

**„ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти”
АДСИЦ**

ПРОСПЕКТ ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА

Регистрационен документ

**/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.

Регистрационният документ съдържа цялата информация за „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с Дружеството и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Регистрационния документ и с Документа за предлаганите ценни книжа, преди да вземат решение да инвестират.

Комисията за финансов надзор е потвърдила този регистрационен документ с Решение № от 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 Регистрационния документ. Съставителите на годишния финансов отчет на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а регистрираният одитор - за вредите, причинени

от одитираните от него финансови отчети. Информацията относно отговорните лица, включително лицата, изготвили проспекта и обхвата на отговорността им е представена в т. 1 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:

Емитент: „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ
Адрес: гр. Варна, бул. „Цар Освободител“ 25
Телефон: (+359 52) 602-617
Факс: (+359 52) 602-618
Лице за контакт: Иван Игнев

Инвестиционен посредник: „Стандарт Инвестмънт“ АД
Адрес: гр. София, бул. „Витоша“ № 146, ет. 1, Бизнес център „България“
Телефон: (+359 2) 815 98 40
Факс: (+359 2) 815 98 41
Лице за контакт: Стефан Христов 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 - предмет на предлагане с този Проспект, 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.

„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 в точка 4 от Регистрационния документ, както и на страница 9 от Документа за предлаганите ценни книжа.

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ	7
2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	7
3. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	8
4. РИСКОВИ ФАКТОРИ.....	9
4.1. Рискове при инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове).....	10
4.2. Специфични за Дружеството рискове.....	14
4.3. Общи (системни) рискове	16
5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА.....	18
5.1. История и развитие на Дружеството	18
5.2. Важни събития.....	19
5.3. Данни за основните банки, инвестиционни посредници, оценители и правни консултанти на Дружеството	19
5.4. Инвестиции	20
5.5. Приложимо право	26
6. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	26
6.1. Основни дейности	26
6.2. Главни пазари, на които се конкурира Дружеството	30
6.3. Изключителни фактори, повлияли на информацията относно стопанската дейност на Дружеството	31
6.4. Зависимост на Дружеството от патенти или лицензни, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси	31
7. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	32
8. НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ И ОБОРУДВАНЕ.....	34
8.1. Информация относно съществуващи или запланувани значителни материални дълготрайни активи и всякакви големи тежести върху тях	34
8.2. Застрахователни дружества, при които Емитентът е застраховал недвижимите си имоти	37
8.3. Описание на всякакви екологични проблеми, които могат да засегнат използването на дълготрайните материални активи от Дружеството	37
9. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД.....	37

9.1. Финансово състояние.....	37
9.2. Резултати от дейността.....	40
10. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ.....	42
10.1. Информация за капиталовите ресурси на Емитента.....	42
10.2. Парични потоци и източници на финансиране.....	42
10.3. Ограничения върху използването на капиталови ресурси.....	47
10.4. Информация, отнасяща се до очаквани източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени в точка 8.1.	47
11. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИ.....	48
12. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ.....	48
12.1. Кратък преглед на глобалния пазар на недвижими имоти.....	49
12.2. Макроикономическа картина в България.....	50
12.3. Пазарът на недвижими имоти в България.....	51
12.3.1. Жилищни имоти.....	52
12.3.2. Офис площи.....	53
12.3.3. Търговски площи.....	54
13. ФИНАНСОВА ПРОГНОЗА ЗА ПЕРИОДА 2010-2014.....	57
13.1. Основни допускания за целите на прогнозата.....	57
13.2. Доклад на Антон Георгиев Стоянов в качеството му на независим счетоводител относно коректността на изготвената прогноза.....	59
13.3. Сравнимост на прогнозните стойности на печалбата с историческата финансова информация.....	60
14. УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО.....	61
14.1. Учредители на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ.....	61
14.2. Информация за Съвета на директорите на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ.....	61
14.3. Висши ръководители на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ.....	64
14.4. Фамилни връзки между посочените в т. 14.2 и 14.3 от този документ лица.....	65
14.5. Декларации на членовете на Съвета на директорите на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ.....	65
14.6. Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи и висшето ръководство на Емитента.....	66

15. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И КОМПЕНСАЦИИ	66
16. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ	67
17. ЗАЕТИ ЛИЦА	69
17.1. Брой заети лица.....	69
17.2. Акционерни участия и опции	69
18. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ	70
18.1. Информация за лицата, които пряко или косвено контролират Емитента	70
18.2. Информация, оповестявана по реда на чл. 145 от ЗППКЦ.....	71
19. ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	72
20. БАНКА ДЕПОЗИТАР	73
21. ОБСЛУЖВАЩИ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИ ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ	75
21.1. Обслужващи дружества.....	75
21.2. Оценител на недвижимите имоти на Дружеството	79
21.3. Съставител на финансовите отчети	80
21.4. Одитор.....	80
21.5. Инвестиционен посредник	80
21.6. Консултант по изготвяне на Проспекта	81
21.7. Директор за връзки с инвеститорите	81
22. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ	81
22.1. Историческа финансова информация.....	81
22.2. Проформа финансова информация	82
22.3. Одитирана историческа годишна финансова информация	82
22.4. Междинна и друга финансова информация	82
22.5. Политика по отношение на дивидентите.....	82
22.6. Държавни (административни), правни (съдебни) и арбитражни производства	83
22.7. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента.....	83
23. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	84
23.1. Информация за акционерния капитал	84
23.2. Информация за устава на Дружеството	85
24. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ	94

25. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ.....	94
26. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА	95

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

Членовете на Съвета на директорите на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ (за информация вж. т. 14 от документа) 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 регистрационния документ, 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.

Консултант 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 консултантът 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 регистрационния документ, не е невярна, подвеждаща или непълна и отговаря на фактите.

Регистрираните одитори Магдалена Славчева Стоянова - извършила одит на отчетите на Дружеството за 2009г. и одиторско предприятие „Актив”ООД чрез регистриран одитор Надя Костова - извършило одит на отчетите на Дружеството за 2007 и 2008г. (за информация вж. т. 2 от документа) отговарят солидарно с посочените по-горе лица за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети.

Съставителят на финансовите отчети на Дружеството – Иван Любомиров Игнев (за информация вж. т. 21.3. от документа) отговаря солидарно с посочените по-горе лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството.

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.

2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

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

Адрес гр. Варна, ул. "Дунав" 5
Телефон 052/660700
Електронна поща activbg@dir.bg

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. Одиторът е извършил независим финансов одит по Международните счетоводни стандарти и Международните одиторски стандарти.

Причината за смяна на одитора е възможността за по-бърза комуникация с новоизбрания одитор- Магдалена Славчева Стоянова.

Магдалена Славчева Стоянова е регистриран одитор, член на Института на дипломираните експерт счетоводители в Република България с диплом номер 0563/2001.

Регистриран одитор Магдалена Славчева Стоянова
Диплома ИДЕС 0563/2001
Адрес гр. Добрич, ул. "Васил Петлешков" 5
Телефон 0898 / 914326
Електронна поща magi_pet@abv.bg

3. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Данните в Таблица 1 са от одитираните годишни финансови отчети на дружеството към 31.12.2007 г., 31.12.2008 г. и 31.12.2009 г.

Таблица 2. Финансова информация за периода 2007-2009 г. (в хил. лева)

Стойностите са в хил. лв.	31.12.2009 г.	31.12.2008 г.	31.12.2007 г.
Приходи от основна дейност	3 754	0	0
Печалба/загуба от основна дейност	3 702	(51)	(59)
Нетна печалба/загуба от дейността	3 622	(116)	(64)
Нетна печалба/загуба за периода на акция (в лв.)	5.57	(0.18)	(0.10)
Активи	12 798	10 028	1 203
Нетни активи	11 096	8 351	1 131
Акционерен капитал	650	650	650
Брой акции (в хил.)	650	650	650
Дивидент на акция	-	-	-
Доход на акция с намалена стойност	-	-	-

Таблица 3. Финансова информация към 30.09.2009 г. и 30.09.2010 (в хил. лева)*Данните от Отчета за приходите и разходите са с натрупване*

Стойностите са в хил. лв.	30.09.2010 г.	30.09.2009 г.
Приходи от основна дейност	0	3754
Печалба/загуба от основна дейност	(48)	(101)
Нетна печалба/загуба от дейността	(95)	3 590
Нетна печалба/загуба за периода на акция (в лв.)	(0.15)	5.52
Активи	12 744	13 662
Нетни активи	11 002	11 942
Акционерен капитал	650	650
Брой акции (в хил.)	650	650
Дивидент на акция	-	-
Доход на акция с намалена стойност	-	-

От създаването си Дружеството не е разпределяло дивидент, тъй като излиза на печалба за пръв път през 2009 г. и тогава финансовият резултат е коригиран съгласно чл. 10 (3) от ЗДСИЦ.

4. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Инвестирането в ценни книжа е свързано с различни рискове. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация, заедно с информацията за рисковите фактори, съдържаща се в Документа за предлаганите ценни книжа, както и цялата информация в Проспекта, преди да вземат решение да придобият акции, емитирани от Дружеството.

Използваните в Проспекта думи „очаква”, „вярва”, „възнамерява” и други подобни указват за изявления, които са прогнозни по своя характер и/или се отнасят за бъдещи несигурни събития и условия, които могат да окажат влияние върху бъдещите бизнес и финансови планове на Дружеството, на резултатите от дейността му и на финансовата му позиция. Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че горепосочените изявления не са гаранция за бъдещите резултати от дейността на Дружеството и сами по себе си са обект на рискове и несигурност. Действителните бъдещи резултати от дейността на Дружеството могат да се различават съществено от прогнозните резултати и очаквания в резултат на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори. (Последователността в представянето на рисковите фактори отразява виждането на Съвета на директорите относно конкретната им значимост към настоящия момент за дейността на Дружеството)

Дейността на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ е ограничена в секюритизация на недвижими имоти, в рамките на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и е контролирана от Комисията за финансов надзор.

4.1. 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 действа 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 проектантите и изпълнителите 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-атраktivни 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 атраktivни имоти или на имоти, които да отговарят на критериите на Дружеството, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите. За този период свободните средства на Дружеството ще бъдат инвестирани в банкови депозити и ценни книжа, разрешени от закона. 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 атраktivно 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 заеман 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 произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестициите 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.

4.2. 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 такова 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.

4.3. 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 сривове 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.

5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

5.1. История и развитие на Дружеството

Правна форма

„ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ, е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Под „секюритизиране на недвижими имоти” следва да се разбира, че Дружеството придобива недвижими имоти със средствата, които е набрало от своите инвеститори чрез издаване на ценни книжа.

Юридическо и търговско наименование

Наименованието на Дружеството е „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ, (което се изписва на латиница “HBG investment property fund” REIT). Наименованието на дружеството не е изменяно от учредяването му до момента.

Място и номер на регистрация

„ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ е учредено в Република България, първоначално е вписано в регистъра на Варненски окръжен съд с Решение №8534 от 23.11.2006 г., парт. № 6, том 657, стр. 22 по фирмено дело № 4784/2006 г., а към настоящия момент е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с единен идентификационен код 148068097.

Седалище и адрес на управление

Дружеството има седалище и адрес на управление: Държава БЪЛГАРИЯ; Област Варна; Община Варна; ПК 9000; Населено място гр. Варна; Район Одесос; бул. „ЦАР ОСВОБОДИТЕЛ” 25, Телефон - 052 602617; Факс - 052 602 618;

Дата на учредяване

„ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ е учредено на Учредително събрание, проведено на 8 ноември 2006 г. Дружеството не е ограничено със срок или с друго предварително определено прекратително условие.

Лиценз от КФН

„ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ има лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, издаден от КФН - Решение № 440 -ДСИЦ от 14 март 2007 г.

5.2. Важни събития

От учредяването си до датата на изготвяне на този регистрационен документ „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ не е било преобразувано, не е осъществявало прехвърляне или залог на предприятието, не е придобивало и не се е разпореждало с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността му, не е извършвало промени в предмета си на дейност и няма заведени искиви молби за откриване на производство по несъстоятелност; няма отправени търгови предложения. От учредяването на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ до датата на изготвяне на този регистрационен документ Дружеството е провело едно увеличение на капитала. Първоначалното задължително увеличение на капитала на дружеството е вписано в Търговския регистър с решение N6299 от 17.07.2007 г. на Варненски окръжен съд, като вписаният капитал е в размер на 650 000 лева.

5.3. Данни за основните банки, инвестиционни посредници, оценители и правни консултанти на Дружеството

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)9430124, Интернет страница: 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.

Основен оценител 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.

5.4. Инвестиции

„ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ развива два проекта – м. Студентски град, гр. София и кв. Галата, гр. Варна.

Проектът в гр. София предвижда изграждането на сграда с РЗП от 29 823.56 м², където ще има офис и жилищни части, а също така и заведения за хранене и барове. Площта на парцела е 5 225 м². На 23.04.2009 г. е учредено право на строеж на строителна компания „Никми” ООД за изграждане на сграда със смесено предназначение с обща разгъната площ от 29 823.56 м². Срещу учреденото право строителят се задължава да построи на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ имоти с обща застроена площ от 9272.78 м² (подробна информация се съдържа в т. 8 от този документ)

Проектът в кв. Галата, гр. Варна е в начална фаза, като за него се предвижда изграждане на ваканционен имот. Площта на парцела е 7 650 м²

Преди придобиване на конкретен недвижим имот, както и към края на всяка финансова година Дружеството извършва оценка на притежаваните недвижими имоти. Също така Дружеството извършва оценка на притежаваните имоти съгласно чл. 20, ал.1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, а именно когато има промяна с повече от 5 на сто в индекса на цените на недвижимите имоти или в индекса на инфлация, определен от Националния статистически институт.

- *Оценка към 15.11.2010 г. - поземлен имот, кв. Галата, гр. Варна*

Оценител: „Палад” ЕООД

Дата на оценката: 15.11.2010 г.

Дата на извършения оглед на обекта: 10.11.2010

Таблица 4: Сравнителна статистическа информация използвана при оценката:

Местоположение и описание	Офертна цена, EUR	Площ, кв.м	Ед.цена, EUR/кв.м	Коеф. на съответствие	Коригирана ед.цена, EUR/кв.м
област Варна, м. Прибой 385 кв.м. на изцяло южен скат, отстои на 200 метра от автобусна спирка и на 80 метра от асфалтиран път. Има 17 метра лице на второстепенен път. Ток	33 000	385	85.71	1.20	102.86
област Варна, м-т Прибой, 520 кв.м, Ток, Вода, с панорамна гледка към морето проект за къща	50 000	520	96.15	1.10	105.77
област Варна, м-т Прибой, 640 кв.м, в близост до плажа, удобен за изграждане на еднофамилна къща	52 000	640	81.25	1.20	97.50
област Варна, м-т Прибой, 600 кв.м, на главен път, ток, телефон, вода. Равен терен. Южно изложение, прекрасна морска панорама, в близост до плажа. Подходящ за жилищно строителство и туризъм. Плътност на	72 000	600	120.00	0.95	114.00
Осреднена офертна коригирана стойност на 1 кв.м, EUR/кв.м.					105.03
Корекция в осреднената стойност за пазарна реализация, %					-10.0%
Коригирана осреднена пазарна стойност на земята, EUR/кв.м.					94.53
Площ на ПИ					7 650.00
Пазарна стойност на земята на ПИ, ЛЕВА					1 414 300
Пазарна стойност на земята на ПИ, EUR					723 100

Използван метод за оценка: Равно-претеглена стойност между метод на сравнителните продажби (сумата получена по този метод е 1 414 000 лв. -един милион четиристотин и четиринадесет хиляди лева) и метод на инвестиционния проект (сумата получена по този метод е 833 000 лв.- осемстотин тридесет и три хиляди лева).

Определена справедлива пазарна стойност: 1 124 000 лв. Така определената стойност е със 194 000 (сто деветдесет и четири хиляди) лева по-малко от стойността посочена в отчета на Дружеството за 2009 г., която е в размер на 1 318 000 (един милион триста и осемнадесет хиляди) лева.

- *Оценка към 26.11.2010 г. - поземлен имот, м. Студентски град, гр. София*

Оценител: „Явлена Импакт” ООД

Дата на оценката: 26.11.2010 г.

Дата на извършения оглед на обекта: 26.11.2010

Таблица 5: Сравнителна статистическа информация използвана при оценката:

№	Местоположение на сравнимите имоти	Пазарна цена (лв.)	Коректив предлагани продажби	Корекция за местоположение (лв.)	Корекция за регулация	Дворно място (кв.м.)	Стойност на земята (лв./кв.м.)
1	Студентски град, ул.Проф.К.Попов,	880 124	0,90	1,05	1,00	886	938,73
2	Студентски град, ул.Й.Йосифов, до РУМ, имот в	733 436	0,85	1,00	1,00	548	1 137,63
3	Студентски град, до Зимния дворец, ъглов имот в регулация,	637 601	0,90	1,05	1,05	650	973,32
4	Студентски град, ул. 8-ми декември, имот в регулация, зона Смф	291 419	0,90	1,00	0,95	269	926,27

Използван метод за оценка: Получената оценка е сбор от остатъчната стойност на земята след учредяване правото на строеж на „Никми”АД (189 633 лв. – сто осемдесет и девет хиляди шестстотин тридесет и три лв.) и извършените до момента СМР в полза на Дружеството или т.нар. „възстановителна стойност на обектите, собственост на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ (4 427 509 лв – четири милиона четиристотин двадесет и седем хиляди петстотин и девет лв).

Определена справедлива пазарна стойност: 4 617 142 лв. Така определената стойност е със 994 958 (деветстотин деветдесет и четири деветстотин петдесет и осем) лева по-малко от стойността посочена в отчета на Дружеството за 2009 г., която е в размер на 5 612 100 (пет милиона шестстотин и дванадесет хиляди и сто) лева.

Ако бъдат взети предвид стойностите на двата развивани от Дружеството проекта в последните направени оценки, може да се заключи, че „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ държи 80.4% от инвестициите си (има се предвид проекта в Студентски град, София) в незавършени жилищни, офис и бизнес площи и 19.6 % от инвестициите си (има се предвид проекта на Галата, Варна) във земи с възможност за развитие на ваканционни имоти. Същото е процентното съотношение между земите намиращи се във София (80.4%) и Варна (19.6%).

До момента не са извършени разходи, които бихме могли да класифицираме като: „разходи за въвеждане в експлоатация”, тъй като всички извършени разходи до момента ще бъдат капитализирани и отнесени към стойността на обектите, след тяхното завършване.

Съгласно договора за строителство с „Никми” АД, строителят ще предаде обектите собственост на Дружеството в изцяло завършен вид. Всички необходими допълнителни подобрения по отдаваните под наем имоти ще бъдат направени от наемателя „ХБГ Парк” ЕООД съгласно договора за наем. Поради тези причини не се предвиждат допълнителни разходи за въвеждане на активите в експлоатация от страна на Дружеството.

Обектът в м. „Студентски град”, София е в процес на строителство и е на фаза Акт 14. Неговото завършване се очаква в края на м. Април 2011 г. Извършените строежи и подобрения до момента са посочени в следващите таблици.

Таблица 6: Производствени разходи

		Вложени средства до момента в сградата	
№	Наименование на видове СМР	Степен на завършеност %	Стойност на СМР
I.	Разходи за Груб строеж		
1	Земни работи	100,00%	20,80
2	Конструкция	100,00%	264,00
3	Зидарски работи	100,00%	29,00
4	Покриване и водоотвеждане	100,00%	10,00
5	Замазки подови изравнителни	20,00%	1,00
6	Железарски изделия	20,00%	1,40
7	Неописани	80,00%	3,20
	Общо I.		329,40
II.	Дограми		
1	Прозорци	80,00%	48,00
2	Врати	0,00%	0,00
	Общо II.		48,00
III.	Довършителни работи		
1	Мазилки, в т.ч. шпакловки	25,00%	10,25
2	Топлоизолации и хидроизолации	80,00%	20,00
3	Боядисване	0,00%	0,00
4	Подови настилки	0,00%	0,00
5	Облицовки	80,00%	24,16
6	Неописани	20,00%	1,20

	Общо III.			55.61
II.	Инсталации			
1	Водопроводна		40,00%	4,40
2	Канализация		40,00%	2,84
3	Санитарни прибори		0,00%	0,00
4	Ел. инсталация		10,00%	3,10
5	Ел. уреди		0,00%	0,00
6	Отоплителна инсталация и тела		0,00%	0,00
7	Телефонна и др. инсталация		0,00%	0,00
8	Асансьорна уредба		0,00%	0,00
9	Неописани		5,00%	0,35
	Общо IV.			10,69
V	Външни връзки		75,00%	6,75
	Печалба	12%	12%	54,05
Разходи СМР - общи				504,50
<i>ПРОИЗВОДСТ. СТОЙНОСТ без ДДС- лв/кв.м.</i>				504,50
Бруто Разгър.Застроена площ -				29 823,56 кв,м,
ОБЩА ПРОИЗВОДСТ. СТОЙНОСТ на Сградата без ДДС в лева				15 046 105 лв

Таблица 7: Допълнителни разходи

№	Част	Вид СМР	% вложено към момента	Обща Стойност на СМР вложена до момента лв
I. Външни съоръжения				
<i>Вертикална планир.</i>				
1	Вертикална планировка		50%	73 764,62
2	Непредвидени		50%	187 212,03
<i>ОБЩО СМР - Външни съоръжения</i>				260 977 лв
II. Допълнителни разходи				
1	Стойност на проектантски и др. хонорари по пазарни цени		100%	894 706,80
2	Стойност за стр. надзор		60%	104 952,55
3	Стойност за инв.контрол		60%	74 966,11

4	Други разходи- такси и др	70%	262 069,84
<i>ОБЩО Допълнителни разходи</i>			1 336 722 ЛВ
ОБЩО Други Разходи			1 597 699 ЛВ

Таблица 8: Инвестиционна стойност на обекта

	Общ о разходи за обекта	Вложени до момента
ОБЩА ПРОИЗВ ОДСТ . С ТОЙНОСТ на сградата без ДДС в лева	24 961 604 ЛВ	15 046 105 ЛВ
ОБЩА ПРОИЗВОДСТ. СТОЙНОСТ на Инфраструктура без ДДС в лева	521 953 ЛВ	260 977 ЛВ
ОБЩА ПРОИЗВОДСТ. СТОЙНОСТ на СМР без ДДС	25 484 000 ЛВ	15 307 000 ЛВ
ОБЩО Допълнителни разходи	1 568 670 ЛВ	1 336 722 ЛВ
ОБЩА ПРОИЗВОДСТ. СТОЙНОСТ на ОБЕКТА без ДДС	25 484 000 ЛВ	16 644 000 ЛВ

За някои от обектите собственост на Дружеството на 17.09.2010 ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ е сключило договор за наем с „ХБГ Парк” ЕООД, според който Дружеството се задължава да отдаде за срок от 10 г. следните имоти от новопостроената сграда:

	Имот	Площ м2
1	Бар	633.84
2	Ресторант	855.99
3	Ресторант „Нарру”	717.95
4	Открита тераса	1 460.00
5	Обслужващи помещения за заведенията за хранене	900
	ОБЩО	4567.78

Договорената цена е 25 000 (двадесет и пет хиляди) евро без ДДС на месец.

Към момента имотите не са предадени на наемателя, съответно плащания на наемната цена не са извършвани. Както бе посочено по-горе планираният срок за завършване на сградата и въвеждането и в експлоатация е в края на м. Април 2011 г.

Повече информация е налична в договора за наем, който е приложен към този документ

Подробна информация относно проектите, развивани от Дружеството, се съдържа в т. 8 от този документ.

Към момента не са налице други инвестиции на Дружеството, извън тези, свързани с реализацията на двата описани проекта. Също така органите на управление на Дружеството не са поемали ангажимент относно други инвестиции извън посочените два проекта.

5.5. Приложимо право

„ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ упражнява дейността си съгласно българското законодателство.

6. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

6.1. Основни дейности

Ключови фактори, отнасящи се до естеството на операциите на Емитента и неговите основни дейности.

Съгласно чл. 4 от Устава, „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ има следния изключителен предмет на дейност: инвестиране на парични средства, набрани чрез предлагане на ценни книжа, инвестиране в недвижими имоти/секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

„ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти. Дружеството функционира като своеобразна колективна инвестиционна схема за недвижими имоти, т.е. то закупува недвижими имоти с парични средства, които е набрало от инвеститори чрез издаване на ценни книжа (акции, облигации).

Предвид предмета на дейност на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ върху операциите, извършвани от Дружеството, влияние имат основно факторите, касаещи пазара на недвижими имоти в страната (относно факторите и рисковете вж. т. 4 Рисккови фактори, относно тенденциите вж. т. 12 Информация за тенденциите).

Проекти развивани от Емитента

„ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ развива два проекта:

Проект за изграждане на търговски комплекс - заведения, офиси и жилища в гр. София, м. „Студентски град” и Проект за изграждане на туристически обект в гр. Варна, кв. Галата. Подробна информация за проектите е представена в т. 8 по-долу.

Инвестиционни цели

Съгласно чл. 8 от Устава инвестиционните цели на дружеството са:

- Нарастване на стойността и пазарната цена на акциите на Дружеството и
- Увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал;

Инвестиционна политика

Основната инвестиционна политика на Дружеството се състои в реализирането на инвестиционни проекти, които се изразяват в закупуване на земи на територията на Република България, последвано от изграждане и въвеждане в експлоатация на нови сгради, с цел продажба на завършените сгради, на части от тях или отдаването им под наем. В рамките на тази политика, Дружеството може да реши да продаде закупените поземлени имоти преди реализирането на предвиденото изграждане и въвеждане в експлоатация на сгради. Също така Дружеството може да реши да продаде сгради в етап на изграждане, преди те да са били напълно завършени. Дружеството може да реши да закупи сгради в процес на изграждане, след което да извърши строителни работи, необходими за тяхното завършване и/или въвеждане в експлоатация. Също така, Дружеството може да реши да задържи определени имоти известно време след тяхното въвеждане в експлоатация; това важи особено, но не само, за търговските имоти, изградени успоредно с жилищата във ваканционните комплекси.

Реализирането на инвестиционната политика на Дружеството от учредяването му до момента е свързано с два проекта, подробна информация за които е представена по т. 8.1.

Инвестиционни ограничения

Инвестиционната политика на Дружеството не предвижда ограничения относно вида недвижими имоти за секюритизиране (предназначение - жилищно, ваканционно, търговско, административно или друго, степен на завършеност, географско положение и т.н.), нито предвижда конкретни максимален или минимален размер или дял на инвестициите в определен вид недвижими имоти. Инвестиционната политика на дружеството предполага следване на конкретни атрактивни възможности. Това може да доведе до концентрация на инвестициите в един сектор и в един географски район.

При избора на недвижими имоти за секюритизиране, Дружеството се ръководи от приетите критерии, при спазване изискванията на закона и своя устав. В съответствие със законовите забрани, Дружеството няма да придобива право на собственост и други (ограничени) вещни права върху недвижими имоти, находящи се извън територията на

Република България, както и няма да придобива вещни права върху недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

Финансиране

Дружеството финансира инвестиционната си дейност чрез:

- собствени средства, набрани чрез публично предлагане на акции на Дружеството;
- издаване на облигации, регистрирани за търговия на регулиран пазар на ценни книжа;
- банкови кредити, предназначени за придобиване и въвеждане в експлоатация на придобитите активи;
- банкови кредити със срок до падежа не повече от 12 месеца за изплащане на лихви. Тези кредити в нито един момент не могат да надвишават 20 % (двайсет на сто) от балансовата стойност на активите на Дружеството.

В устава на Дружеството не е определен максимален размер на външното финансиране спрямо собствения капитал.

От учредяването си до настоящия момент Дружеството е използвало следните източници на финансиране:

- собствени средства, набрани включително при учредяването на Дружеството (650 000 лева) и от реализираното едно увеличение на капитала (информация е представена по т. 5.2)
- банкови кредити (информация е представена по т. 10.1);

Придобиване на нови активи

Съгласно Устава на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ, Дружеството може да придобива периодично нови активи без ограничения във вида, типа, разположението и стойността на недвижимите имоти при спазване на приложимите разпоредби на българското законодателство и Устава.

При придобиването на недвижими имоти до сега, а и относно бъдещи придобивания Дружеството се ръководи от следните критерии:

Приемлива първоначална инвестиция. Размерът на първоначалната инвестиция (цената на придобиване на имота) трябва да отговаря като абсолютен размер на възможностите на Дружеството за неговата покупка (имайки предвид набрания към този момент собствен капитал и конкретните възможности за получаване на външно финансиране). Възможно е конкретен имот да бъде закупен, използвайки само собствен капитал. Също така е възможно имот да се закупи използвайки само

дълг. Основните критерии при избора на имот за закупуване са: цена, местоположение, устройствени показатели.

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

Срок на реализация на проекта. Този срок обхваща времето от първия разход или плащане по даден проект до продажбата на имота от дружеството, съответно до сключване на договори за наем/лизинг или предоставяне за управление на имота. Тъй като е възможно в рамките на един инвестиционен проект (например продажба или отдаване под наем на сграда) да бъдат продавани или отдавани под наем, много обособени имоти (например апартаменти, офиси и търговски площи в бизнес център), срокът за реализация включва две величини: срок от първия разход до продажбата, съответно сключването на договор за наем на последната част от проекта; както и среднопретеглен срок от реализиране на разходите до получаване на приходите по проекта. Дружеството ще предпочита проекти с по-къси срокове на реализация при равни други условия (напр. ще предпочита придобиването на недвижими имоти с по-лесен достъп до необходимата инфраструктура пред такива, които се нуждаят от изграждане на нови инфраструктурни мрежи и системи или директното закупуване на окупнени имоти пред такива, които се нуждаят от комасация).

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

Диверсификация на активите. При избора на инвестиционни проекти в дългосрочен план Дружеството ще се стреми да избягва концентрацията в един географски район или в един и същ вид недвижими имоти. Към настоящия момент двата проекта на Дружеството са с различно предназначение и са разположени в различни райони. При равни други условия Дружеството ще предпочете инвестиране в диверсифицирани проекти пред концентриране на инвестиции в един регион или в един пазарен сектор. Независимо от това, с оглед изменение в пазарните условия и възможностите за инвестиране е възможно инвестициите в даден момент (особено в началото на инвестиционната дейност) да бъдат концентрирани в един вид имоти или в имоти в един географски регион.

Възможност за дългово финансиране. Дружеството се стреми да финансира своите инвестиционни проекти с комбинация от собствени средства и привлечени (дългови) ресурси. Това се обуславя от благоприятния ефект на финансовия лост - доходността от проектите се очаква да е по-висока от лихвите по дълговото финансиране. При равни други условия, Дружеството ще предпочита проекти, чиято реализация може да бъде осъществена с по-голям дял на дългово финансиране, т.е. проекти, при които може да се очакват повече авансови плащания от купувачи или по-голямо и по-ранно банково финансиране, каквато е и политиката при реализираните към момента проекти.

Инвестиране на свободни средства:

Инвестиционната политика предвижда Дружеството да инвестира временно свободните си средства по всички позволени от закона начини, които към настоящия момент включват:

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

Индикация за нови продукти и/или услуги, които са били въведени от Дружеството.

„ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АД СИЦ от учредяването си до момента е инвестирало в два проекта, подробно описани по т. 8. Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Дружеството не може да извършва други търговски сделки, различни от описаните в предмета му на дейност освен, ако са разрешени от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, като Дружеството не е въвеждало или разработвало продукти или услуги, различни от посочените.

6.2. Главни пазари, на които се конкурира Дружеството

Инвестиционната политика на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АД СИЦ е насочена към реализирането на проекти, свързани със секюритизацията на недвижими имоти, от които дружеството реализира основната част от приходите си (за повече информация вж. т. 9.1). Дружеството може да придобива активи без ограничения във вида, типа, разположението и стойността на недвижимите имоти при спазване на приложимите разпоредби на българското законодателство и Устава. С оглед на това Дружеството функционира в силно конкурентна среда, отчитайки развитието на сектора на недвижимите имоти в Република България. Като се отчете широкият спектър на бъдещи инвестиционни проекти на Дружеството, може да се приеме, че всички инвеститори в недвижими имоти ще бъдат негови конкуренти,

доколкото се стремят към реализиране на успешни проекти и максимизиране на стойността на печалбата.

Преки конкуренти на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ ще бъдат 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.

6.3. Изключителни фактори, повлияли на информацията относно стопанската дейност на Дружеството

Към момента на изготвяне на този документ не са налице необичайни събития или изключителни фактори, оказали негативно влияние върху дейността на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ като следва да се отчита влиянието, което финансовата криза оказва върху дейността на Дружеството, както и върху всички останали стопански субекти (за отражението на финансовата криза вж. т. 4 Рискове фактори и т. 12 Информация за тенденциите).

6.4. Зависимост на Дружеството от патенти или лицензи, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси

Съгласно действащото законодателство извършването на дейност като дружество със специална инвестиционна цел подлежи на лицензиране и последващ контрол от КФН. „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел и като такова не е извършвало и съгласно изискванията на закона не може да извършва развойна дейност.

„ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ има лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, издаден от КФН - Решение № 440 -ДСИЦ от 14 март 2007 г.

Дружеството не притежава патенти и не е страна по лицензионни договори за ползване на патенти, както и по договори за ползване на каквато и да е индустриална собственост.

Доколкото към този момент Дружеството извършва строителство и подобрения в придобиваните от него имоти (м. Студентски град, гр. София), дейността му е поставена в зависимост от издаване на строителни разрешения, удостоверения за въвеждане на сгради в експлоатация и други документи, свързани със строителството.

7. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

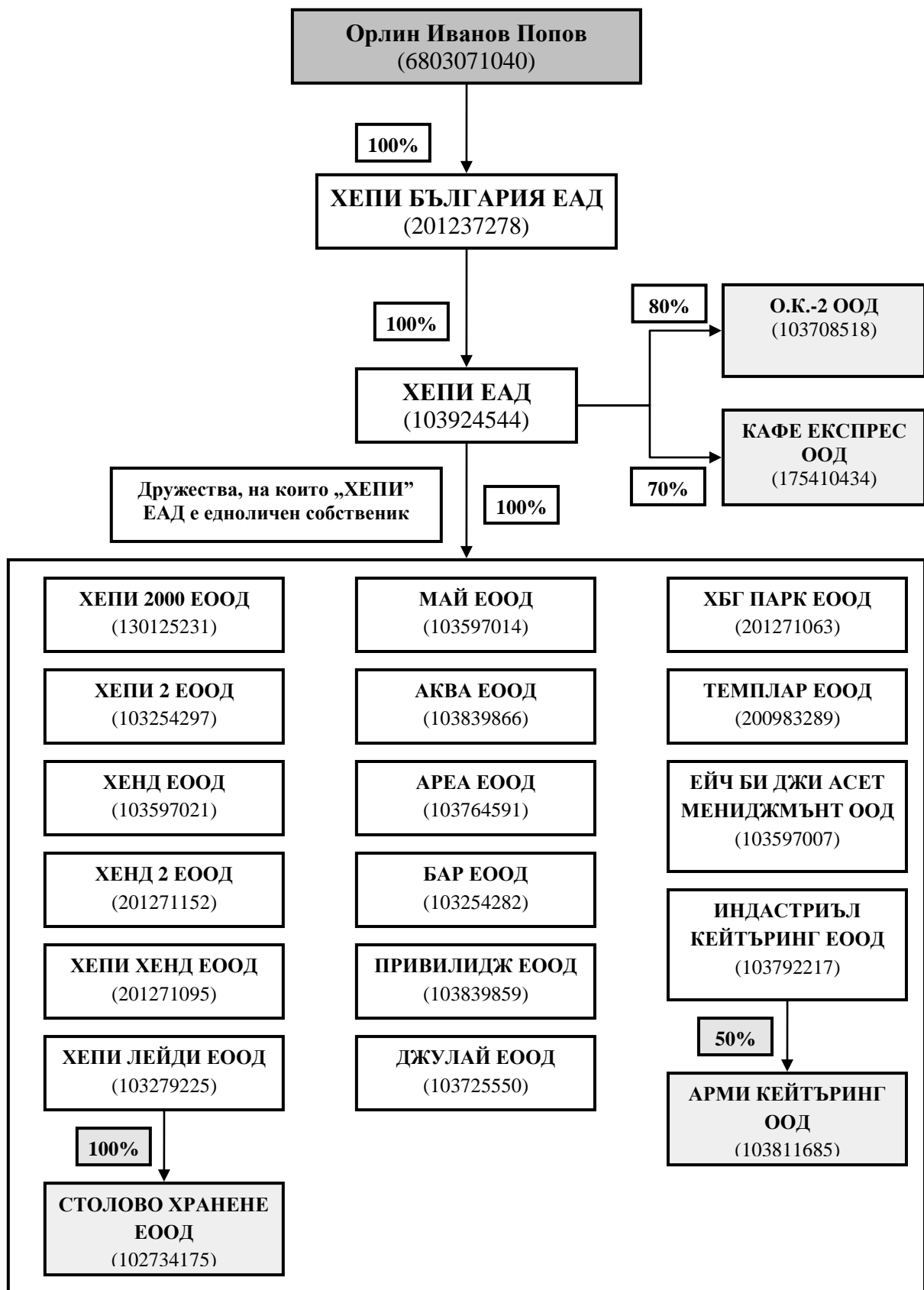
Икономическа група

ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ е непряко контролиран от Орлин Попов, чрез „Хепи България” ЕАД, където той е едноличен собственик. „Хепи България” ЕАД притежава 100%-ово участие в „Хепи” ЕАД, което е едноличен собственик на дружествата „Ареа” ЕООД и „Джулай” ЕООД. „Ареа” ЕООД и „Джулай” ЕООД притежават общо 51.34 % от капитала на Емитента (всяко едно от двете притежава по 25.67 % от капитала на Емитента). В рамките на групата е и обслужващото дружество „Ейч Би Джи Асетс Мениджмънт” ООД, което също е 100% собственост на „Хепи” ЕАД.

„Хепи” ЕАД е едноличен собственик на следните дружества: „Хепи Лейди” ЕООД (ЕИК 103279225), „Хепи 2000” ЕООД (ЕИК 130125231), „Хепи 2” ЕООД (ЕИК 103254297), „Хенд” ЕООД (ЕИК 103597021), „Хенд 2” ЕООД (ЕИК: 201271152), „ХЕПИ ХЕНД” ЕООД (201271095 „Темплар” ЕООД (ЕИК 200983289), „Привилидж” ЕООД (ЕИК 103839859), „Май” ЕООД (ЕИК 103597014), „Бар” ЕООД (ЕИК 103254282), „Аква” ЕООД (ЕИК 103839866), „ХБГ Парк” ЕООД (ЕИК 201271063), „Индастриъл Кейтъринг” ООД (ЕИК 103792217).

„Хепи” ЕАД има участия в следните дружества: „Кафе Експрес” ООД (ЕИК 175410434) – 70% от капитала, „О.К.-2” ООД (ЕИК103708518) – 80 % от капитала.

Непряко „ХЕПИ” ЕАД държи 100% в „Столово хранене” ЕООД (ЕИК 102734175) чрез „Хепи Лейди” ЕООД и 50% в „Арми Кейтъринг” ООД (ЕИК 103811685) чрез „Индастриъл Кейтъринг ЕООД.



Дъщерни дружества

Към датата на този документ „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ няма дъщерни дружества.

8. НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ И ОБОРУДВАНЕ

8.1. Информация относно съществуващи или запланувани значителни материални дълготрайни активи и всякакви големи тежести върху тях

„ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ развива два проекта – м. Студентски град, гр. София и кв. Галата, гр. Варна.

Проектът в гр. София предвижда изграждането на сграда с РЗП от 29 823.56 м², където ще има офис и жилищни части, а също така и заведения за хранене и барове. Площта на парцела е 5 225 м². На 23.04.2009 г. е учредено право на строеж на строителна компания „Никми” ООД за изграждане на сграда със смесено предназначение с обща разгъната площ от 29 823.56 м². Срещу учреденото право строителят се задължава да построи на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ следните недвижими имоти:

Таблица 4. Имоти, собственост на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ

№	Имот	Обща застроена площ (9 272.78 м²)
1	Сутеренен етаж, вкл. 84 паркоместа, всяко от които с площ от 18 м ²	2 202.85
2	Бар	633.84
3	Ресторант	855.99
4	Ресторант „Нарру”	717.95
5	Открита тераса	1 460.00
6	Бар	650.63
7	Бар	928.22
8	Ресторант	810.72
9	Офис № 8	327.55
10	Офис № 9	136.67
11	Офис № 10	179.61
12	VIP Ресторант	186.24

13	Офис № 1	24.22
14	Офис № 2	36.60
15	Сервизно помещение	22.69
16	Паркоместа (8 броя x 12 м ² всяко)	96.00

Проектът в кв. Галата, гр. Варна е в начална фаза, като за него се предвижда изграждане на ваканционен имот. Площта на парцела е 7 650 м². Парцелът бе закупен на 18.03.2008 г. като тогава бе залесена територия. В края на 2008 г. (02.12.2008 г.) със заповед N119 на заместник кмета на община Варна, имотът е урегулиран. В момента се изчаква одобрение на заявление за изключване на парцела от горския фонд по реда на чл. 14в от Закона за горите. Заявлението е подадено с РИ 27-491 на 22.12.2008 г. и до момента не е одобрено.

Към датата на този документ няма запланирани други значителни дълготрайни материални активи, извън реализацията на посочените два проекта.

Поземлени имоти

- УПИ II- 2925, 3455, 3456, 3507, 3854, 3855, 4435 по плана на кв.100, м-ст Студентски град, гр. София с обща площ от 5 225 м².
- УПИ 10135.551.139 по плана на КЗ Прибой, землище Галата, гр. Варна с площ от 7 650 м².

Цена на придобиване на поземлените имоти

Съгласно прилаганата от Дружеството счетоводна политика, цената на придобиване на определен недвижим имот включва и всички разходи, които са пряко свързани с неговото придобиване. Поради тази причина балансовата стойност на имотите, отразена във финансовите отчети на дружеството, се различава от цените, записана в нотариалните актове. Цените на придобиване на имотите са следните:

- Цените на закупените парцели за проекта в м. Студентски град, гр. София са:
 - По нотариален акт N126 том VI, рег. N9106, дело N1049 от 2006 г.
УПИ II – 2925, 3455, 3456, 3507 със обща площ 2 572 м² на обща стойност 260 000 лв. Цена на заприхождаване **266 878.60 лв.**
 - По нотариален акт N110 том I, рег. N1367, дело N103 от 2007 г.
УПИ II – 3854 с площ 645 м² на обща стойност 26 000 лв. Цена на заприхождаване **26 949 лв.**

- По нотариален акт N45 том III, рег. N4046, дело N427 от 2007г.
УПИ II – 3855 с площ 1 917 м² на обща стойност 75 000 лв. Цена на заприхождаване **77 328 лв.**

- По нотариален акт N121 том II, рег. N2469, дело N308 от 2008г.
УПИ II – 4435 с площ 167 м² на обща стойност 6 257,30 лв. Цена на заприхождаване **7 048.13 лв.**

Общо по нотариални актове 367 257,30 лв.

Общо по цени на заприхождаване 378 203.73 лв.

Общата площ на изброените документи за собственост възлиза на 5 301 м², но съобразно одобрено изменение на плана за регулация и застрояване /Заповед N РД-09-50-254 от 28.02.2008 г./ за тях е отреден Урегулиран поземлен имот II-2925, 3455, 3456, 3507, 3854, 3855, 4435 от кв. 100 местност „ Студентски Град” с площ **5 225 м².**

• Цената на закупения парцел за проекта в кв. Галата, гр. Варна е:

- По нотариален акт N 122 том I, рег. N 1100, дело N89 от 2008 г.
Поземлен имот N 072182 с обща площ 7 650 м² на обща стойност 76 500 лв. **Цена на заприхождаване 95 757.90 лв.**

Пазарни оценки на притежаваните имоти и права на строеж.

Преди придобиване на конкретен недвижим имот, както и към края на всяка финансова година Дружеството извършва оценка на притежаваните недвижими имоти. Също така Дружеството извършва оценка на притежаваните имоти съгласно чл. 20, ал.1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, а именно когато има промяна с повече от 5 на сто в индекса на цените на недвижимите имоти или в индекса на инфлация, определен от Националния статистически институт.

• *Оценка към 15.11.2010 г. - поземлен имот, кв. Галата, гр. Варна*

Оценител: „Палад” ЕООД

Дата на оценката: 15.11.2010 г.

Използван метод за оценка: Равно-претеглена стойност между метод на сравнителните продажби и метод на инвестиционния проект.

Определена справедлива пазарна стойност: 1 124 000 лв.

• *Оценка към 26.11.2010 г. - поземлен имот, м. Студентски град, гр. София*

Оценител: „Явлена Импакт” ООД

Дата на оценката: 26.11.2010 г.

Използван метод за оценка: Получената оценка е сбор от остатъчната стойност на земята след учредяване правото на строеж на „Никми”АД и извършените до момента СМР в полза на Дружеството или т.нар. „възстановителна стойност на обектите, собственост на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ”.

Определена справедлива пазарна стойност: 4 617 142 лв.

Тежести върху недвижимите имоти собственост на Дружеството

Към момента на изготвяне на настоящият документ върху имотите собственост на Дружеството няма наложени тежести.

8.2. Застрахователни дружества, при които Емитентът е застраховал недвижимите си имоти

Към момента на изготвяне на настоящият документ Дружеството няма сключени договори, които да осигуряват застрахователно покритие на притежаваните недвижими имоти.

8.3. Описание на всякакви екологични проблеми, които могат да засегнат използването на дълготрайните материални активи от Дружеството

При осъществяване на своята дейност, „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ може да срещне рискове от 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.

Към настоящият момент няма данни за екологични проблеми свързани с недвижимите имоти на Дружеството.

9. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

9.1. Финансово състояние

Информацията, представена в таблицата по-долу, е от одитираните годишни финансови отчети на дружеството към 31.12.2007 г., 31.12.2008 г. и 31.12.2009 г.

През 2009 г. Дружеството излиза на печалба за пръв път от учредяването си насам. Това се дължи на реализираните приходи при продажбата на правото на строеж на строителната компания „Никми” АД. Приходите от продаденото право на строеж са

оценени на 3 753 744 лв. (три милиона седемстотин петдесет и три хиляди седемстотин четиридесет и четири лв.), датата на оценката е 22 Април 2009 г. и тази оценка е взета предвид при изготвяне на годишния финансов отчет на Дружеството за 2009 г. През разгледаните периоди, основни разходи за Дружеството са: разходите за лихви, разходите за банкови такси и комисионни, разходите за възнаграждение на персонала и разходите за външни услуги. Реализираният финансов резултат за съответната година от оперативната дейност се коригира с размера на всеобхватния доход от преоценка, който е отрицателен (877 хил. лв.) през финансовата 2009 г. Този отрицателен доход се дължи на намалената справедлива стойност на имота в гр. София, което от своя страна се дължи на ефекта, който световната икономическа криза предизвика и на пазара на недвижими имоти у нас.

Таблица 9. Финансово състояние на Дружеството в периода 2007 – 2009 г.

Стойностите са в хил. лв.	За годината, завършваща на 31.12.2009 г.	За годината, завършваща на 31.12.2008 г.	За годината, завършваща на 31.12.2007 г.
Приходи от продажби	3 754	0	0
Разходи за материали	0	0	(1)
Разходи за външни услуги	(26)	(23)	(37)
Разходи за персонала	(26)	(24)	(21)
Други разходи	0	(4)	0
Резултат от оперативната дейност	3 702	(51)	(59)
Разходи за лихви	(61)	(47)	0
Други финансови приходи/ (разходи), нетно	(19)	(18)	(5)
Резултат за годината	3 622	(116)	(64)
Разходи за данъци	0	0	0
Нетен резултат за годината	3 622	(116)	(64)
Друг всеобхватен (съвкупен) доход			
Печалба от преоценка на имоти	(877)	7 336	0
Данък върху дохода свързан с компоненти на друг съвкупен доход	0	0	0
Друг всеобхватен	(877)	7 336	0

(съвкупен) доход, нетно от данък			
Общ всеобхватен (съвкупен) доход за годината	2 745	7 220	(64)

Таблица 10. Финансово състояние на Дружеството към 30.09.2009 г. и 30.09.2010 (в хил. лева)

Данните са с натрупване

Стойностите са в хил. лв.	30.09.2010 г.	30.09.2009 г.
Приходи от продажби	0	3754
Разходи за материали	0	0
Разходи за външни услуги	(26)	(82)
Разходи за персонала	(22)	(19)
Други разходи	0	0
Резултат от оперативната дейност	(48)	(101)
Разходи за лихви	0	0
Други финансови приходи/ (разходи), нетно	(47)	(63)
Резултат за годината	(95)	3 590
Разходи за данъци	0	0
Нетен резултат за годината	(95)	3 590
Друг всеобхватен (съвкупен) доход		
Печалба от преценка на имоти	0	0
Данък върху дохода свързан с компоненти на друг съвкупен доход	0	0
Друг всеобхватен (съвкупен) доход, нетно от данък	0	0
Общ всеобхватен (съвкупен) доход за годината	(95)	3 590

9.2. Резултати от дейността

В резултат на дейността си до момента Дружеството е придобило два недвижими имота:

- УПИ II- 2925, 3455, 3456, 3507, 3854, 3855, 4435 по плана на кв.100, м-ст Студентски град, гр. София с обща площ от 5 225 м².
- УПИ 10135.551.139 по плана на КЗ Прибой, землище Галата, гр. Варна

Относно имота намиращ се в м. Студентски град, гр. София

На 23.04.2009 г. е учредено право на строеж на строителна компания „Никми” ООД за изграждане на сграда със смесено предназначение с обща разгъната площ от 29 823.56 м². „Никми” ООД се задължава да построи на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ следните недвижими имоти:

Таблица 11. Имоти, собственост на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ

№	Имот	Обща застроена площ (9 272.78 м ²)
1	Сутеренен етаж, вкл. 84 паркоместа, всяко от които с площ от 18 м ²	2 202.85.
2	Бар	633.84
3	Ресторант	855.99
4	Ресторант „Нарру”	717.95
5	Открита тераса	1 460.00
6	Бар	650.63
7	Бар	928.22
8	Ресторант	810.72
9	Офис № 8	327.55
10	Офис № 9	136.67
11	Офис № 10	179.61
12	VIP Ресторант	186.24
13	Офис № 1	24.22
14	Офис № 2	36.60
15	Сервизно помещение	22.69
16	Паркоместа (8 броя x 12 м ² всяко)	96.00

Заедно с прилежащите общи площи размера на обезщетението в полза на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ е **13 004.36 м²**.

Предвижда се обекта да бъде построен до края на месец Април 2011 г.

На 17.09.2010 ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ е сключило договор за наем с „ХБГ Парк” ЕООД, според който Дружеството се задължава да отдаде за срок от 10 г. следните имоти от новопостроената сграда:

	Имот	Площ м2
1	Бар	633.84
2	Ресторант	855.99
3	Ресторант „Нарру”	717.95
4	Открита тераса	1 460.00
5	Обслужващи помещения за заведенията за хранене	900
	ОБЩО	4 567.78

Договорената цена е 25 000 (двадесет и пет хиляди) евро без ДДС на месец. Повече информация е налична в договора за наем, който е приложен към този документ.

Относно имота, намиращ се в кв. Галата, гр. Варна

Имотът, намиращ се в кв. Галата, гр. Варна е предвидено да се развие като ваканционно селище. За да започне изграждането на обекта е необходимо изключването на парцела от горския фонд. Заявление за изключване е подадено с РИ 27-491 на 22.12.2008 г. и до момента не е одобрено. Мениджмънта на Дружеството очаква изключването на парцела от горския фонд да стане най-късно до края на 2011 г .

Също така по отношение на имота са проведени успешно всички етапи в изпълнение на законово-регламентираната процедура за изключване на гори и земи от горския фонд по реда на чл. 14в от ЗГ, в резултат на което в полза на "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ има издадено от ИАГ предварително съгласуване с положително становище за изключване на имота от горския фонд.

При така очертаната фактическа обстановка собственика не очаква отказ, поради неизпълнение на нормативен акт и/или непредставяне на изискуем документ, което да възпрепятства окончателното решение на ИАГ за изключване на имота от горския фонд.

10. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

10.1. Информация за капиталовите ресурси на Емитента

Към датата на изготвяне на регистрационния документ, Дружеството има един сключен договор за заем с УниКредит Булбанк в размер на 770 000 евро (седемстотин и седемдесет хиляди евро). Кредитът е инвестиционен, сключен е на 04 Февруари 2009 г. и е с падеж 04 Февруари 2013 г. Солидарен длъжник по заема е „Хенд” ЕООД. Лихвата по кредита е се определя като към базисния лихвен процент на УниКредит Булбанк (1-месечен EURIBOR) се прибавят 3 %. Обезпечение по кредита е първи по ред особен залог върху вземанията в размер на 770 000 евро (седемстотин и седемдесет хиляди евро) на „Хенд” ЕООД- залогодател, произтичащи от наличности по сметка в евро на „Хенд” ЕООД при УниКредит Булбанк АД. Целта на кредита е 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 е бил 1 493 000 лв.- за повече информация виж долния параграф).

Заемът към Пиреос България АД е сключен на 28.05.2008 г. Размерът на отпуснатите средства е 1 022 584 EUR (един милион сто двадесет и две хиляди петстотин осемдесет и четири евро). Краен срок за издължаване е 20.05.2010. Лихвата е сбор от плаваща и фиксирана част и се определя като към 3-месечният EURIBOR се прибавят 2%. Лихвата се определя веднъж месечно. Солидарни длъжници са „Хенд” ЕООД (ЕИК 103597021), „Бар” ЕООД (ЕИК 103254282), „Хепи” ЕАД (ЕИК 103924544), „Хепи Лейди” ЕООД (ЕИК 103279225).

Информацията за кредитите се съдържа в пояснителните бележки към одитирания отчет за 2009 г, неразделна част от този документ.

Дружеството не е влагало средства във финансови инструменти и не е поемало ангажименти за извършване на капиталови разходи. Основните източници на капитал и ликвидност са средствата от банковия заем, от учредителния капитал и от първоначалното увеличение на капитала.

Капиталът на Дружеството е изцяло внесен под формата на парични вноски.

Информацията, представена в таблицата по-долу, е от одитираните годишни финансови отчети на дружеството към 31.12.2007 г., 31.12.2008 г. и 31.12.2009 г.

Таблица 12. Годишен баланс за периода 2007-2009 година

В ХИЛ. ЛВ.	31.12.2009 г.	31.12.2008 г.	31.12.2007 г.
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	12 576	9 524	605
Разходи за бъдещи периоди	1	0	12
Общо нетекущи активи	12 577	9 524	617
Текущи активи			
Пари и парични еквиваленти	88	168	397
Търговски и други вземания	132	125	189
Данъци за възстановяване	1	200	0
Разходи за бъдещи периоди	0	11	0
Общо текущи активи	221	504	586
Общо активи	12 798	10 028	1 203
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	650	650	650
Друг компонент на собствения капитал	549	549	549
Преоценъчен резерв	6 459	7 336	0
Неразпределен финансов резултат	3 438	(184)	(68)
Общо собствен капитал	11 096	8 351	1 131
Нетекущи пасиви			
Задължения към финансови институции	1 506	0	0
Общо нетекущи пасиви	1 506	0	0
Текущи пасиви			
Задължения към финансови институции	0	1 493	0
Търговски и други задължения	196	184	72
Общо текущи пасиви	196	1 677	72
Общо собствен капитал и пасиви	12 798	10 028	1 203

Таблица 13. Годишен баланс към 30.09.2010 и 30.09.2009 г.

В ХИЛ. ЛВ.	30.09.2010 г.	30.09.2009 г.
АКТИВИ		
Нетекущи активи		
Инвестиционни имоти	12 606	13 392
Разходи за бъдещи периоди	2	3
Общо нетекущи активи	12 608	13 395
Текущи активи		
Пари и парични еквиваленти	6	127
Търговски и други вземания	127	127
Данъци за възстановяване	3	13
Разходи за бъдещи периоди	0	0
Общо текущи активи	136	267
Общо активи	12 744	13 662
Собствен капитал и пасиви		
Собствен капитал		
Акционерен капитал	650	650
Друг компонент на собствения капитал	549	549
Преоценъчен резерв	6 460	7 337
Неразпределен финансов резултат	3 343	3 406
Общо собствен капитал	11 002	11 942
Нетекущи пасиви		
Задължения към финансови институции	1 506	0
Общо нетекущи пасиви	1 506	0
Текущи пасиви		
Задължения към финансови институции	0	1 503
Търговски и други задължения	236	217
Общо текущи пасиви	236	1 720
Общо собствен капитал и пасиви	12 744	13 662

10.2. Парични потоци и източници на финансиране

Потребностите на Дружеството от парични средства, извън средствата необходими за придобиване на недвижими имоти, ще бъдат покривани в по-голямата си част от приходите от оперативна дейност. Към настоящият момент паричните потоци от основната дейност са отрицателни, като се очаква от 2011 г. тази тенденция да се промени след като бъдат отдадени имотите в сградата в Студентски град. Инвестициите в недвижими имоти ще бъдат финансирани чрез емитиране на акции на Дружеството и чрез заемни средства. Дружеството ще увеличи капитала си до 682 500 лева в резултат на настоящото увеличаване на капитала (при записване на всички предлагани акции). Външното финансиране ще бъде под формата на:

- облигационни емисии и/или
- банкови кредити.

Изборът на финансиране ще бъде съобразен с пазарните условия и наличието на ресурси, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на заемния ресурс. Използването на външно финансиране ще даде възможност на Дружеството да разполага с повече средства за придобиване на недвижими имоти, което ще позволи съставянето на диверсифициран портфейл от активи и ще максимизира възвращаемостта на акционерите.

Таблица 14: Парични потоци на Емитента за периода 2007- 2009 г.

В ХИЛ. ЛВ.	31.12.2009 г.	31.12.2008 г.	31.12.2007
Основна дейност			
Парични плащания на доставчици	5	(1713)	(401)
Нетен паричен поток свързан с трудовите възнаграждения на персонала	(26)	(24)	(106)
Нетен паричен поток свързан с данъци	0	78	27
Парични потоци свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	0	1	0
Нетен паричен поток от основната дейност	(21)	(1660)	(480)
Инвестиционна дейност			
Парични плащания за придобиване на имоти, машини, съоръжения и оборудване	0	(7)	(40)
Нетен паричен поток от инвестиционната дейност	0	(7)	(40)
Финансова дейност			

Постъпления от емитиране на акционерен капитал	0	0	696
Парични потоци свързани с получени и предоставени заеми	10	1493	0
Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	(69)	(54)	0
Парични потоци от положителни и отрицателни курсови разлики	0	(1)	0
Нетен паричен поток от финансовата дейност	(59)	1438	696
Нетно увеличение/намаление на пари и парични еквиваленти	(80)	(229)	176
Пари и парични еквиваленти към 1 Януари	168	397	221
Пари и парични еквиваленти към 31 Декември	88	168	397

Таблица 15: Парични потоци на Емитента към 30.09.2009 и 30.09.2010г.

Данните са с натрупване

В ХИЛ. ЛВ.	30.09.2010 г.	30.09.2009 г.
Основна дейност		
Парични плащания на доставчици	(22)	(187)
Нетен паричен поток свързан с трудовите възнаграждения на персонала	(14)	(19)
Нетен паричен поток свързан с данъци	0	215
Парични потоци свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	0	0
Нетен паричен поток от основната дейност	(36)	9
Инвестиционна дейност		
Парични плащания за придобиване на имоти, машини, съоръжения и оборудване	0	0
Нетен паричен поток от инвестиционната дейност	0	0
Финансова дейност		

Постъпления от емитиране на акционерен капитал	0	0
Парични потоци свързани с получени и предоставени заеми	0	0
Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	(46)	6
Парични потоци от положителни и отрицателни курсови разлики	0	(56)
Нетен паричен поток от финансовата дейност	(46)	(50)
Нетно увеличение/намаление на пари и парични еквиваленти	(82)	(41)
Пари и парични еквиваленти към 1 Януари	88	168
Пари и парични еквиваленти към 31 Декември	6	127

10.3. Ограничения върху използването на капиталови ресурси

Ограниченията по отношение източниците на външно финансиране на Дружеството са обусловени от чл. 21, ал. 2 ЗДСИЦ, където изчерпателно са изброени възможните такива, а именно: емитиране на дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар; банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация; банкови кредити в размер на заема до 20% от балансовата стойност на активите на дружеството с цел изплащане на лихви по кредити за срок до 12 месеца. Дружеството не може да придобива имоти на лизинг, нито да ползва търговски кредити, което в определени случаи може да ограничи възможностите му за участие в проекти, при които такива начини на финансиране са по-рентабилни или единствено възможни.

10.4. Информация, отнасяща се до очаквани източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени в точка 8.1.

Дружеството може да набавя средства за изпълнение на своите ангажименти като:

1. емитира дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар;
2. взема банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация;
3. взема банкови кредити в размер до 20 на сто от балансовата стойност на активите, които се използват за изплащане на лихви, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.

11. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИ

„ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел и като такава не е извършвало и съгласно изискванията на закона не може да извършва развойна дейност.

„ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ има лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, издаден от КФН - Решение № 440 -ДСИЦ от 14 март 2007 г.

Дружеството не притежава патенти и не е страна по лицензионни договори за ползване на патенти, както и по договори за ползване на каквато и да е индустриална собственост.

12. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

Дружеството няма информация за несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата или някоя от последващите години.

По-долу са представени констатации и изводи за състоянието и основните тенденции в развитието на недвижими имоти в България, така както ги вижда Дружеството. Съдържащата се в този раздел информация се основава на очакванията и предположенията ни към настоящия момент (вж. датата на заглавната страница Регистрационния документ). Възможно е бъдещото развитие на пазара на недвижимите имоти или финансовото състояние на Дружеството да се различават значително от това, което ние очакваме и предвиждаме. Инвеститорите не би трябвало да отдават прекалено голямо значение на прогнозите и предвижданията, съдържащи се в този раздел.

При представянето на основните тенденции на пазара на недвижими имоти в настоящия регистрационен документ е използвана информация от следните източници:

Bulgarian Economy Overview, Q3 2010. Forton International
<http://www.colliersinternational.com>

Bulgarian Office Market, Q3 2010. Forton International
<http://www.forton.bg>

Bulgarian Retail Market, Q3 2010. Forton International
<http://www.forton.bg>

Офис пазар София януари – март, 2010. Colliers International
<http://www.colliersinternational.com>

Пазар на офис площи София юли – декември, 2010. Colliers International

<http://www.colliersinternational.com>

Пазар на търговски площи, България, юли – декември, 2010. Colliers International

<http://www.colliersinternational.com>

Големите сделки ще тръгнат скоро, интервю със Сергей Койнов за в. Труд, 27 октомври 2010

<http://www.forton.bg>

Анализ на БЪЛГЕРИАН ПРОПЕРТИС на пазара на недвижими имоти за 3-то тримесечие на 2010 г.: Стабилизация

<http://www.bulgarianproperties.bg>

Банките на лов за клиенти с по-ниски и фиксирани лихви, 9 ноември 2010

www.imoti.net

12.1. Кратък преглед на глобалния пазар на недвижими имоти

Настоящата световна финансова и икономическа криза е считана от мнозина за най-тежката от времето на Голямата депресия през 30-те години на миналия век. Рухването на финансовите пазари през 2008 г. беше безпрецедентно, а крахът доведе до значително свиване на производствената, търговската и инвестиционна дейност в глобален мащаб. Несъмнено един от първите и най-силно засегнатите икономически сектори беше този на недвижимите имоти. Цените на всички видове имоти поеха надолу, а търговската активност в много райони беше силно занижена. Банките затрудниха значително кредитната дейност вследствие на преоценка на риска и влошената макроикономическа рамка. Делът на лошите кредити скочи многократно и на пазара започнаха да се предлагат голям брой преоценени имоти на банкрутирали кредитополучатели. По-голямата част от тях бяха жилища като техният брой бе толкова голям, че това оказа допълнително напрежение върху цените на предлаганите имоти. Затрудненият достъп до кредитиране на практика се оказа най-голямото предизвикателство пред пазарните участници, тъй като процесът на покупко-продажба на всеки вид имот е предимно чрез банково финансиране.

Изминаващата 2010-та беше година на нарастващ оптимизъм и надежди за завръщане към нормален темп на икономическо развитие. Проучване на Colliers International от ноември 2010 г. сред инвеститорите в световен мащаб показва редица обнадеждаващи сигнали за възстановяване на сектора на недвижимите имоти. Някои от заключенията, до които стига компанията за консултации в недвижимите имоти са следните:

- 60 % от инвеститорите имат намерение да инвестират в недвижими имоти през следващите 12 месеца.

- Едва 30 % от инвеститорите смятат да инвестират в имоти в чужбина.
- Според респондентите дъното на цените на търговските и индустриални площи е достигнато, а в най-лошия сценарий то предстои да бъде ударено съвсем скоро.
- Приблизително 75 % от анкетираните са на мнение, че рискът от рецесия с двойно дъно е минимален.

В същото проучване се споменава, че 78 % от анкетираните смятат за добавят към инвестиционните си портфейли недвижим имот от Централна и Източна Европа (ЦИЕ), а едва 9 % искат да се изтеглят от региона. Тези данни показват завишен риск апетит на инвеститорите към региона и отразяват надеждата на пазарните участници за постепенно, но стабилно възстановяване на икономическите условия.

12.2. Макроикономическа картина в България

Третото тримесечие на 2010 г. е съпроводено от положителни данни за подобряване на икономическата активност в страната. Нивото на безработицата се свива до 9 %, което е седми пореден спад на месечна база. Средната работна заплата показва стабилно поведение и през второто тримесечие на 2010 г. се задържа около рекордно високо ниво от 636 лв./месец спрямо 591 лв./месец средно за 2009 г. Индексът на промишленото производство отбеляза през август шести пореден ръст, а последните прогнози на Международния валутен фонд (МВФ) за ръста на БВП през 2011 г. са в рамките на 2 и 2.5 %. Брутният вътрешен продукт, въпреки че продължи да се свива на годишна база реалният темп на изменение възлезе на -1.4 % до 16 875 млн. лв. към края на второто тримесечие на 2010 г. при -3.2 % за предходните три месеца. През второто и третото тримесечие на 2010 г. се наблюдава, раздвижване на пазара на недвижими имоти, както и подновяване на строителството в сектора.

Таблица 16. Макроикономически показатели за България (Източник: БНБ)

Показател	Годишни данни					Тримесечни данни			
	2005	2006	2007	2008	2009	2009	2010	2010	2010
						Q4	Q1	Q2	Q3
Брутен вътрешен продукт (млн. лв.)	45 484	51 783	60 185	69 295	68 537	18 396	14 366	16 875	19 562
Брутен вътрешен продукт (годишен реален темп на изменение, %)	6.4	6.5	6.5	6.2	-5.0	-3.4	-2.1	1.4	1.1
Крайно потребление (млн. лв.)	39 816	44 247	51 532	57 496	56 406	15 030	12 244	13 335	13 258
Износ на стоки и услуги (млн. лв.)	18 438	31 696	35 790	40 342	32 783	8 003	7 327	9 692	12 906
Внос на стоки и услуги (млн. лв.)	25 301	40 803	47 656	54 557	38 213	9 564	8 468	10 463	10 447

лв.)									
Наети (хил. души)	2 177	2 268	2 380	2 467	2 295	2 295	2 190	2 228	2 198
Безработни (хил. души)	397	338	256	232	338	338	376	343	335
Безработица (%)	10.7	9.1	6.9	6.3	9.1	9.1	10.1	9.3	9.0
Средна месечна работна заплата (лв.)	324	360	431	545	591	606	619	640	-
БВП на глава от населението (лв.)	5 529	6 411	7 379	8 753	8 735	-	-	-	-
Брутен външен дълг	15 506	20 690	29 016	37 112	37 808	37 808	37 257	37 168	36 659
Брутен външен дълг (% от БВП)	66.7	82.0	94.3	104.7	107.9	107.9	103.1	102.9	101.4
Текуща сметка (% от БВП)	-11.6	-17.6	-25.2	-23.1	-9.9	-9.9	-1.5	-2.2	1.5
Търговско салдо (% от БВП)	-19.0	-21.0	-23.5	-24.3	-11.9	-11.9	-1.6	-3.7	-4.0
Преки инвестиции в България (% от БВП)	13.6	23.5	29.4	18.9	9.4	9.4	0.1	1.7	2.5

Благодарение на високия скок на експорта прогнозите си за икономическия растеж на България за 2010 г. промениха няколко от водещите пазарни анализатори. УниКредит увеличи прогнозата си за ръст на БВП от -1 % на -0.5 % за 2010 г. и от 1.8 % на 2.2 % за 2011 г. Международният валутен фонд предвижда малко по-оптимистичен сценарий, който варира в реинджа 0 – 0.4 % за 2010 г. и 2 – 2.2 % за 2011 г. Прогнозите обаче следва да се тълкуват с известна доза съдържаност, тъй като спрямо страните от нашия регион очакванията на международните анализатори за България са сравнително консервативни.

12.3. Пазарът на недвижими имоти в България

До началото на световната икономическа криза пазарът на недвижими имоти в България беше един от най-динамично развиващите се сектори на икономиката. До първата половина на 2008 г. той се характеризираше с възходяща тенденция на цените на земеделските и индустриалните земи, жилищните, административните и търговските имоти, което направи инвестирането в такъв вид активи атрактивно. През втората половина на 2008 г. България се изправи пред редица предизвикателства, чийто ефект по-осезаемо се усети през 2009 г. - снижаване на икономическата активност, намаляване на чуждестранните инвестиции, нарастване на безработицата и затягане на кредитирането. Секторът на недвижимите имоти бе сред най-засегнатите сектори на икономиката. Още повече, че в периода 2006 - 2008 г., когато имаше множество сделки с недвижими имоти, бяха обявени многобройни мащабни проекти, чието реализиране породиха пренасищане на пазара. Много от инвеститорите и строителите в страната бяха поставени пред предизвикателството да не прекратят дейността си и/или да не изпаднат

в неплатежоспособност, което даде своето негативно отражение и върху заетостта в строителния сектор.

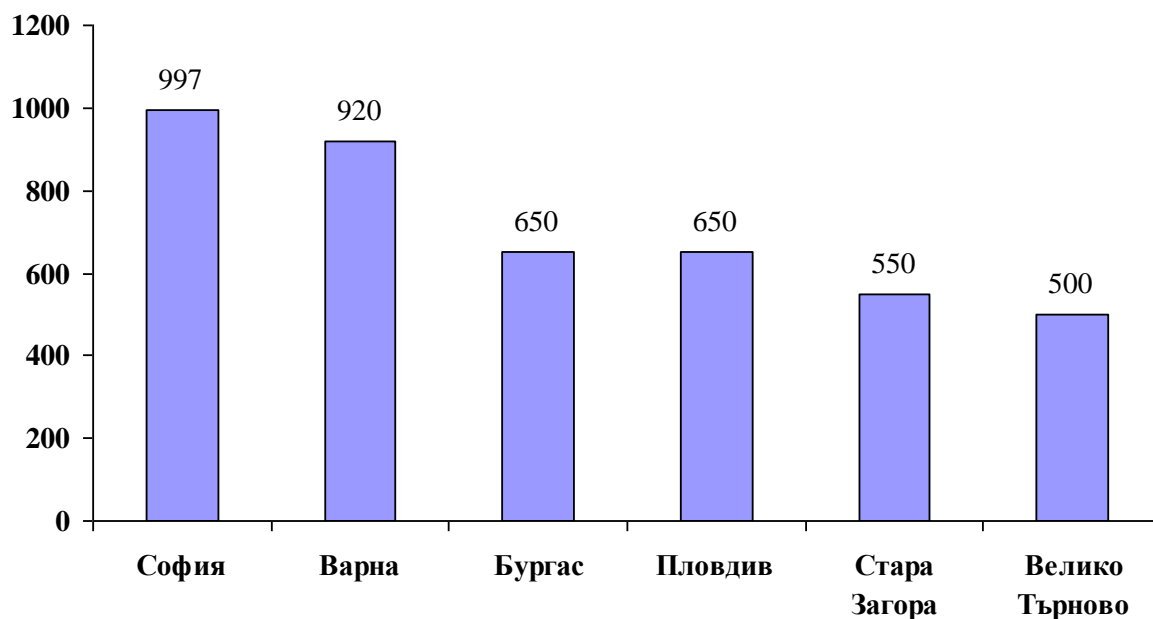
12.3.1. Жилищни имоти

Изминаващата 2010-та беше година на постигане на баланс и стабилност за участниците на пазара на недвижими имоти. След противоречивите сигнали, които имотният пазар даде през второто тримесечие на годината, обемите от сделки се върнаха до нивата, на които бяха балансирани след средата на 2009 г. Обемите от сделки обаче не успяха да се върнат до нивата от март и април, които по данни на Българскиан Пропертис бяха рекордни за периода от началото на кризата.

Първата половина на 2010 г. показва скромнен ръст на предлагането на нови жилища. Строителните предприемачи подновяват дейността си сравнително предпазливо предвид слабото търсене и все още ограниченото кредитиране. По данни на НСИ по две трети от издадените строителните разрешения в София е започнало строителство. Проучване на Colliers International посочва, че основната причина за скромното търсене са демографски нужди и в незначителна степен инвестиционни намерения. Купувачите са по-избирателни, а предпочитаният метод за разплащане е кеш пред заемни средства. Междувременно сме свидетели и на разхлабване на кредитната политика на банките у нас, което най-често се изразява в по-ниска цена на заемния ресурс, наличие на гратисни периоди, кредитиране до 80 и дори 100 % от стойността на имота.

Основните тенденции, които се откриха през отминаващата 2010-та са няколко. На първо място се забелязва оживление на пазара за жилища в големите областни градове, което последва първоначалното раздвижване в столицата от началото на годината. На второ място е отчетен умерен ръст на наемните цени на жилища в София: средната цена за третото тримесечие на 2010-та е 520 евро спрямо 480 евро през второто тримесечие. По данни на Българскиан Пропертис към момента интересът към наеми е насочен към най-ниския и най-високия ценови клас, а именно между 200 и 400 евро на месец и между 700 и 900 евро на месец съответно. На трето място по отношение на ценови равнища жилищата в София и Варна са най-скъпи като в столицата средната цена е близо 1 000 евро на м², във Варна около 900 евро на м², докато в по-малките областни градове цените варират между 500 и 700 евро на м².

Средни цени в евро за кв.м. на продадените апартаменти по данни на Българскиан Пропертиз към края на третото тримесечие на 2010 г.

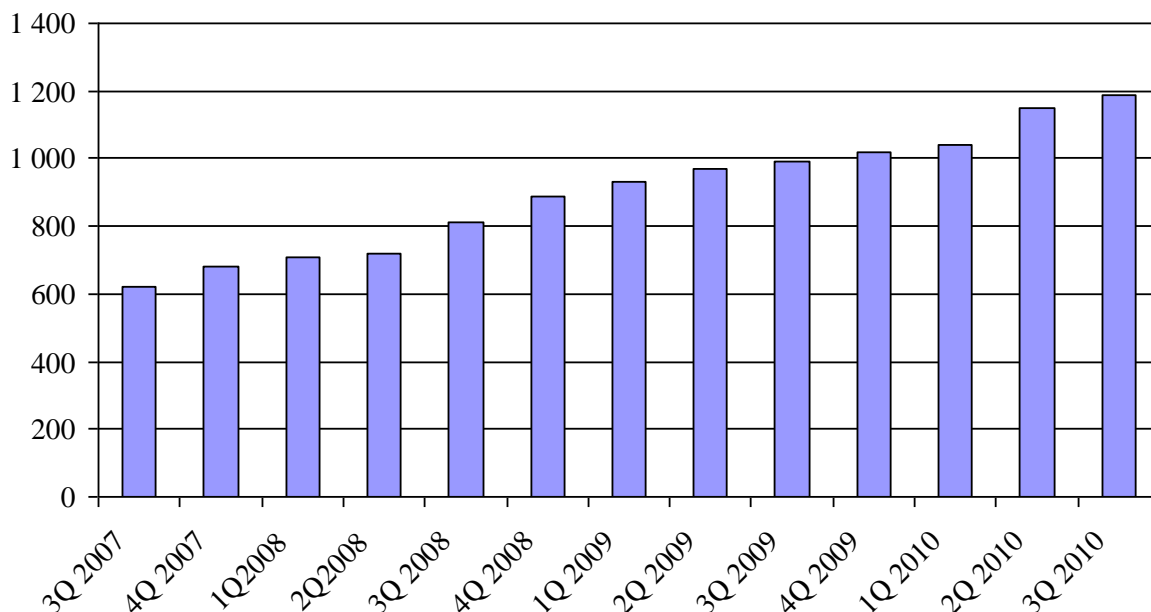


През последното тримесечие в резултат на подобряващите се макроикономически показатели банките в България показват склонност към отпускане на финансиране за покупка на жилищен имот. След като кризата сви значително лихвените приходи на банките, сега те отново се опитват да привличат клиенти с по-изгодни условия, които предлагат по-ниски фиксирани лихви по ипотечните заеми за първите две до пет години от срока за погасяване. Проучване на в. Дневник показва, че освен това се подобряват и други условия - финансирането се увеличава до 70-90 % от стойността на жилището в зависимост от вида му, намалява и разполагаемият месечен доход след плащане на вноската, който се изисква от кредитополучателите. Достъпът до финансиране налага все още сравнително високи изисквания към заемополучателите, а дали те ще бъдат занижени зависи от общата икономическа и финансова картина в страната и чужбина.

12.3.2. Офис площи

През първото тримесечие на 2010 г. нямаше предлагане на нови офис площи поради липсата на завършени проекти. Според Colliers International най-важният критерий при избор на офис пространства остава локацията, за което говореше 100 %-вата заетост на помещенията в Бизнес Парк София, Sofia Tower и Интерпред / World Trade Center. През този период наемната цена на кв.м. отбеляза лек спад от 1.1 %, който последва общата стабилизация на наемите в периферията на столицата през втората половина на 2009 г. Значими промени в тази картина не настъпиха през второто тримесечие.

**Общ обем на офис площите в София в хил.кв.м.
(Източник: Forton International)**



Предлагането на офиси клас А и Б в София продължи да нараства и през първата половина на 2010 г., като на пазара се появиха нови 106 000 м² офис площи. По данни на Forton International до края на третото тримесечие общата площ достигна 1 187 хил. м² след добавянето на нови 160 хил. м². Новите офиси запазват сравнително стабилна тенденция откъм абсолютна стойност през последните две години, което е показателно, че темпът на предлагане на нови сгради не отчита забавяне.

Общата площ на усвоените през първата половина на годината офиси е 50 300 м². Свободните офиси в София достигнаха 21 % от общия обем офис площи, което се равнява на 245 000 м². Най-голям е процентът в периферията на града. По-голямата част от тях са офиси клас А, което потвърждава факта, че пазарът остава ценово чувствителен. Според Forton International свободните офис площи ще достигнат 26-27 % до края на 2010 г. поради по-бързото нарастване на предлагането в резултат на приключването стартирали отпреди кризата проекти.

Свърхпредлагането на офис площи продължава да бъде двигател на все по-голямо сегментиране на проекти, движено от ключови за наемателите параметри като местоположение, функционалност и оперативни разходи. Както и в предходните периоди, търсенето е породено основно от аутсорсинг и ИТ компаниите.

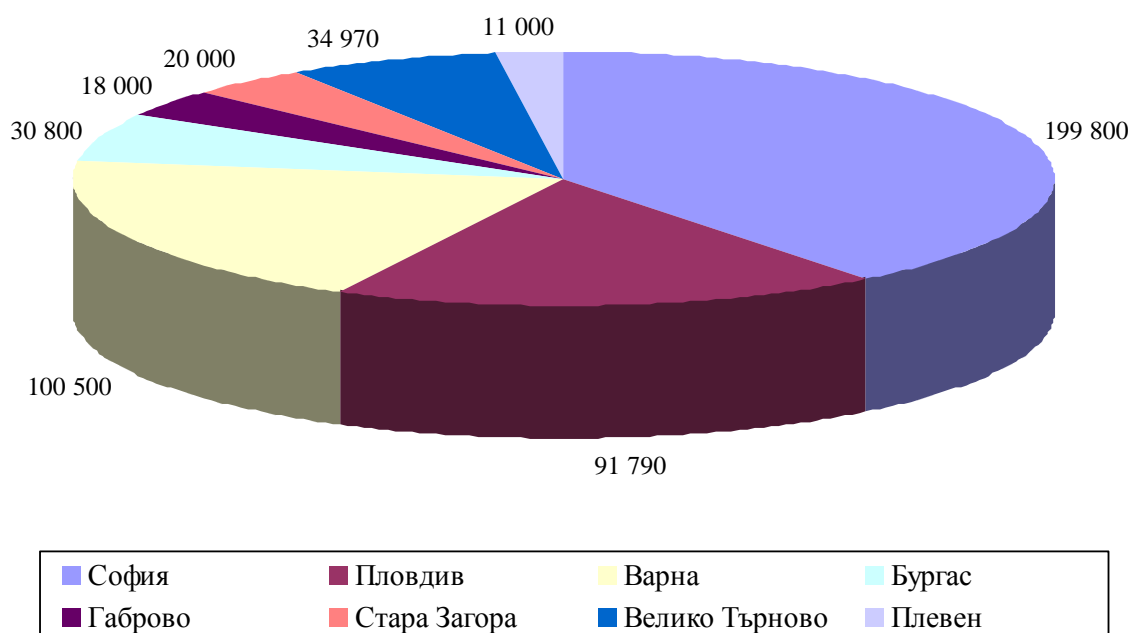
12.3.3. Търговски площи

Търсенето на търговски площи запазва възходящия си тренд. По данни на консултантската компания MBL/CBRE общо в страната съществуват 519 хил. м² търговски площи, като други 400 814 м² са в процес на строеж. С най-голям дял са

допринесли трите търговски центрове, открити в трите най-големи града – София (The Mall), Пловдив (Galeria Plovdiv) и Варна (Grand Mall). В София едва 5 % от площите в моловете остават без наематели (10 800 м²) към края на третото тримесечие, докато най-трудна е пазарната обстановка в Пловдив и Варна, където свободни са 47 % и 28 % от общите площи. Засега концентрацията е предимно в големите градове като Варна за пример разполага с 278 м² търговски площи на всеки 1 000 българи спрямо 64 м² средно за страната.

По отношение на наемните нива Colliers International съобщава, в столицата наемите на площи в търговски центрове/молове са почти двойно по-високи в сравнение с Варна, Бургас и Пловдив – 39 евро на м² и 21 и 23 евро на м² за трите областни града. Тенденцията на спад продължи и през първото полугодие – 5 % в София и Варна, 15 % в Пловдив и 19 % в Бургас. Търговските улици също не останаха незасегнати, като отчетоха спад от около 20 % средно за страната.

Разпределение на търговските площи по градове към края на трето тримесечие на 2010 г. в кв.м. (Източник: Forton International)



Въпреки трудните условия за бизнес през последните две години, наематели и наемодатели възприеха редица антикризисни мерки, с които да устоят на намаляващото потребление. Стъпаловидни наеми, гратисни периоди и покриване на разходите по преместване бяха сред стимулите, които предлагаха на наемодателите. Коректните наематели от друга страна бяха стимулирани с въвеждане на бонусни системи и прилагане на отстъпки.

През последните две години с популяризирането на моловете като една нова шопинг концепция „всичко под един покрив” се наблюдава окрупняване на помещенията, навлизане на много от водещите световни марки в модния и хранителния сектор и постигане на значителни икономии от мащаба, от което спечелиха крайните клиенти. На страната на губещите се оказаха търговските улици, които първи усетиха отлива на клиенти. В резултат на тези промени българският потребител стана по-взискателен и по-чувствителен към цените, но и по-склонен да прекарва голяма част от свободното си време за шопинг, в заведения за хранене и забавления.

13. ФИНАНСОВА ПРОГНОЗА ЗА ПЕРИОДА 2010-2014

13.1. Основни допускания за целите на прогнозата

В направената финансова прогноза са приети следните основни допускания: Дружеството няма да придобива други инвестиционни имоти в посоченият период; приходите на Дружеството ще бъдат от наем на сградата в м. Студентски град, гр. София; заемът към УниКредит Булбанк ще бъде погасен в рамките на срока по договора, а именно до 05.02.2013 г.; Дружеството няма да променя числеността на персонала. Дружеството има възможност да влияе на така определените допускания.

Дружеството не може да влияе при появата на форсмажорни обстоятелства, регулативни промени или други непредвидени обстоятелства.

Таблица 17. Прогнозен баланс за периода 2010-2014

В хиляди лева	Към 31.12.2010 г.	Към 31.12.2011 г.	Към 31.12.2012 г.	Към 31.12.2013 г.	Към 31.12.2014 г.
АКТИВИ					
Нетекущи активи					
Инвестиционни имоти	8 910	8 790	8 630	8 470	8 460
Разходи за бъдещи периоди	2	3	3	3	3
Общо нетекущи активи	8 912	8 793	8 633	8 473	8 463
Текущи активи					
Пари и парични еквиваленти	1	0	0	6	78
Търговски и други вземания	127	127	0	0	0
Данъци за възстановяване	0	0	0	0	0
Разходи за бъдещи периоди	0	0	0	0	0
Общо текущи активи	128	127	0	6	78
Общо АКТИВИ	9 040	8 920	8 633	8 479	8 541
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ					
Собствен капитал					
Акционерен капитал	650	683	683	683	683
Друг компонент на собствения капитал	549	1 076	1 076	1 076	1 076
Преоценъчен резерв	2 764	2 764	2 764	2 764	2 764
Неразпределен финансов резултат	3 295	3 335	3 453	3 602	3 752
Общо собствен капитал	7 258	7 858	7 976	8 125	8 275
Нетекущи пасиви					
Задължения към финансови институции	589	83	0	0	0
Общо нетекущи пасиви	589	83	0	0	0
Текущи пасиви					
Задължения към финансови институции	917	506	0	0	0
Търговски и други задължения	276	473	657	354	266
Общо текущи пасиви	1 193	979	657	354	266
Общо СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	9 040	8 920	8 633	8 479	8 541

Таблица 18. Прогнозен отчет за приходите и разходите за периода 2010-2014 г.

В хиляди лева	31.12.2010 г.	31.12.2011 г.	31.12.2012 г.	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.
Приходи от продажби	0	452	635	670	680
Разходи за материали	0	(90)	(110)	(120)	(130)
Разходи за външни услуги	(35)	(72)	(135)	(140)	(145)
Разходи за амортизации	0	(120)	(160)	(160)	(160)
Разходи за персонала	(29)	(32)	(34)	(36)	(38)
Местни данъци и Други разходи	(13)	(48)	(48)	(50)	(52)
Резултат от оперативна дейност	(77)	90	148	164	155
Разходи за лихви	(60)	(45)	(25)	(10)	0
Други финансови приходи /(разходи), нетно	(6)	(5)	(5)	(5)	(5)
Резултат за годината	(143)	40	118	149	150
Разходи за данъци	0	0	0	0	0
Нетен резултат за годината	(143)	40	118	149	150
Друг всеобхватен (съвкупен) доход					
Печалба от преоценка на имоти	(3 696)	0	0	0	0
Данък върху дохода свързан с компоненти на друг съвкупен доход					
Друг всеобхватен (съвкупен) доход, нетно от данък	(3 696)	0	0	0	0
Общ всеобхватен (съвкупен) доход за годината	(3 839)	40	118	149	150

Таблица 19. Прогнозен отчет за паричния поток за периода 2010-2014 г.

В хиляди лева	31.12.2010 г.	31.12.2011 г.	31.12.2012 г.	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.
Оперативна дейност					
Парични плащания от/на контрагенти	10	545	696	272	398
Нетен паричен поток, свързан с трудовите възнаграждения на персонала	(14)	(32)	(34)	(36)	(38)
Нетен паричен поток свързан с данъци	(17)	(106)	(126)	(132)	(133)
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	(6)	(5)	(5)	(5)	(5)
Нетен паричен поток от основна дейност	(27)	402	531	99	222
Инвестиционна дейност					
Парични плащания за придобиване на имоти и съоръжения	0	0	0	0	(150)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	0	0	0	0	(150)
Финансова дейност					
Постъпления от емитиране на акционерен капитал	0	559	0	0	0
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	0	(917)	(506)	(83)	0
Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	(60)	(45)	(25)	(10)	0
Парични потоци от положителни и отрицателни курсови разлики	0	0	0	0	0
Нетен паричен поток от финансова дейност	(60)	(403)	(531)	(93)	0
Нетно увеличение /намаление на пари и парични еквиваленти	(87)	(1)	0	6	72
Пари и парични еквиваленти към 1 Януари	88	1	0	0	6
Пари и парични еквиваленти към 30 Септември	1	0	0	6	78

13.2. Доклад на Антон Георгиев Стоянов в качеството му на независим счетоводител относно коректността на изготвената прогноза

Аз извърших проверка на прогнозните финансови резултати на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ за периода 2010 - 2014 г., които включват баланс, прогнозни отчети за доходите и прогнозни отчети за паричните потоци.

Прогнозите за финансовите резултати на дружеството са изготвени единствено за целите на настоящия проспект и за представяне пред потенциални инвеститори.

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на тази прогноза се носи от ръководството на дружеството.

При проверката на основателността и предположенията, на които е базирана прогнозната финансова информация, изготвена от Съвета на директорите на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ, не открих нищо, което да показва, че заложените предположения не са достоверна база за изготвяне на прогнозните финансови резултати на дружеството за периода 2010 - 2014 г. Следователно аз не мога да твърдя, че прогнозните финансови резултати няма да бъдат постигнати.

По моя преценка прогнозните финансови резултати на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ са изготвени коректно на базата на заложените предположения и са представени в съответствие със счетоводната политика на дружеството.

Въпреки това бих искал да отбележа, че е възможно действителните резултати на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ да се различават от прогнозните, тъй като някои очаквани събития често не се реализират така както са планирани, в резултат на което разликата може да бъде съществена.

13.3. Сравнимост на прогнозните стойности на печалбата с историческата финансова информация

Базата, на която са изготвени финансовите прогнози на дружеството е съпоставима с базата и принципите, които са прилагани при изготвянето и представянето на историческата финансова информация за 2007, 2008 и 2009 г.

14. УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО

14.1. Учредители на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ

Таблица 20. Информация за учредителите на Дружеството

Наименование:	УД „Стандарт Асет Мениджмънт” АД, действащо от свое име и за сметка на Договорен фонд „Стандарт Инвестмънт Високодоходен Фонд”
Седалище и адрес на управление:	гр. София, п.к. 1463, р-н Триадица, "Бизнес център България" бул. "Витоша" No 146, ет. 1
Брой акции с право на глас при учредяването:	150 000 броя акции с право на глас
Процент от гласовете в ОСА:	30,00 % от гласовете в Учредителното събрание на Емитента
Наименование:	„Ареа” ЕООД
Седалище и адрес на управление:	гр. Варна; бул. „ЦАР ОСБОБОДИТЕЛ” 25
Брой акции с право на глас при учредяването:	175 000 броя акции с право на глас
Процент от гласовете в ОСА:	35,00 % от гласовете в Учредителното събрание на Емитента
Наименование:	„Джулай” ЕООД
Седалище и адрес на управление:	гр. Варна; бул. „ЦАР ОСБОБОДИТЕЛ” 25
Брой акции с право на глас при учредяването:	175 000 броя акции с право на глас
Процент от гласовете в ОСА:	35,00 % от гласовете в Учредителното събрание на Емитента

По отношение на учредителите няма дейности, които могат да се определят като значителни по отношение на Дружеството.

14.2. Информация за Съвета на директорите на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ

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 Изпълнителен Директор на Дружеството. Завършила е висшето си образование по специалност “Мениджмънт в международния бизнес” във Варненски свободен университет “Черноризец Храбър”. Има специализация по “Финансов мениджмънт и анализ” от Университет Делтауеър. Професионалният и опит включва: ЕТ “Теди - 74” - собственик и управител (1994 г. - 1996 г.); ЕТ “Фолас” - специалист търговия (1997 г. - 1999 г.); “Севън Холдинг” АД - Изпълнителен директор от 2003 г. до вливането на дружеството в „Хепи” АД през Януари 2009 г., “Хепи” АД - Финансов директор (от 1996 г.) и Изпълнителен директор от 2005 г. до момента.

Бизнес адресът на Теодора Иванова Попова е: бул. „Цар Освободите” 25, Варна 9000, България

Участие на Теодора Иванова Попова в други дружества като член на управителните или контролни органи, прокурист или съдружник през последните 5 години:

- собственик на 100 % от капитала на „Прешъс” ЕООД, ЕИК 131230648
- собственик на 9 % от капитала на „Контраст Инвест” АД, ЕИК 175422995
- изпълнителен директор и член на съвета на директорите на „Хепи” ЕАД, ЕИК 103924544
- изпълнителен директор и член на съвета на директорите на „Хепи България” ЕАД, ЕИК 201237278
- изпълнителен член на съвета на директорите на „Контраст инвест” АД, ЕИК 175422995
- изпълнителен член на съвета на директорите на „Хотел Орбита” ЕАД, ЕИК 200510311

- управител на „Ареа” ЕООД, ЕИК 103764591, „Контраст Инвест” София ЕООД, ЕИК 201228197, „Май” ЕООД, ЕИК 103597014, „ХЕПИ ХЕНД” ЕООД, ЕИК 201271095, „Темплар” ЕООД, ЕИК 00983289, „ХБГ Парк” ЕООД, ЕИК 201271063, „Хенд 2” ЕООД, ЕИК 201271152, „Хенд Бургас” ЕООД, ЕИК 200803403, „Хенд Пловдив” ЕООД, ЕИК 200803410, „Хепи 2000” ЕООД, ЕИК 130125231, „Контраст Инвест София” ЕООД, ЕИК 201228197, „Прешъс” ЕООД, ЕИК 131230648, Консорциум Хепи Златни Пясъци ДЗЗД, ЕИК ПО БУЛСТАТ 103265916

Прекратени участия на Теодора Иванова Попова в други дружества като член на управителните или контролни органи, прокурист или съдружник през последните 5 години:

Фирма	Форма на участие на Теодора Попова	Начин на прекратяване на участието на Теодора Попова	Дата на прекратяване на участието на Теодора Попова
ЕТ "ТЕДИ 74 - ТЕОДОРА ПОПОВА" ЕИК 103025369	Собственик	Заличен търговец	10.12.2008 г.
"СЕДЕМ" ЕООД ЕИК 130125270	Управител	Заличено обстоятелство в ТР	05.02.2009 г.
"САНДЕЙ" ЕООД ЕИК 103088679	Управител	Заличено обстоятелство в ТР	16.5.2009 г.
ТУДЕЙ ЕООД ЕИК 103708525	Управител	Заличено обстоятелство в ТР	05.02.2009 г.

- **Цвета Костадинова Влайкова**

Цвета Костадинова Влайкова е Член на Съвета на директорите на дружеството. Има придобита магистърска степен по Счетоводство и контрол в Стопанска академия „Д. А. Ценов” – Свищов. Професионалния ѝ опит включва: ЕТ „Дема консулт” – счетоводител (2000 – 2002 г.), „Инфос” ООД – проектант и консултант по внедряване на специализиран софтуер (2002 – 2004 г.), „Хепи” АД – Мениджър внедряване информационни проекти от 2004 г. до момента.

Бизнес адресът на Цвета Костадинова Влайкова е: бул. „Цар Освободите” 25, Варна 9000, България

Участие на Цвета Костадинова Влайкова в други дружества като член на управителните или контролни органи, прокурист или съдружник през последните 5 години: Цвета Костадинова Влайкова не участва в управителни или контролни органи на други дружества, не е прокурист или съдружник в други дружества.

- **Милена Владимирова Димитрова – независим член на СД**

Милена Владимирова Димитрова е Член на Съвета на директорите на дружеството. Завършила е висше образование по специалност „Аграрна икономика” във Великотърновския университет. В момента завършва програма за придобиване на Магистърска степен по специалността „Корпоративни финанси” в Икономически университет – Варна. Професионалния ѝ опит започва през 1997 г. като технически секретар и офис мениджър в „Корифей” ООД, ЕТ „Добо” – управител на склад за захарни изделия в периода 2000 – 2001 г., „McDonalds” – shift мениджър от 2001 г. до 2003 г., „Метро Кеш & Кери” – мениджър връзки с клиенти (2004 – 2006 г.), „Хепи” ЕАД – търговски мениджър (2006 – 2010 г.), „Тайра” ООД - търговски мениджър от 2010 г. до момента.

Бизнес адресът на Милена Владимирова Димитрова е: бул. „Цар Освободите” 25, Варна 9000, България

Участие на Милена Владимирова Димитрова в други дружества като член на управителните или контролни органи, прокурист или съдружник през последните 5 години: Милена Владимирова Димитрова не участва в управителни или контролни органи на други дружества, не е прокурист или съдружник в други дружества.

14.3. Висши ръководители на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ

С оглед изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел Емитентът не разполага с висши ръководители извън посочените в т. 14.2.

В изпълнение на разпоредбите на чл. 116 г от ЗППЦК Съветът на директорите на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ назначава по трудов договор Директор за връзки с инвеститорите, който има подходяща квалификация и опит за осъществяване на своите задължения, не е член на управителен и контролен орган или прокурист на публичното дружество и отговаря на всички останали изисквания на ЗППЦК към директорите за връзки с инвеститорите на публични дружества. Към момента на изготвяне на този регистрационен документ, функциите на Директор за връзки с инвеститорите се изпълняват от Иван Любомиров Игнев.

Към момента на изготвянето на този документ и съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ няма назначени други служители по трудов договор. Поради спецификата на своята дейност и нормативните изисквания „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ ползва външни контрагенти (обслужващи дружества). Подробна информация за обслужващите дружества и рисковете, свързани с тях вж. т. 20 от този документ.

14.4. Фамилни връзки между посочените в т. 14.2 и т. 14.3 от този документ лица

С оглед следване на правилата за доброто корпоративно управление и при спазване изискванията за липса на конфликт на интереси не са установени фамилни връзки от каквато и да е степен на родство между членовете на Съвета на директорите на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ.

14.5. Декларации на членовете на Съвета на директорите на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ

С подписването на този документ членовете на Съвета на директорите декларират, че:

- не са осъждани за измама през последните пет години, включително и не са осъждани за каквото и да било престъпление от общ характер;
- не са били, включително и през последните пет години, членове на управителен или контролен орган, членове на административен орган или служители, заемащи ръководен пост в дружество, за което е открито производство по несъстоятелност или е обявено в несъстоятелност или ликвидация;
- не са били официално публично инкриминирани и не са им налагани санкции от административни или съдебни органи (включително определени професионални органи), както и не са им налагани принудителни административни мерки;
- не са лишавани от съда от правото си да бъдат членове на управителни или контролни органи, членове на административни органи или ръководен служител или от изпълняването на функции или дейности в дружество-емитент.

14.6. Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи и висшето ръководство на Емитента

Въпреки участието на Теодора Попова в управлението на „Хепи” ЕАД (изпълнителен директор и член на съвета на директорите на „Хепи” ЕАД) и същевременно факта, че „Хепи” ЕАД е едноличен собственик на обслужващото дружество „Ейч Би Джи Асетс Мениджмънт” ООД, не е налице потенциален конфликт на интереси, тъй като Теодора Попова не участва пряко в управлението на обслужващото дружество „Ейч Би Джи Асетс Мениджмънт” ООД, а управител на обслужващото дружество е лицето Полина Любомирова Христова. Въпреки, че Теодора Попова е изпълнителен директор и член на съвета на директорите на „Хепи” ЕАД, тя не може да еднолично да взема решения от компетентността на Общото събрание на обслужващото дружество „Ейч Би Джи Асетс Мениджмънт” ООД, тъй като подобни решения се вземат колективно от Съвета на директорите на „Хепи” ЕАД.

Не са налице конфликти на интереси и не са известни други потенциални конфликти на интереси между задълженията на административните, управителните и надзорни органи и висшето ръководство на Емитента в това им качество и техните частни интереси и/или задължения.

Няма договореност между акционери, клиенти, доставчици или други лица, в съответствие с която членове на Съвета на директорите са избрани като такива.

Членовете на Съвета на директорите не са приемали ограничения за разпореждане с притежавани от тях ценни книжа, издадени от Дружеството.

„ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ не е учредявало опции върху свои ценни книжа.

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

15. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И КОМПЕНСАЦИИ

Съгласно Устава на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ разходите за управление на Дружеството се определят ежегодно от Общото събрание на акционерите като максималният им размер в нито един момент не може да надхвърля 15 % (петнадесет на сто) от стойността на активите по баланса на Дружеството.

Месечните възнаграждения на всички членове на Съвета на директорите, взети заедно, не могат да надхвърлят 0,5 % от размера на активите по баланса на Дружеството, като точният им размер се определя от Общото събрание на акционерите на дружеството. Общото събрание на дружеството може да определи на членовете на СД допълнително годишно възнаграждение, свързано с постигането на определени финансови показатели /тантиеми/, в размер общо до 1 % от стойността на активите по

баланса на дружеството. Това допълнително възнаграждение се изплаща в срок до 30 дни от приемането на годишния финансов отчет през следващата година.

В случай, че изплащането на възнаграждение по този член може да доведе до превишаване на максималния размер на разходите, възнаграждението се намалява съответно и се изплаща в рамките на допустимия размер.

Към настоящия момент членовете на Съвета на директорите и Директора за връзки с инвеститорите получават следните месечни възнаграждения:

Таблица 21. Месечни възнаграждения за 2009 г.

Лице	(в лева)
Теодора Иванова Попова (Председател на СД)	500
Цвета Костадинова Влайкова (Член на СД)	500
Милена Владимирова Димитрова (Член на СД)	500
Иван Любомиров Игнев (ДВИ)	400
Общо:	1 900

Дружеството не дължи никакви други суми и/или обезщетения в натура, както и не заделя или начислява суми за предоставяне на пенсии, обезщетения или други.

16. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ

На проведеното на 08.11.2006 г. Учредително събрание на дружеството, са избрани за членове на първия съвет на директорите с мандат от три години, следните лица:

- Теодора Иванова Попова;
- Анелия Стефанова Грекова;
- Мариян Таков Таков;

На проведено на 06.04.2009 г. ОСА на дружеството, бяха освободени като членове на СД на дружеството г-жа Анелия Стефанова Грекова и г-н Мариян Таков Таков, а на тяхно място за нови членове на СД бяха избрани г-жа Милена Владимирова Димитрова и г-жа Цвета Костадинова Влайкова. На 07 април 2009 и двете са сключили договори за управление с Дружеството, с които договори се назначават като съответно: Цвета Костадинова Влайкова – Заместник-председател на Съвета на директорите и Милена Владимирова Димитрова – член на Съвета на директорите на Дружеството .ОСА прие и

решение мандатът на новия СД на дружеството, да е със срок на изтичане на мандатът на досегашния съвет на директорите.

На проведено на 10.05.2010 г. ОСА на дружеството, беше удължен мандата на г-жа Теодора Иванова Попова, като председател и изпълнителен член на СД с още пет години, считано от датата на изтичане на предходния тригодишен период.

Предвид на горните решения на ОСА, мандатът на членовете на СД г-жа Милена Владимирова Димитрова и г-жа Цвета Костадинова Влайкова е изтекъл на 08.11.2009 г., а на г-жа Теодора Иванова Попова изтича на 08.11.2014 г.

Въпреки, че мандатът на членовете на СД г-жа Милена Владимирова Димитрова и г-жа Цвета Костадинова Влайкова е изтекъл на 08.11.2009 г., Търговският закон и Устава на дружеството не предвижда забрана, СД да изпълнява своите функции и след изтичане на неговия мандат. Нещо повече, чл. 39, ал. 4 от Устава на дружеството допуска, след изтичане на мандата им членовете на СД, да продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов СД.

Въпреки това СД на дружеството предвижда, на следващото редовно ОСА да бъде включената точка в дневния ред, за удължаване на мандата на членовете на СД г-жа Милена Владимирова Димитрова и г-жа Цвета Костадинова Влайкова.

Сключени са договори с всички членове на Съвета на директорите. Тези договори са с 3-годишен срок, (равен на мандата, за който са избрани членовете на Съвета на директорите), считано от датата на сключването им. Не е предвидено изплащане на компенсации на членовете на Съвета на директорите при прекратяване на договорите им за управление с Дружеството. Съветът на директорите е приел Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

Към датата на изготвяне на проспекта на нито един от членовете на Съвета на директорите на Дружеството не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания, свързани с професионалната им дейност.

Съгласно чл. 40е, ал. 1 от Закона за независимия финансов одит, обнародван в ДВ, бр. 67 от 2008 г., всяко предприятие, извършващо дейност от обществен интерес, създава одитен комитет. Предприятие, извършващо дейност от обществен интерес по смисъла на §1, т. 11, б „а” от Допълнителните разпоредби на Закона за независимия финансов одит са публични дружества и емитенти на ценни книжа в страната, както и в друга държава - членка на Европейския съюз, и Европейското икономическо пространство.

Въпреки, че съществува необходимост дружеството да създаде одитен комитет, до настоящият момент ОСА не е избрало одитен комитет на дружеството.

Въпреки, че избора на одитен комитет не е ограничен със срок от Закона за независимия финансов одит, СД на дружеството предвижда, на следващото редовно ОСА в дневния ред, да бъде включен и избор на одитен комитет на дружеството.

17. ЗАЕТИ ЛИЦА

17.1. Брой заети лица

Към момента на изготвянето на този документ и съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ няма назначени служители по трудов договор освен назначения с оглед на изискванията на ЗППЦК на трудов договор директор за връзки с инвеститорите. Трудовият договор с настоящия Директор за връзка с инвеститорите е сключен на 25 юни 2008 г. на основание чл. 67 ал. 1 от Кодекса на труда.

Информация относно членовете на Съвета на Директорите на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ, както и информация изплащаните им възнаграждения и за мандата им е представена съответно в т. 13.2., т. 14 и т. 15 по-горе.

17.2. Акционерни участия и опции

Към момента на изготвяне на този Регистрационен документ, членовете на Съвета на директорите притежават акции на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ, както следва:

Таблица 16. Информация за акционерите

Акционер	Брой акции
Теодора Иванова Попова	65 000
Милена Владимирова Димитрова	0
Цвета Костадинова Влайкова	0

Председателят на Съвета на директорите - Теодора Иванова Попова притежава акции на Дружеството. Останалите членове на Съвета не притежават акции на Дружеството към датата на този документ.

Не са издавани опции върху акции на Дружеството. Не съществуват договорености за участие на служителите в капитала на Емитента.

18. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

Всички акционери на Емитента са носители на равни права на глас, съгласно издадените от „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АД СИЦ акции.

18.1. Информация за лицата, които пряко или косвено контролират Емитента

По смисъла на § 1, т. 13 от ЗППЦК, едно лице ще упражнява пряко или непряко контрол върху Дружеството, когато това лице, пряко или непряко: (а) притежава над 50 на сто от гласовете в ОСА; или (б) може да определя повече от половината от членовете на неговия СД; (в) или може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АД СИЦ.

Всички издадени от Дружеството акции дават еднакво право на глас, а именно една издадена акция дава едно право на глас.

Към настоящия момент, Орлин Иванов Попов лично и чрез непрякото си участие в „Ареа” ЕООД и „Джулай” ЕООД притежава 87.5 % (осемдесет и седем цяло и пет процента) от капитала на Дружеството. Така на практика той осъществява контрол по смисъла на пар. 1, т. 13, буква „а” от ДР на Закона за публично предлагане на ценни книжа, тъй като притежава лично над 50 на сто от броя на гласовете в Общото събрание на Емитента. Орлин Иванов Попов осъществява контрол и по смисъла на пар. 1, т.13, буква „б” от ДР на Закона за публично предлагане на ценни книжа, доколкото той може да определи всички членове на Съвета на директорите.

Съветът на директорите на дружеството предвижда, на следващото редовно Общо събрание на акционерите в дневния ред, да бъде включен и избор на одитен комитет на дружеството. Избраният одитен комитет ще наблюдава процесите по финансово отчитане в дружеството, ще наблюдава ефективността на системите за вътрешен контрол в дружеството, ще наблюдава ефективността на системите за управление на рисковете в дружеството, ще наблюдава независимия финансов одит в дружеството и ще извършва преглед на независимостта на регистрирания одитор на предприятието, което ще сведе до минимум злоупотребата с контрол.

Отделно от това, чрез общия и финансов надзор от страна на Комисията за финансов надзор върху дейността на дружеството, злоупотребата с контрол е сведена до минимум.

Комисията за финансов надзор е държавният орган, който регулира и надзирава капиталовия пазар. Основната ѝ задача е да защитава правата и интересите на инвеститорите. Чрез изработването и налагането на определени законови изисквания и правила, както и чрез контрол на участниците на пазара, Комисията за финансов надзор спомага за изграждането и функционирането на справедлив и открит пазар, и свежда до минимум на възможностите за измами и манипулации.

Комисията за финансов надзор упражнява контрол върху дружеството като следи за спазването на законовите изисквания, финансовото състояние на дружеството и достоверността на предоставяната от него информация. Комисията осъществява надзорна дейност върху дружеството посредством дистанционен контрол и проверки на място.

На „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ не му е известно наличието на договорености относно последваща промяна в контрола на Дружеството.

18.2. Информация, оповестявана по реда на чл. 145 от ЗППЦК

Към 22 Декември 2010 г. акционери, които притежават 5 или над 5 на сто от акциите и от правата на глас в Общото събрание на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ са:

Таблица 22. Акционери с участие по-голямо от 5 процента

Наименование на дружеството	ЕГН/ЕИК	Седалище	Брой акции	Дял от общия брой акции (в %)	Брой права на глас	Дял от общия брой на права на глас (в %)
Теодора Иванова Попова	7409051053	Р. България	65 000	10 %	65 000	10 %
Орлин Иванов Попов	6803071040	Р. България	235 000	36.16 %	235 000	36.16 %
Ареа ЕООД	103764591	Р. България	166 875	25.67 %	166 875	25.67 %
Джулай ЕООД	103725550	Р. България	166 875	25.67 %	166 875	25.67 %

Орлин Иванов Попов е едноличен собственик на „Хепи България” ЕАД, което от своя страна е едноличен собственик на „Хепи” ЕАД, а „Хепи” ЕАД притежава еднолично дружествата „Джулай” ЕООД и „Ареа” ЕООД, от което следва, че освен прякото си участие в Дружеството от 36.16 % Орлин Иванов Попов притежава още 51.34% от Дружеството по косвен начин или притежава общо 87.5 % от капитала на Дружеството.

На Дружеството не са известни други лица, които да притежават участие в Дружеството, подлежащо на оповестяване съгласно ЗППЦК.

19. ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

За периода, обхванат от историческата финансова информация, представена в този документ, и до датата на изготвянето на документа „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ е сключило следните сделки със свързани лица:

“Ейч Би Джи Асетс Мениджмънт” ООД е свързано лице с Дружеството по смисъла на предходният параграф, тъй като едно и също лице, а именно “Хепи” ЕАД притежава пряко 100 % от капитала на “Ейч Би Джи Асетс Мениджмънт” ООД и непряко, чрез контролираните от него “Ареа” ЕООД и “Джулай” ЕООД, 51.34 % от капитала на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ.

„ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ е сключило договор със “Ейч Би Джи Асетс Мениджмънт” ООД, и му е възложило функциите на обслужващо дружество, по смисъла на чл. 18, ал. 2 от ЗДСИЦ разполагащо с необходимата организация и ресурси да изпълнява и да осъществява дейностите по обслужването и поддържането на придобитите недвижими имоти, извършването на строежи и подобрения, воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, консултации и анализи, относно управлението на инвестициите на Дружеството, както и извършването на други необходими дейности. Виж т. 21 от Регистрационния документ “Обслужващи дружества”.

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

Възнаграждението на обслужващото дружество за останалите дейности, предмет на договора е в размер на до 3 /три/ % от средната стойност на активите на Дружеството годишно. Всички допълнителни споразумения сключени с обслужващото дружество са приложени към настоящият проспект и са неразделна част от него.

Като сделка със свързани лица следва да се отбележи и покупката на парцела в кв. Галата, гр. Варна, който е единият от двата проекта собственост на Дружеството. Парцелът е закупен на 18.03.2008 г. от „Бар” ООД, което тогава е било собственост на „Хепи” АД (20 % от капитала на „Бар” ООД) и „Севън Холдинг” АД (80 % от капитала на „Бар” ООД). Към момента на покупката „Севън Холдинг” АД е било едноличен собственик на дружествата „Ареа” ЕООД и „Джулай” ЕООД, които тогава са притежавали 53.84 % от капитала на Емитента. Мениджмънта на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ счита, че условията при които е закупен имота в кв. Галата по никакъв начин не ощетяват акционерите на Дружеството. Това е видно и от направената към края на 2008 г. оценка на имота, която определя справедливата стойност на имота на 779 000 лв. (седемстотин седемдесет и девет хиляди лева) или

много над продажната цена по сделката, която е 76 500 лв. (седемдесет и шест хиляди и петстотин лв.). Оценката е приложена към Проспекта.

Освен посочената сделка, на 17.09.2010 г. Дружеството сключва договор за наем със „ХБГ Парк“ ЕООД, което се притежава 100 % от „Хепи“ ЕАД. Изпълнителният директор на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти“ АД СИЦ - Теодора Иванова Попова е управител на „ХБГ Парк“ ЕООД. Договорът предвижда на „ХБГ Парк“ ЕООД да бъдат отдадени помещенията за ресторанти на кота 0 на новостроящата се сграда в м. Студентски град, гр. София. Мениджмънтът счита, че условията, според които е сключен описаният по-горе договор, отговарят на пазарните и по никакъв начин не ощетяват акционерите на Дружеството. Това би могло да се види и от направената през месец Ноември 2010 г. пазарна оценка на наемната цена от „Явлена Импакт“ ООД, която е част от приложенията към този документ. Оценители направили оценката за „Явлена Импакт“ ООД са Върбан Валериев Маринов, притежаващ сертификат N 100100798 от 14.12.2009 г. от КНОБ и Кирил Невенов Ничев, притежаващ сертификат N 100100799 от КНОБ.

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

20. БАНКА ДЕПОЗИТАР

Банка депозитар на Дружеството е “Райфайзенбанк (България)” ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София, община "Средец", ул. "Гогол" № 18-20, тел: +359 (2) 91985 221, факс: +359 (2) 943 0124, Интернет страница: www.rbb.bg.

“Райфайзенбанк (България)” ЕАД е учредена на 01 Август 1994 г. и притежава разрешение (лицензия) за извършване на банкова дейност № 198/16 Юни 1994 г. Разрешението за извършване на банкова дейност е актуализирано със заповед на БНБ № 100-00497/18.11.99 г.

Договорът с “Райфайзенбанк (България)” ЕАД е сключен на 15.01.2007 г., предвижда банката да оказва следните услуги: съхранение на паричните средства и ценни книжа на Дружеството, които то има право да притежава съгласно закона и неговия устав; извършване на плащания от името и за сметка на Дружеството; извършване на действия, свързани с ценните книжа, като предоставяне на информация, отчети, изплащане на лихви, главници и др.; откриване на набирателна сметка при увеличаване на капитала на Дружеството. Банката депозитар има всички задължения по договора, които ЗДСИЦ, ЗППЦК и наредбите по прилагането им изискват, включително: да съхранява и отчита отделно активите на Дружеството от собствените и останалите приети за съхранение активи; да извършва всички плащания при спазване на условията, предвидени в устава и проспекта на Дружеството и осигурява използването на приходите на Дружеството в съответствие с тези актове и със закона,

включително следи за спазване уставното ограничение за разходите на Дружеството; при изпълнение на задълженията си да се ръководи от интересите на Дружеството.

За предоставените услуги се прилага стандартната Тарифа на “Райфайзенбанк (България)” ЕАД за такси и комисионни.

Договорът с банката депозитар е сключен за срок от една година като в случай, че тридесет дни преди изтичането на срока никоя от страните не възрази писмено, договорът се счита продължен за още една година. Договорът може да бъде прекратен при следните условия:

- По взаимно съгласия на страните изразено в писмен вид;
- С едномесечно писмено предизвестие от страна на Дружеството;
- С двумесечно писмено предизвестие от страна на Банката Депозитар;
- С изтичане на Договора, ако някоя от страните се е противопоставила писмено на неговото продължаване преди изтичането на срока съгласно чл. 3 от Договора;
- При прекратяване съществуването на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ, включително при откриване на производство по ликвидация и несъстоятелност;
- При образуване на производство по ликвидация или несъстоятелност по чл. 22 от Закона за банките спрямо Банката Депозитар;
- При заличаване на Банката Депозитар от списъка на банките, които отговарят на изискванията на 1л. 173, ал.2 от ЗППЦК, одобрен от Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност” и БНБ.

21. ОБСЛУЖВАЩИ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИ ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ

21.1. Обслужващи дружества

„Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ има сключен договор с обслужващо дружество относно обслужването на недвижимите му имоти (експлоатация, поддръжка, управление, извършването на подобрения), относно воденето и съхраняването на счетоводната му отчетност, предоставяне на консултации и анализи относно управлението на инвестициите на „Ейч Би Джи Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ, както и извършване на други необходими дейности за нормалното функциониране на Дружеството.

Тези дейности ще се осъществяват от „Ейч Би Джи Асетс Мениджмънт” ООД.

„Ейч Би Джи Асетс Мениджмънт” ООД ЕИК 103597007

Седалище и адрес на управление: гр. Варна бул. „ЦАР ОСВОБОДИТЕЛ” № 25, ет.1

Телефон: (52) 602617

Факс: (52) 602618

e-mail: office@happy.bg

Лице за контакти: Полина Христова от 10:00 до 17:00 ч.

„Ейч Би Джи Асетс Мениджмънт” ООД, е вписано в търговския регистър на Варненски окръжен съд по ф.д. № 556/2001 г., под № 6, том 218, стр. 28. Дружеството е пререгистрирано на 11 август 2010, което е видно от Търговският регистър. Като доказателство за това в приложенията към този Проспект е приложено актуално състояние на „Ейч Би Джи Асетс Мениджмънт” ООД.

„Ейч Би Джи Асетс Мениджмънт” ООД е с предмет на дейност: Експлоатация на заведения за бързо хранене. Консултантска дейност; търговско представителство и посредничество във връзка с недвижими имоти; покупка, строеж, наемане и оборудване на недвижими имоти с цел продажба или отдаване под наем, лизинг; покупка на стоки или други вещи, с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид; производство на стоки и продажба на същите; превозна, комисионна, спедиционна, складова; хотелиерска /след лиценз/, туристическа дейност /след лиценз/; рекламна, информационна, програмна и импресарска дейност; производство и търговия с хранителни стоки.

Дружеството разполага с необходимия човешки ресурс и информационно осигуряване. Назначени в дружеството като длъжности са: Дизайнер, Инвеститорски контрол, Финансов анализ и контрол и Технически сътрудници.

Възможностите на „Ейч Би Джи Асетс Мениджмънт” ООД да осъществява дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти се определят от изключителния експертен капацитет на специалистите, които то обединява и техния богат опит във финансовата и административната сфера и в управлението на недвижими имоти.

Към 30 ноември 2010 г. „Ейч Би Джи Асетс Мениджмънт” ООД ползва услугите на 5 експерти – финансисти, счетоводители и юристи, всички на граждански договори.

Управител на дружеството и пряко ангажирана с неговата дейност е *Полина Любомирова Христова*. Г-жа Христова има висше образование по специалност “Индустриален мениджмънт” от Технически Университет – гр. Варна. Заемала е длъжност „Мениджър цени и ценообразуване” в „Хепи” ЕАД. Упражнявала е търговска дейност – ЕТ „Полина Апостолова” (1992 - 1996), била е сътрудник в Държавен куклен театър (1996 - 1999) и сътрудник-продажби в ЕТ „Ардженто-Даниела Христова” (2000 - 2002).

При изпълнение на функциите си на обслужващо дружество на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ, “Ейч Би Джи Асетс Мениджмънт” ООД ще ползва услугите на Росица Видева, Калина Цонева, Христо Петров, Йордан Ников, както и на външни консултанти на граждански договори.

Росица Видева е бакалавър по „Счетоводство и контрол” от Икономически Университет – гр. Варна; преминала е стаж във Франция – в Hotel-restaurant Auberge-des- Glieres (2002) и Hotel-restaurant de Sarac (2004) и стаж в Счетоводна къща “Поморие Груп” ООД (2005). Заемала е длъжността „Финансов контрол и анализ” в „Хепи” ЕАД. От 2007 г. заема същата длъжност в „Ейч Би Джи Асетс Мениджмънт” ООД.

Христо Петров има висше техническо образование – инженер по радио и електронна техника. Заемал е длъжността Главен конструктор в Търновския радиозавод за период от 3 години, експерт по екология в „Солар ПМ” (1994 - 2001), Ръководител на техническа група в „Хепи Лейди” ЕООД. От 2008 г. до момента е технически сътрудник в „Ейч Би Джи Асетс Мениджмънт” ООД.

Калина Цонева има придобита професионална квалификация по специалността „Интериорен дизайн” в Колеж Делта. Работила е като сътрудник в адвокатска кантора „Братанов и Тарандов”, има 6 години стаж като дизайнер в „Перфект Качар” ООД. От 26.04.2010 г. е технически сътрудник-интериорен дизайн в „Ейч Би Джи Асетс Мениджмънт” ООД.

Йордан Ников има дългогодишен стаж като „Мениджър нови обекти” в „Хепи” ЕАД, упражнявал е търговска дейност в областта на ресторантьорството – „Каррера-2005” ЕООД. От Юли 2010 г. е технически сътрудник в „Ейч Би Джи Асетс Мениджмънт” ООД.

По силата на договор за извършване на дейности като обслужващо дружество от месец януари 2007 г., „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ възлага, а „Ейч Би Джи Асетс Мениджмънт” ООД се съгласява срещу заплащане на

уговореното възнаграждение да предоставя на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ при условията и по реда, предвидени в договора:

- консултации и анализи относно управлението на инвестициите на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ;
- поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ;
- водене на счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ;
- консултации и подготовка на документи свързани с финансиране дейността на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ;
- извършване на други дейности, необходими за нормалното функциониране на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ.

При осъществяване на задълженията по договора обслужващото дружество поема представляването и защитата на интересите на Дружеството пред представителите на: Министерство на финансите, Комисия за финансов надзор, Национален статистически институт, Национална агенция по приходите, Национален осигурителен институт и Националната здравноосигурителна каса.

Възнаграждението на "Ейч Би Джи Асетс Мениджмънт" ООД за дейността по поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ се определя в отделно споразумение между страните. За времето, в което недвижимите имоти не са отдадени под наем или аренда, Дружеството не дължи възнаграждение за тяхната поддръжка и управление.

Възнаграждението на обслужващото дружество за останалите дейности, предмет на договора е в размер на до 3 /три/ % от средната стойност на активите на Дружеството годишно. Пописаните на 23.01.2007г., 07.01.2008г., 05.01.2010г. и 01.06.2010 допълнителни споразумения с обслужващото дружество определят месечно възнаграждение (без ДДС) от съответно: 500 лв., 1000 лв., 2000 лв., 3000 лв. Допълнителните споразумения сключени с обслужващото дружество са приложени към настоящият проспект и са неразделна част от него.

Според направен от Комисия за финансов надзор анализ¹, средният размер на разходите за обслужващи дружества секюритизиращи недвижими имоти без земеделска земя за периода 2007-2009 г. е 1.45% от стойността на активите на дружеството, а средният размер на разходите за управление е 2.79 % от активите на дружеството. Сравнявайки тези стойности със стойностите при „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ (таблица 18 по долу) откриваме, че разходите за управление на Дружеството през периода са били под средните за сектора. Под средното за сектора са и разходите за възнаграждение на обслужващото дружество.

¹ Анализ на разходите по управление и обслужване, направени от АДСИЦ в България за периода 2007-2009

Таблица 23. Сравнени на разходите за управление и тези за обслужващото дружество със сектора (в% от активите)

	Сектор				ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ			
	2009	2008	2007	Средна	2009	2008	2007	Средна
Разходи за управление, в т.ч.	1.42%	3.13%	3.81%	2.79%	0.55%	0.75%	5.23%	2.17%
Разходи за обсл. дружество	0.85%	1.10%	2.42%	1.45%	0.09%	0.12%	0.50%	0.24%

Месечните разходи за обслужващото дружество през 2010 са както следва: от м. Януари 2010 до месец Май 2010 включително- 2000 лв. на месец (без ДДС), а от месец Май до датата на този документ- 3000 лв. на месец (без ДДС). Това означава, че за първите девет месеца на 2010 Дружеството е направило 22 000 (двадесет и две хиляди лева) разходи за обслужващото дружество или отнесено към стойността активите на Дружеството към 30.09.2010, това прави 0.17%.

Разходите за управление към 30.09.2010 г. са в размер на 54000 (петдесет и четири хиляди лева), което отнесено към стойността на активите към 30.09.2010 – 12 744 000 (дванадесет милиона седемстотин четиридесет и четири хиляди лева) прави 0.42%.

Както е видно от представената в таблица 18 информация и от предходните два параграфа, Дружеството извършва по-ниски разходи за управление от средните за пазара.

Обслужващото дружество може да бъде заменено с друго обслужващо дружество.

Договорът с обслужващото дружество е сключен за срок от 10 (десет) години, считано от деня на подписването му. В случай че деветдесет дни преди изтичането на срока никоя от страните не възрази писмено, договорът се счита продължен за още десет години.

Договора се прекратява с изтичане на предвиденият в него срок; по взаимно съгласие между страните, изразено писмено; с предизвестие за разваляне на договора от изправната страна, при спазване на изискванията на действащото законодателство.

При прекратяване на договора с обслужващото дружество то ще бъде своевременно заменено с друго обслужващо дружество.

Към момента на изготвянето на този регистрационен документ, „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ не е сключвало други договори за извършване на дейности като обслужващо дружество и не е заменяло "Ейч Би Джи Асетс Мениджмънт" ООД като обслужващо дружество.

21.2. Оценител на недвижимите имоти на Дружеството

Оценката на недвижимите имоти собственост на Дружеството е извършена от две дружества за оценка. Това 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.

Оценител направил оценката за „Палад” ЕООД е инж. Добромил Петров Добрев. Той е оценител на Недвижими имоти с лиценз от Агенцията за приватизация N 6840 от 24 март 1998 г.и оценител на Машини и съоръжения с лиценз № 10089 от 15 февруари 2002г.. През 2009г. с учредяване на Камарата на независимите оценители лицензите са подменени със Сертификат за оценка на недвижими имоти № 100100067 от 14.12.2009 г. и Сертификат за оценка на машини и съоръжения № 300100036 от 14.12.2009 г. от Камарата на независимите оценители в България. Същият е член на КНОБ.

За периода от издаване на правоспособността до сега Добромил Добрев чрез сертифицираните оценителски фирми „Палад” ЕООД- град Варна и като представител за региона Североизточна България на: „Явлена Импакт” ООД -град София е изготвил повече от 3500 оценки на недвижими имоти и машини и съоръжения. Оценките са изготвяни за кредити на повече от 14 банки, работещи на българския пазар. За качеството и точността на оценяване в началото на работа с банките са издавани съответните референции, а към настоящия момент поради това, че вече се познаваме много добре с тях нови не е било необходимо да се искат. Като обекти на оценка може да се посочат : Обособени части от ”Варненска корабостроителница”; Сградния фонд на “БМФ”; Завод “Дружба”; БТК; хлебозаводи Шумен, Варна, Горна Оряховица, “Корн К”; Бизнес и производствени сгради на територията на области Варна, Добрич и Силистра; Бензиностанции: Варна 1, Варна 2, Ергос, Бултрейд и др.; Терени за инвестиция- “Брос холдинг”, “Трансимпекс”; МОЛ “Варна Тауърс” /двете кули/, “Технополис”; ЖП инфраструктура; Сградния фонд на “Феста Холдинг”; Делфинариум Варна; Хотели в град Варна, Златни пясъци и Св. Константин и Елена; Магазини по всички основни търговски улици на град Варна; Жилищни комплекси на фирмите “Планекс”, “Оркид”, “Комфорт”, “Дорелов” и др. обекти представляващи терени, апартаменти, къщи, складови бази, производствени предприятия, за счетоводни цели и като обезпечения пред банкови институции

Оценители направили оценката за „Явлена Импакт” ООД са Върбан Валериев Маринов притежаващ сертификат N 100100798 от 14.12.2009 г. от КНОБ и Кирил Невенов Ничев притежаващ сертификат N 100100799 от КНОБ.

Кирил Ничев има професионален опит в изготвянето на възложени оценки от търговски банки, физически лица и юридически лица и други търговски

организации. Годината, в която започва дейност и от която насам трупа професионален опит е 2003 г. Банките, с които е работил са: Банка Пиреос България АД; ОББ АД; Банка ДСК АД; Уникредит Булбанк АД; ЦКБ АД; Сибанк АД; Юнионбанк АД; Райфайзен банк АД. По значимите фирми, с които Кирил Ничев е работил в областта на недвижимите имоти са: „Вертиго България” ЕООД; „Веста Билд” ООД; Сиконко Билдинг”АД; СД Торин Тончев ЕООД; Юро девелоперс БГ ”ООД; „Прогресс груп” АД; „Домстрой” ООД; „Батак-Превала” ООД; „Ирена 2006”; „Си Ел 2003 ООД”, както и други фирми със сходна дейност. Участвал е също така в екипът изготвял оценката на БТК АД.

Върбан Валериев има професионален опит в изготвянето на възложени оценки от търговски банки, физически лица и юридически лица и други търговски организации. Годината, в която започва дейност и от която насам трупа професионален опит е 2002г. Банките, с които е работил са: „Банка Пиреос България” АД; „ОББ” АД; Банка ДСК;„Уникредит Булбанк” АД; „ЦКБ”АД; „Сибанк” АД; „Юнионбанк” АД; „Райфайзенбанк България” ЕАД и други. По значимите фирми, с които Кирил Ничев е работил в областта на недвижимите имоти са: „Феърплей Интернешънъл”АД „Феърплей Пропъртис” АДСИЦ, „Топливо” АД, “Еврохолд България” АД, „Камо и Техникон Дивелъпмънт” ЕАД, „Норд Холдинг” АД, „Надин Метал” АД, „Авро юнион” ЕАД, “ЦУМ” АД, „Европейски Търговски Център”ООД, „Технополис България” ЕАД, Евро Алианс Инженеринг АД и други; Участвал е също така в екипът изготвял оценки на БТК АД, НЗОК, ИО АД и др.

21.3. Съставител на финансовите отчети на Дружеството

Съставите на финансовите отчети на Дружеството в периода 2007-30.09.2010 г. е Иван Любомиров Игнев. Същият е назначен като Директор за връзки с инвеститорите от 26 юни 2008г.

21.4. Одитор

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 ще извърши 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.

21.5. Инвестиционен посредник

Инвестиционен посредник, обслужващ увеличението на капитала на Дружеството е „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, изпълнителни директори: Стефан Христов Стефанов и Людмила Янкова Нинова.

Съгласно договора, сключен между Дружеството и „Стандарт Инвестмънт” АД, изпълнителят се задължава да обслужва Дружеството при и по повод на увеличението на капитала и свързаните с това действия, без да се задължава да упражни непродадените права като запише за своя сметка съответстващия им брой акции.

21.6. Консултант по изготвянето на Проспекта

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.

21.7. Директор за връзки с инвеститорите

В изпълнение на разпоредбите на чл. 116г от ЗППЦК Съветът на директорите на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ ще назначи по трудов договор Директор за връзки с инвеститорите, който има подходяща квалификация и опит за осъществяване на своите задължения, не е член на управителен и контролен орган или прокурист на публично дружество и отговаря на всички останали изисквания на ЗППЦК към директорите за връзки с инвеститорите на публични дружества. Съгласно чл. 116г от Закона за публично предлагане на ценни книжа, основната функция на Директора за връзки с инвеститорите е осъществяването на ефективна връзка между Съвета на директорите на Дружеството, от една страна, и неговите акционери и инвеститорите, от друга страна. По-конкретно, Директорът за връзки с инвеститорите отговаря за: (а) предоставянето на информация за финансово - икономическото състояние на Дружеството, за общи събрания и всяка друга информация, на която съгласно закона акционерите и инвеститорите имат право в това им качество; (б) изпращането на отчетите и уведомленията до Комисията по финансов надзор, до “Българска фондова борса – София” АД и до Централния депозитар; (в) воденето и съхранението на протоколите от заседанията на Съвета на директорите.

Към момента на изготвянето на настоящия документ „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ няма назначени други служители по трудов договор, освен назначеният Директор за връзки с инвеститорите.

22. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ

22.1. Историческа финансова информация

Одитираните годишни финансови отчети на Дружеството (съдържащи баланс, отчет за приходите и разходите, отчет за паричните потоци, отчет за собствения капитал и приложения), заедно с одиторските доклади, са оповестени по надлежния ред и са достъпни на интернет-страницата на КФН (www.fsc.bg), от страницата на БФБ - София АД (www.bse-sofia.bg), както и на интернет страницата на Дружеството (<https://sites.google.com/site/hbgfreit/home>). Финансовите отчети на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ са изготвени съгласно МСС и МСФО.

22.2. Проформа финансова информация

Към момента на изготвянето на този регистрационен документ не са налице обстоятелства, които да налагат представяне на проформа финансова информация.

22.3. Одитирана историческа годишна финансова информация

Представената историческа финансова информация за съответните финансови години е одитирана.

22.4. Междинна и друга финансова информация

Неодитираните междинни финансови отчети от началото на финансовата 2010 г. до 31.09.2010 г., съдържащи баланс, отчет за приходите и разходите, отчет за паричните потоци и отчет за собствения капитал, са оповестени по надлежния ред и са достъпни на интернет-страницата на КФН (www.fsc.bg), страницата на БФБ - София АД (www.bse-sofia.bg), както и на интернет страницата на Дружеството (<https://sites.google.com/site/hbgfreit/home>). Отчетите са изготвени съгласно МСС и МСФО.

22.5. Политика по отношение на дивидентите

„ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ разпределя дивиденди по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ЗДДФЛ, ТЗ и Устава, по решение на Общото събрание. Съгласно закона и Устава авансово разпределение на дивиденди е забранено. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата.

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

Печалбата за разпределение е финансовият резултат (счетоводна печалба/загуба), коригиран с: разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти; загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти; в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти - с положителната/отрицателната разлика между продажната цена на недвижимия имот и сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума; загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг; в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг - с положителната/отрицателната разлика между прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг, и сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума.

Дивидентите се изплащат на акционерите в срок от 12 (дванадесет) месеца от края на финансовата година. При начисляване на дивиденди Дружеството удържа данък съгласно изискванията на Закона за корпоративното подоходно облагане (вж. Документа за предлаганите ценни книжа).

До момента Дружеството не е разпределяло дивиденди.

22.6. Държавни (административни), правни (съдебни) и арбитражни производства

Към момента на изготвяне на този регистрационен документ няма решения или искане за прекратяване и/или обявяване в ликвидация на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ.

„ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ не е страна и не е било страна по всякакви съдебни, административни или арбитражни производства, както и не му е известно наличието на образувани или вероятност за такива производства, които могат да имат или са имали или могли да имат съществено влияние върху Дружеството, финансовото му състояние или рентабилност.

Никоя компания принадлежаща към Групата не е страна по държавни, правни или арбитражни производства (включително всякакви такива висящи производства или опасност за такива), по време на периода, обхващащ предишните 12 месеца, които могат или са могли да имат значителни последици за финансовото състояние или рентабилност на Групата.

22.7. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента

След датата на последния одитиран финансов отчет – 31.12.2009 г. до датата на изготвяне на настоящия документ Дружеството не е придобило недвижими имоти.

Като промяна настъпила след 31.12.2009 г. следва да се има в предвид сключеният на 17.09.2010 г. договор за наем между Дружеството (Наемодател) и „ХБГ Парк” ЕООД (Наемател) с ЕИК 201271063 и седалище и адрес: гр. Варна, ул. „Цар Освободител” 25. Имотите обект на отдаване и други допълнителни условия са подробно описани в договора, който е приложен към настоящия проспект.

Промяна след датата на отчета са и направените преоценки на притежаваните от Дружеството недвижими имоти, които се очаква да формират допълнителен приход/разход свързан със справедливата стойност на имотите.

За проекта намиращ се в кв. Галата, гр. Варна е направена пазарна оценка на 15 Ноември 2010 г., която определя справедливата стойност на имота на 1 124 000 (един милион сто двадесет и четири хиляди) лева или със 194 000 (сто деветдесет и четири хиляди) лева по-малко от предходната оценка от 2009 г., която е в размер на 1 318 000 (един милион триста и осемнадесет хиляди) лева. Тази разлика ще се отрази в отчета за 2010 г. в намаление на финансовия резултат на Дружеството със 194 000 лв.

За проекта намиращ се в м. Студентски град, гр. София е направена пазарна оценка на 26.11.2010 г., която определя справедливата стойност на имота на 4 617 142 (четири милиона шестстотин и седемнадесет хиляди сто четиридесет и два) лева или със 994 958 (деветстотин деветдесет и четири деветстотин петдесет и осем) лева по-малко от предходната оценка от 2009 г., която е в размер на 5 612 100 (пет милиона шестстотин и дванадесет хиляди и сто) лева. Тази разлика ще се отрази в отчета за 2010 г. в намаление на финансовия резултат на Дружеството с 994 958 лв.

23. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

23.1. Информация за акционерния капитал

Вид и клас на предлаганите ценни книжа:

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.

Форма на ценните книжа:

Всички акции, както издадените до момента, така и акциите от тази емисия на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АД СИЦ, са безналични.

Лице, водещо книгата на акционерите:

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: www.csd-bg.bg.

Безналичните акции се смятат за издадени от момента на регистрацията им в Централен депозитар.

ISIN код:

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.

Валута на емисията:

Български лева (BGN)

Акции, които не представляват капитал:

Дружеството не е емитирало подобни акции.

Сумата на всякакви конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа или ценни книжа с варанти, с указване на управляващите условия и процедури за конвертиране, обмяна или подписка: Собствени акции притежавани от Емитента по смисъла на т.21.1.3 от Приложение № 1 на Регламент ЕО № 809/2004

Към настоящия момент дружеството не е емитирало подобни ценни книжа.

История на акционерния капитал

Емитентът не държи собствени акции

От учредяването на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ до датата на изготвяне на този Регистрационен документ Дружеството е провело единствено първоначалното задължително увеличение на капитала на дружеството на основание на чл. 13 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Първоначалното задължително увеличение на капитала на дружеството е вписано в Търговския регистър с решение № 6299 от 17.07.2007 г. на Варненски окръжен съд, като вписаният капитал е в размер на 650 000 лева

Информация за всякакъв капитал на който и да е член на групата, който е под опция или е договорено условно или безусловно да бъде поставен под опция и подробностите за такива опции, включително лицата, за които се отнасят подобни опции:

Нито едно лице не притежава опции върху капитала на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ или друго дружество от групата на „Хепи” ЕАД. Няма лица, към които да е поет ангажимент за издаване на опции в тяхна полза условно или безусловно.

Освен настоящата емисия Дружеството не е издавало права за придобиване и не е поемало задължения по отношение на разрешен уставен, но неемитиран капитал.

23.2. Информация за устава на дружеството

Изложеното по-долу в т.23.2 от този документ е според Устава на Дружеството, но е съобразено допълнително с императивните изисквания на закона.

Предмет на дейност и цели на Емитента

Съгласно чл. 4 от Устава, „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ има следния изключителен предмет на дейност: инвестиране на парични средства, набрани чрез предлагане на ценни книжа, инвестиране в недвижими имоти/секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Съгласно чл. 8 от Устава инвестиционните цели на дружеството са:

- Нарастване на стойността и пазарната цена на акциите на Дружеството и
- Увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал;

Резюме на всякакви разпоредби на учредителния договор, устава или правилниците във връзка с членовете на Съвета на директорите на Емитента.

Съгласно чл. 41 от Устава Дружеството се управлява от Съвет на директорите, който се състои от 3 до 9 лица, като една трета от тях са независими лица по смисъла на ЗППЦК. Членовете на Съвета на директорите трябва да отговарят на изискванията на ЗДСИЦ и чл. 40 от Устава. Дружеството се представлява от Изпълнителен директор. Съветът на директорите на Дружеството се избира за срок до 5 (пет) години, като първият Съвет на директорите е избран от Учредителното събрание за срок от 3 (три) години, а членовете на управителния орган към момента са с мандат от 5 (пет) години, считано от датата на избирането им от Общото събрание. Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, доколкото съгласно действащото законодателство и Устава на дружеството съответните решения не са от изключителната компетентност на Общото събрание. Правомощията и задълженията на Съвета на директорите са посочени съответно в чл. 42 и следващите от Устава.

Съгласно чл. 47 от Устава се събира на заседания най-малко веднъж месечно, като може да заседава само ако присъстват лично или чрез представител не по-малко от 2/3 две трети от неговите членове. За подробна информация относно Съвета на директорите вж. Раздел II от Устава.

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 привилегирвани 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 ЗППЦК 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 привилегирани 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.

Описание на това какво действие е необходимо за промяна на правата на държателите на акциите, указвайки къде условията са по-значителни, отколкото се изисква по закон

Уставът на Дружеството не предвижда възможност за промяна на правата на държателите на обикновени акции.

Съгласно чл. 17 от Устава и в съответствие с разпоредбите на действащото законодателство е възможно привилегиите по емитирани от Дружеството привилигирани акции да бъдат ограничени или премахнати.

Права и ограничения на класовете акции на Дружеството. Свикване на общо събрание на акционерите. Участие на акционерите в събранието

Съгласно чл. 115, ал. 1, изречение второ от ЗППЦК, редовното /годишно/ Общо събрание на акционерите се провежда до края на първото полугодие, след приключване на отчетната година. Извънредно Общо събрание на акционерите може да бъде свикано по всяко време. В останалата си част условията и реда за свикване, както и за участие на акционерите в редовно и извънредно Общо събрание са едни и същи.

Общото събрание на акционерите се свиква чрез покана от Съвета на директорите. Общото събрание може да се свика и по искане на акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на Дружеството по реда и при условията на чл. 223, ал. 1 и 2 от Търговския закон или чл. 118 от ЗППЦК.

Според чл. 33, ал. 3 от Устава на дружеството, съдържанието на поканата за свикване на Общото събрание се определя според изискванията на действащото законодателство. Поканата освен информацията по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон, съгласно чл. 115, ал. 2 от ЗППЦК трябва да включва информацията относно: 1. общия брой на акциите и правата на глас в общото събрание към датата на решението за свикване на общото събрание, включително общия брой за всеки клас акции, ако капиталът е разделен на класове акции, както и правото на акционерите да участват в общото събрание; 2. правото на акционерите да включват въпроси в дневния ред на общото събрание и да правят предложения за решения по въпроси, включени в дневния ред на общото събрание, и крайния срок за упражняване на това право; поканата може да съдържа само крайния срок, в който тези права могат да бъдат упражнени, ако посочва мястото на интернет страницата на дружеството, където се съдържа по-подробна информация относно тези права; 3. правото на акционерите да поставят въпроси по време на общото събрание; 4. правилата за гласуване чрез пълномощник, образците, които се използват за гласуване чрез пълномощник, и начините, чрез които дружеството ще бъде уведомявано за извършени упълномощавания по електронен път; 5. правилата за гласуване чрез кореспонденция или електронни средства, когато е приложимо; 6. датата по чл. 115б, ал. 1 с указание, че само лицата, вписани като акционери на тази дата, имат право да участват и да гласуват в общото събрание; 7.

мястото и начина на получаване на писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание по чл. 224 от Търговския закон; 8. интернет страницата, на която се публикува Поканата заедно с материалите на общото събрание по чл. 224 от Търговския закон.

Съгласно чл. 115, ал. 4 от ЗППЦК, дружеството е длъжно да обяви поканата по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон в търговския регистър и да я оповести при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК, най-малко 30 дни преди неговото откриване. Според чл. 33, ал. 2, изречение второ от Устава на дружеството, в срока по предходното изречение поканата се публикува и в един централен ежедневник.

Акционери, притежаващи поне от 3 месеца акции, представляващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, могат по реда на чл. 223а от ТЗ да включват и други въпроси в дневния ред на общото събрание. Крайният срок за представяне за обявяване в Търговския регистър на въпросите за включване в дневния ред и предложенията за решения е не по-късно от 15 дни преди откриване на общото събрание. С обявяването в Търговския регистър въпросите се смятат включени в предложения дневен ред. Най-късно на следващия работен ден след обявяването акционерите представят списъка от въпроси, предложенията за решения и писмените материали в седалището и адреса на управление на дружеството, както и на Комисията за финансов надзор. В този случай дружеството е длъжно да актуализира поканата и да я публикува заедно с писмените материали при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК незабавно, но не по-късно от края на работния ден, следващ деня на получаване на уведомлението за включването на въпросите в дневния ред.

Общото събрание включва акционерите с право на глас. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани като акционери в регистрите на Централен депозитар АД 14 дни преди датата на Общото събрание. Те участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично нотариално заверено пълномощно по реда на чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК. Писменото пълномощно за представляване на акционер в общото събрание на акционерите на Дружеството трябва да е за конкретно общо събрание, да е изрично и да съдържа информацията чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК. Дружеството публикува образците за гласуване чрез пълномощник. Ако образците не могат да бъдат публикувани по технически причини, дружеството е длъжно да посочи на интернет страницата си начина, по който образците могат да бъдат получени на хартиен носител, като в този случай при поискване от акционера дружеството изпраща образците чрез пощенска услуга за своя сметка.

Членовете на Съвета на директорите не могат да представляват акционер. Това правило не се прилага, ако акционерът изрично е посочил начина на гласуване по всяка от точките от дневния ред.

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

Горезложеното е според Устава на дружеството, но е съобразено допълнително с императивните изисквания на българското законодателство.

Разпоредби в Устава, които затрудняват смяната на лицата, упражняващи контрол върху Дружеството.

Разпоредбата на чл. 37, ал. 2, във вр. чл. 31, ал. 1, т. 4 от Устава предвижда по-голямо от законоустановеното мнозинство за избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите. Съгласно чл. 230 от Търговския закон за избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите е достатъчно обикновено мнозинство от представените акции, а уставът на дружеството изисква мнозинство от 2/3 от представените акции.

Разпоредби в Устава относно промени в капитала на Дружеството

Уставът на Дружеството не съдържа разпоредби относно промени в капитала, които са по-рестриктивни от условията, предвидени в закона. Съгласно чл. 37, ал. 2, във връзка с чл. 31, ал. 1, т. 3 от устава, Общото събрание приема решения за увеличаване или намаляване на капитала с мнозинство от 2/3, което е еднакво със законоустановеното в ТЗ.

Съгласно закона и устава капитала на Дружеството се увеличава чрез издаване на нови акции или чрез превръщане на акции в облигации, които са издадени като конвертируеми. Не е допустимо увеличаване на капитала чрез увеличаване на номиналната стойност на вече издадени акции; чрез превръщане в акции на облигации, които не са издадени като конвертируеми; срещу непарична вноска по чл. 193 от Търговския закон; под условие по чл. 195 от Търговския закон /с изключение на случаите на превръщане в акции на конвертируеми облигации.

Решение за увеличаване на капитала се приема от Общото събрание. На основание чл. 196, ал. 1 и чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и съгласно чл. 43 и 44 от Устава на Дружеството, Съвета на директорите е овластен в срок от 5 години от вписването на дружеството в търговския регистър на съда да приема решения за увеличаване на капитала до 100 000 000 лева, чрез издаване на нови акции, както и за издаване на облигации /вкл. конвертируеми/, при общ размер на облигационния заем до 100 000 000 лева.

При увеличаване на капитала чрез издаване на нови акции, с изключение на задължителното първоначално увеличаване на капитала, всеки акционер има право да придобие част от новите акции, пропорционално на дела му в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде ограничено или отнето по реда на чл. 194, ал. 4 и 196, ал. 3 от Търговския закон. При увеличаване на капитала чрез издаване на нови акции се издават права по смисъла на §1, т. 3 от ЗППЦК., като срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издаваните права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала на Дружеството. Относно условията и реда за увеличението на капитала на дружеството вж. Документ за предлаганите ценни книжа.

Капиталът на дружеството може да бъде намаляван при обезсилване на обратно изкупените акции, издадени с привилегия за обратно изкупуване. Дружеството може да издава такива акции съгласно чл. 15 и чл. 16 от Устава. Капиталът не може да бъде намаляван чрез принудително изкупуване на акции или чрез обратно изкупуване по чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК.

Основания за прекратяване на Дружеството

Дружеството е учредено за неограничен срок.

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

Договори различни от тези по повод обичайната дейност на Дружеството

Дружеството не е страна по договори, различни от сключваните по повод обичайната му дейност и не разполага с информация за наличието на такива договори.

Указание за учредителния договор, устава, хартата, или правилниците, ако има такива, които управляват прага на собственост, над който акционерната собственост трябва да бъде оповестена

Съгласно чл. 145 от ЗППЦК всеки акционер, които придобие или прехвърли пряко и/или по чл. 146 от същия закон право на глас в общото събрание на Дружеството, е длъжен да уведоми КФН и Дружество, когато:

- в резултат на придобиването или прехвърлянето правото му на глас достигне, надхвърли или падне под 5 на сто или число, кратно на 5 на сто, от броя на гласовете в общото събрание на дружеството;
- правото му на глас надхвърли, достигне или падне под горните прагове в резултат на събития, които водят до промени в общия брой на правата на глас въз основа на информацията, оповестена съгласно чл. 112д от ЗППЦК.

Правата на глас се изчисляват въз основа на общия брой акции с право на глас, независимо от това дали за упражняването на правото на глас е наложено ограничение. Изчисляването се извършва за всеки отделен клас акции.

Изискването за оповестяване не се прилага за права на глас, свързани със:

- акции, придобити единствено с цел извършване на клиринг и сетълмент в рамките на обичайния сетълмент-цикъл, който не може да бъде по-дълъг от три работни дни от сключването на сделката;
- акции, държани от попечители в това им качество и при условие, че могат да упражняват правата на глас, свързани с акциите, единствено по нареждане на клиента, дадено в писмена или електронна форма.

Не се изисква уведомяване от маркет-мейкър, действащ в това си качество, чието право на глас достигне, надхвърли или падне под 5 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството, при условие че:

- е получил лиценз за извършване на дейност като инвестиционен посредник съгласно чл. 3 от Директива 93/22/ЕИО на Съвета относно инвестиционните услуги в областта на ценните книжа;
- не участва в управлението на дружеството и не упражнява влияние върху дружеството за покупка на акциите или поддържане на цените им.

Съгласно чл. 1146 от ЗППЦК членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, неговият прокурист и лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират, са длъжни да декларират пред управителния орган на публичното дружество, както и пред комисията и регулирания пазар, където са допуснати до търговия акциите на дружеството, информация:

- за юридическите лица, в които притежават пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол;
- за юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват, или чиито прокуристи са;
- за известните им настоящи и бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъдат признати за заинтересувани лица.

24. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ

От момента на учредяването на Дружеството до датата на изготвяне на този регистрационен документ „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ и съответно дружествата от групата на „Хепи” ЕАД не са сключвали съществени договори, различни от договорите, сключени по повод обичайната им дейност, както и договори, сключени не като част от обичайната им дейност, установяващи съществено право или задължение.

25. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ

„ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ ще публикува поканата за свикване на Общо събрание на акционерите на интернет страницата на дружеството (<https://sites.google.com/site/hbgfreit/home>).

Потенциалните инвеститори могат да получат достъп до този Проспект и приложенията към него, включително Устав, учредителни документи, договори, финансови отчети, оценки, както и друга информация, включена или посочена в този документ, и допълнителна информация за „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ може да бъде получена всеки работен ден от 10:00 до 17:00 часа в:

- офиса на емитента: адрес: град Варна, бул. „Цар Освободител” № 25; телефон: (+ 359 52) 602 617; факс: (+ 359 52) 602 618; лице за контакт: Иван Игнев
- офиса на „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, лице за контакт: Стефан Стефанов

26. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА

„ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ няма участие в други компании.

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 настоящият Регистрационен Документ 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 2009г., декларирам че доколкото ми е известно, съдържащата се в настоящият Регистрационен Документ 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 настоящият Регистрационен Документ информация, не е невярна, подвеждаща или непълна и отговаря на фактите.

ДЕЛЯН ИВАНОВ САРОВ

„ТАКСАР” ЕООД

Долуподписаният Антон Георгиев Стоянов в качеството си на независим счетоводител проверих прогнозните финансови резултати на Дружеството и по моя преценка прогнозните финансови резултати на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ са изготвени коректно на базата на заложените предположения и са представени в съответствие със счетоводната политика на дружеството.

Антон Георгиев Стоянов

НЕЗАВИСИМ СЧЕТОВОДИТЕЛ ПРОВЕРИЛ ПРОГНОЗНИТЕ ФИНАНСОВИ РЕЗУЛТАТИ

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 настоящият Регистрационен Документ 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 настоящият Регистрационен Документ 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*