Такса за потвърждение на проспект за увеличение на капитала от КФН	959
Възнаграждение на Инвестиционния посредник	2 000
Възнаграждение на консултанта по изготвянето на Проспекта	9 000
Вписване в Търговския регистър на увеличението на капитала	60
Депозирание на правата в Централен депозитар	855
Такса за присвояване на ISIN код на емисията права	72
Изготвяне на справка за лица, упражнили/неупражнили ПРАВА при увеличение капитала на емитента	51
Депозирание на акциите в Централен депозитар	150
Издаване на удостоверение от Централен депозитар за регистрация на неофициален пазар на БФБ – София	60
Регистрация на акциите за търговия на БФБ – София	600
<b>Общо разходи (в лв.)</b>	<b>14 787</b>

Съгласно договора за осъществяване на настоящото увеличение на капитала на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ с ИП „Стандарт Инвестмънт” АД, възнаграждението на инвестиционния посредник се определя в размер на 2 000 лв. (две хиляди лева).

В таблицата по-долу са представени по статии основните разходи, които са за сметка на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ и са 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, такса за ISIN код за обикновените акции на Дружеството, обслужване на акционерна книга на Дружеството от „Централен депозитар” АД, годишна такса за надзор на КФН, такса за поддържане регистрацията на емисията акции на „БФБ - София” АД.

**Таблица 4. Очаквани постъпления**

	<b>За 1 акция</b>	<b>Общо</b>
<b>Емисионна стойност</b>	17.20 лв.	559 000 лв.
<b>Възнаграждение на инвестиционния посредник</b>	0.0615 лв.	2 000 лв.
<b>Общо разходи по публичното предлагане</b>	0.4549 лв.	14 787 лв.
<b>Нетни приходи от публичното предлагане</b>	16.7450 лв.	544 213 лв.

## **10. РАЗВОДНЯВАНЕ**

Съгласно §1, т. 8 от Наредба № 2 “Разводняване на капитала (на стойността на акции)” е намаляването на печалбата на обикновена акция и на балансовата ѝ стойност в резултат на конвертиране в акции на издадени облигации и ванти или упражняване на издадени опции, както и в резултат на емитиране на обикновени акции на цена по-ниска от балансовата стойност”.

**Таблица 5. Балансова стойност на една акция**

<b>Показател</b>	<b>31.12.2009</b>
Обща сума на активите /хил. лв./	12 798
Общо задължения /хил. лв./	1 702
Балансова стойност на нетните активи /хил. лв./	11 096
Брой на акциите в обръщение /хил. бр./	650
<b>Балансова стойност на една акция /лв./</b>	<b>17.071</b>

Балансовата стойност на една акция на Дружеството към 31.12.2009 г. е в размер на 17.071 лв., докато емисионната стойност на една нова акция е 17.20 лева.

При това увеличение на капитала няма да има „разводняване“ по смисъла на последната хипотеза на §1, т. 8 от Наредба № 2, тъй като емисионната цена на акциите е по-висока от балансовата им стойност.

## **11. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ**

### **11.1. Информация за използваните консултанти**

В този Документ за предлаганите ценни книжа не са включени изявления или доклади на консултанти.

### **11.2. Индикация за използвана одитирана информация**

Одитираните финансови отчети на Дружеството (съдържащи баланс, отчет за доходите, отчет за паричните потоци, отчет за собствения капитал и приложения), заедно с одиторските доклади и отчетите за управление за финансовите 2007, 2008 и 2009 г., са оповестени по надлежния ред. Финансовите отчети на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ са изготвени съгласно МСС и МСФО.

### **11.3. Индикация за използвана информация от външни експерти**

В този Документ за предлаганите ценни книжа не са включени, в това число и по искане на Дружеството, записи или доклади от експерти.

### **11.4. Индикация за използвана информация от трети лица**

В този Документ за предлаганите ценни книжа не е включена информация, предоставена от трети лица.

Долуподписаната Надя Енчева Костова в качеството си на представляващ одиторско предприятие „Актив” ООД, одитирало отчетите на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ за периода 2007 и 2008 г., декларирам че доколкото ми е известно, съдържащата се в настоящия Документ за предлаганите ценни книжа информация, не е невярна, подвеждаща или непълна и отговаря на фактите.

**НАДЯ ЕНЧЕВА КОСТОВА**

*ПРЕДСТАВЛЯВАЩ „АКТИВ” ООД*

Долуподписаната Магдалена Славчева Стоянова в качеството си на одитор, одитирал отчетите на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ за 2009 г., декларирам че доколкото ми е известно, съдържащата се в настоящия Документ за предлаганите ценни книжа информация, не е невярна, подвеждаща или непълна и отговаря на фактите.

**МАГДАЛЕНА СЛАВЧЕВА СТОЯНОВА**

*ОДИТОР*

Долуподписаният Делян Иванов Саров в качеството си на управител на „Таксар” ЕООД, консултант по изготвянето на Проспекта за първично публично предлагане на ценни книжа на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ, декларирам че доколкото ми е известно, съдържащата се в настоящия Документ за предлаганите ценни книжа информация, не е невярна, подвеждаща или непълна и отговаря на фактите.

**ДЕЛЯН ИВАНОВ САРОВ**

*„ТАКСАР” ЕООД*

**Долуподписаният Иван Любомиров Игнев в качеството си на лице съставило годишните финансови отчети на Дружеството за периода 2007-2009 г. както и междинните отчети към 30.09.2010, декларирам че доколкото ми е известно, съдържащата се в настоящия Документ за предлаганите ценни книжа информация, не е невярна, подвеждаща или непълна и отговаря на фактите.**

**ИВАН ЛЮБОМИРОВ ИГНЕВ**

*СЪСТАВИТЕЛ НА ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ*

**Членовете на Съвета на директорите с положените по-долу подписи декларират, че доколкото им е известно, съдържащата се в настоящия Документ за предлаганите ценни книжа информация, не е невярна, подвеждаща или непълна и отговаря на фактите:**

**ТЕОДОРА ИВАНОВА ПОПОВА**

*ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА  
„ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ” АДСИЦ*

**ЦВЕТА КОСТАДИНОВА ВЛАЙКОВА**

*ЧЛЕН НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ”  
АДСИЦ*

**МИЛЕНА ВЛАДИМИРОВА ДИМИТРОВА**

*ЧЛЕН НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ”  
АДСИЦ*