

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

**Резюме на Проспект за първично публично
предлагане на ценни книжа**

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

Дата: 22 Декември 2010

Таблица 1. Избрани финансови параметри

	За 1 акция	Общо
Номинална стойност	1 лв.	32 500 лв.
Емисионна стойност	17.20 лв.	559 000 лв.
Възнаграждение на инвестиционния посредник	0.0615 лв.	2000 лв.
Общо разходи по публичното предлагане	0.4549 лв.	14787 лв.
Нетни приходи от публичното предлагане	16.7450 лв.	544 213 лв.

Упълномощен инвестиционен посредник по емисията:

„Стандарт Инвестмънт” АД

Това резюме следва да се чете като въведение към Проспекта за първично публично предлагане на акциите на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ. Резюмето представя в синтезиран вид информацията, разгледана детайлно в Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа, които са неразделна част от Проспекта. Резюмето може да не съдържа цялата информация, необходима за вземане на инвестиционно решение. Всяко решение за инвестиране в ценните книжа следва да се основава на разглеждане на Проспекта като цяло от страна на инвеститора. Препоръчва се на всеки, който проявява интерес към предлаганите акции, да се запознае внимателно с целия Проспект, включително с това Резюме, Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа, заедно с приложенията към тях, преди да вземе решение за инвестиране. За всеки инвеститор може да възникне задължение за заплащане на разноските за превод на Проспекта при образуване на съдебно производство, в случай на предявен от негова страна иск ОТНОСНО съдържанието на Проспекта. Лицата, които са изготвили резюмето носят

отговорност за вреди само ако съдържащата се в него информация е заблуждаваща, невярна или противоречи на другите части от Проспекта.

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта за първично публично предлагане на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АД СИЦ, включващ това Резюме, Регистрационен документ и Документ за предлаганите ценни книжа, 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 този Проспект информация.

Инвестирането в предлаганите акции е свързано с определени рискове. Виж „Рискови фактори” на стр. 11 и сл. от настоящия документ, „Рискови фактори” на стр. 9 и сл. от Регистрационния документ, както и „Рискови фактори” на стр. 9 и сл. от Документа за предлаганите ценни книжа.

Членовете на Съвета на директорите на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АД СИЦ, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Резюмето. 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. Консултантът по изготвянето на Проспекта за първично публично предлагане на ценни книжа - „Таксар” ЕООД е отговорен за правната и финансова информация представена в Резюмето.

Съдържание:

1. Управителни органи на Дружеството. Основни партньори	5
1.1. Съвет на Директорите и ръководни служители.....	5
1.2. Основни партньори - банка-депозитар, инвестиционен посредник, правни консултанти, оценители.....	5
1.3. Одитори на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ.....	6
1.4. Отговорност за изготвянето на проспекта.....	7
2. Статистически данни за предлагането и срок. Систематизирана финансова информация	8
2.1. Статистически данни за предлагането и срок.....	8
2.1.1. Статистически данни за предлагането.....	8
2.1.2. Срок	8
2.2. Систематизирана финансова информация	8
2.3. Капитализация и задлъжнялост	12
2.4. Причини за извършването на публичното предлагане и начин на използване на постъпленията от него	13
2.5. Рискови фактори.....	13
2.5.1. Рискове при инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове).....	13
2.5.2. Специфични за Дружеството рискове	18
2.5.3. Общи (системни) рискове	19
3. Информация за Дружеството	21
3.1. Историческа справка и развитие на емитента	21
3.2. Преглед на дейността на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ.....	22
4. Резултати от дейността, финансово състояние и перспективи	24
4.1. Развойна дейност, патенти, лицензи и други	24
4.2. Основни тенденции	24
5. Основна информация за съвета на директорите и Висши ръководители	26

5.1. Съвет на директорите на "ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ" АДСИЦ	26
5.2. Висши ръководители и служители на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ	28
6. Информация за акционерите със значително участие и за сделките със свързани лица	28
6.1. Акционери със значително участие	28
6.2. Сделки със свързани лица.....	29
7. Финансова информация	31
7.1. Финансови отчети и друга финансова информация	31
7.2. Съществени промени, настъпили след датата на публикуване на отчета	33
8. Информация за публичното предлагане и допускане до търговия.....	34
8.1. Общо описание на предлаганите акции (вид, клас, ISIN код).....	34
8.2. Данни за публичното предлагане и допускането до търговия, условия и срок	34
8.2.1. Условия, на които се подчинява предлагането	34
8.2.2. Общата сума на емисията. Ценни книжа, предлагани за продажба и тези предлагани за подписка.....	35
8.2.3. Срок на публичното предлагане през който предлагането ще бъде открито и описание на процеса на публичното предлагане	36
8.3. План за разпределение на ценните книжа.....	37
8.4. Пазари.....	38
8.5. Притежатели на ценни книжа - продавачи	38
8.6. Разходи по публичното предлагане и допускането до търговия.....	38
8.7. Разводняване стойността на акциите	40
9. Допълнителна информация.....	40
9.1. Данни за акционерния капитал на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ	40
9.2. Информация за „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ	41

1. УПРАВИТЕЛНИ ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ

1.1. Съвет на Директорите и ръководни служители

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

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

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

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

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

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

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

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)91985221, факс: + 359 (2) 943 0124, Интернет страница: www.rbb.bg.

За допълнителна информация вж. т. 20 от Регистрационния документ.

Публичното 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.

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.

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

1.3. Одитори на "ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ"АДСИЦ

Отчетите на Дружеството за 2007 и 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.

Не са налице съществени подробности обуславящи смяната на одитора.

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

1.4. Отговорност за изготвянето на проспекта

Членовете на Съвета на директорите на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ (за информация вж. т. 14 от Регистрационния документ) отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в този документ. С подписите си на последната страница от този документ членовете на Съвета на директорите на Дружеството декларират, че доколкото им е известно, информацията, съдържаща се в 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 2009 г. и одиторско предприятие „Актив”ООД чрез регистриран одитор Надя Костова - извършило одит на отчетите на Дружеството за 2007 и 2008 г. (за информация вж. т. 2 от Регистрационния документ) 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 Регистрационни документ) 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. СТАТИСТИЧЕСКИ ДАННИ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО И СРОК. СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

2.1. Статистически данни за предлагането и срок

2.1.1. Статистически данни за предлагането

Таблица 2. Брой и стойност на предлаганите акции

Общ брой предлагани акции	32 500
Номинална стойност	1 лв.
Емисионна стойност	17.20 лв.

Срещу всяка една съществуваща акция на Дружеството се издава едно право по смисъла на § 1, т. 3 от ДР на ЗППЦК или общо 650 000 броя права. Срещу 20 (двадесет) права може да бъде записана една акция от увеличението на капитала на Дружеството.

2.1.2. Срок

За начало на публичното предлагане се счита датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане на акциите на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ в „Държавен вестник” и публикуването на същото съобщение във вестник „Дневник” (чл. 92а от ЗППЦК). При разминаване на двете дати за начало на публичното предлагане се счита датата на по-късната публикация. В случай на извършване на предлагане и в друга държава членка ще бъдат извършени съответни публикации съгласно изискванията на Регламент 809/2004 по начин и ред, указани в местното законодателство. Публичното предлагане приключва в първия работен ден, следващ изтичането на 15 (петнадесет) работни дни от деня, в който изтича срокът за прехвърляне на правата.

2.2. Систематизирана финансова информация

Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на неговите одитирани годишни финансови отчети към 31.12.2007 г., 31.12.2008 г., 31.12.2009 г. и неодитираните междинни отчети към 30.09.2009 г. и 30.09.2010 г. Всички изброени отчети са приложени към този Проспект и са неразделна част от него.

Таблица 3. 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 4. 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	3 754
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	-	-

Таблица 5: 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 6: 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

2.3. Капитализация и задължнялост

Следващите таблици представят капитализацията и задължнялостта на Дружеството съгласно одитираните финансови отчети на Дружеството към 31.12.2007 г., 31.12.2008 г. и 31.12.2009 г. и междинните неаудитирани отчети към 30.09.2009 г. и 30.09.2010 г. Всички изброени отчети са приложени към този Проспект и са неразделна част от него.

Таблица 7. Балансови данни 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.
Собствен капитал	11 096	8 351	1 131
Основен капитал	650	650	650
Резерви от емисии	549	549	549
Резерви от преоценка	6 459	7 336	-
Натрупан фин. резултат от предходни години	3 438	(184)	(68)
Финансов резултат	3 622	(116)	(64)
Дългосрочни задължения, вкл.	1 506	-	-
Към финансови институции	1 506	-	-
Краткосрочни задължения, вкл.	196	1 677	-
Към финансови институции	-	1 493	-
Задължения към доставчици, персонал, осигурителни предприятия	196	184	72

Таблица 8. Балансови данни към 30.09.2010 и 30.09.2009 г. (в хил. лева)

Стойностите са в хил.лв.	30.09.2010 г.	30.09.2009 г.
Собствен капитал	11 002	11 942
Основен капитал	650	650
Резерви от емисии	549	549
Резерви от преоценка	6 460	7 337
Натрупан фин. резултат от предходни години	3 343	3 406
Финансов резултат	(95)	3 590
Дългосрочни задължения, вкл.		
Към финансови институции	1 506	0
Краткосрочни задължения, вкл.		
Към финансови институции	0	1 503
Задължения към доставчици, персонал, осигурителни предприятия	236	217

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

2.4. Причини за извършването на публичното предлагане и начин на използване на постъпленията от него

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

2.5. Рискови фактори

Инвестирането в издадените от „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АД СИЦ акции е свързано с определени рискове, които могат да оказват влияние върху тяхната стойност и доходност. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да се запознаят с рисковете, заедно с останалата информация, представена в Регистрационния документ и в Документа за предлаганите акции, преди да вземат решение за придобиване на предлаганите с този Проспект акции. Рисковите фактори са разгледани по групи в зависимост от значимостта им за инвеститорите в Глава „Рискови фактори” (т. 4 от Регистрационен документ и т. 3 Документ за предлаганите ценни книжа.).

2.5.1. 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 отгук – върху размера на разпределяните дивиденди между неговите акционери, както и на пазарните цени на акциите на Дружеството.

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

на недвижими имоти; способностите на Дружеството да осигури ефективно управление, поддръжка и застраховка на своите имоти; икономическия климат в страната; световния икономически климат и други.

- Рискове, свързани с повишена конкуренция

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

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

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

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

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

време. Тези очаквания са породени от подценеността на недвижимите имоти в дългосрочен план, както и от членството ни в ЕС.

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

- Увеличаване на цените на строителството

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

- Повишаване на застрахователните премии

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

- Забава при придобиването на имоти

Дружеството ще инвестира набрания капитал (а впоследствие и получените средства от продажба на притежаваните недвижими имоти) в недвижими имоти. Възможно е да има значителен времеви период между получаване на паричните средства и тяхното инвестиране в недвижим имот поради липсата на предлагане в

определен период на атрактивни имоти или на имоти, които да отговарят на критериите на Дружеството, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите. За този период свободните средства на Дружеството ще бъдат инвестирани в банкови депозити и ценни книжа, разрешени от закона. Най-вероятно доходът, получен от тези инвестиции ще бъде по-нисък, отколкото при инвестирането в имоти, което ще намали общата възвращаемост от инвестициите на Дружеството. За контролиране на този риск, Дружеството ще извършва планиране на паричните потоци като ще се търси гъвкавост в размера на получените заемни средства с цел избягване на държането на по-големи по размер от необходимите парични средства за продължителни периоди от време.

- Ликвиден риск

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

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

Дружеството ще бъде зависимо от ползвателите (в случаите на отдаване на имот за управление) и/или наемателите на инвестиционните имоти, които ще притежава, за съществена част от приходите си. Следователно, Дружеството ще е зависимо от финансовата стабилност на контрагентите. Ако те са затруднени да извършват плащане на наемните вноски към Дружеството, това вероятно ще резултира в намаление на паричния дивидент, изплащан на акционерите. Ако това продължи значителен период от време е възможно Дружеството да не може да покрива плащанията по евентуалните облигационни и банкови заеми. В такъв случай, Дружеството ще е принудено да сключи договор с нови наематели, което ще отнеме време, или да продаде имота, най-вероятно по цена, по-ниска от пазарната, отразявайки се негативно върху неговата рентабилност. Тъй като Дружеството ще държи диверсифициран портфейл от недвижими имоти, считаме, че то ще работи с голям брой наематели и по този начин забавяне в плащането на един или няколко наемателя няма да има съществено влияние

върху паричните потоци и финансовите резултати на Дружеството. Преди сключването на договори с по-големи наематели, ще се прави анализ на тяхното финансово състояние и перспективи, който периодично ще се осъвременява за съществуващите големи наематели.

- Рискове, свързани със строителството/ремонтирането на недвижими имоти

Инвестиционната стратегия на Дружеството предвижда значителна част от набрания собствен и 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 инвестицията 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.

2.5.2. 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 дивиденти, тъй като няма получен реален паричен поток.

2.5.3. 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

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

- Финансиране на инвестициите в недвижими имоти

Успехът на Дружеството зависи в голяма степен от възможността да придобие недвижими имоти при изгодни условия, включително да осигури навреме и при

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

- Риск от забавен икономически растеж

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

- Валутен риск

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

- Инфлационен риск

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

- Политически риск

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

- Други системни рискове

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

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

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

3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

3.1. Историческа справка и развитие на емитента

„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.

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.

„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.

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 - 052 602 617; Факс - 052 602 618.

„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.

„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.

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 иски 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 № 6299 от 17.07.2007 г. на Варненски окръжен съд, като вписаният капитал е в размер на 650 000 лева.

3.2. Преглед на дейността на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ

Предмета на дейност на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ е: 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 закупува недвижими имоти чрез набраните от инвеститорите средства и това го прави своеобразна колективна инвестиционна схема за недвижими имоти.

Поради предмета на дейността си „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ е силно зависимо от конюнктурата на пазара на недвижими имоти (относно факторите и рисковете вж. т. 4 Рискови фактори от Регистрационния документ).

„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” .

Имотът се намира в м. "Студентски град" гр. София. Общата площ 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 9. 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**.

- Проект за изграждане на туристически обект в гр. Варна, кв. Галата.

Имотът се намира се в кв. Галата, гр. Варна и е предвидено да се развие като ваканционно селище. Общата площ 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.

Подробна информация за проектите е представена в т. 8 от Регистрационния документ.

4. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ

4.1. Развойна дейност, патенти, лицензи и други

„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.

4.2. Основни тенденции

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.

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. пазарът на недвижими имоти 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 започна да довежда до 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.

Изминаващата 2010 г. се очертава да приключи по-успешно от предходната 2009 г. От началото на годината са налице сигнали, че България се завръща към предкризисните си нива на икономическа активност. 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 %. През второто и третото тримесечие на 2010 г. се наблюдава раздвижване на пазара на недвижими имоти, както и подновяване на строителството в сектора.

Логистични и индустриални площи

На фона на добрите макроикономически показатели секторът на недвижимите имоти също отчита ръст. По данни на Colliers International през второто полугодие на 2010 г. общият брой логистични и индустриални площи в четирите големи града София, Пловдив, Варна и Бургас е надминал 3 млн. м², което представлява ръст от 3% спрямо първото полугодие на 2010 г. Тенденцията към понижаване на наемната цена се запазва. На пазара се появи един нов тип предлагане, което засега е по-скоро рядкост – собственици на имоти свиват дейността си и преотдават логистични площи на партньори и доставчици. Като цяло търсенето остава слабо с основни играчи международни модни оператори и компании в сектора за бързооборотни стоки.

Търговски площи

Търсенето на търговски площи запазва възходящия си тренд. По данни на Forton International през второто тримесечие на 2010 г. 163 хил. м² търговски площи са пуснати в експлоатация, с което общият нараства до 348 хил. м². 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). Засега концентрацията е предимно в големите градове. Варна е един такъв пример с 278 м² търговски площи на 1 000 души население спрямо 64 м² средно за страната.

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 се 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 ритейл 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 в шопинг, заведения за хранене и забавления.

Жилищни площи

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 основният двигател в 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.

5. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И ВИСШИ РЪКОВОДИТЕЛИ

5.1. Съвет на директорите на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ

Към настоящия момент в Съвет на директорите на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ включва следните членове:

- **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 Освободител” 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 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, „Саут парк 2“ 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.
- Теодора Иванова Попова е член на Съвета на Директорите на „Хепи“ ЕАД.

• **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 Освободител“ 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” АД – търговски мениджър (2006 г-2010 г), „Тайра” ООД – търговски мениджър от 2010 г. до момента.

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

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.

5.2. Висши ръководители и служители на "ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ" АДСИЦ

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. 21 от Регистрационния документ.

6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ И ЗА СДЕЛКИТЕ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

6.1. Акционери със значително участие

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 10. Основни акционери и разделение на собствеността

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

6.2. Сделки със 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” АД СИЦ 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” АД СИЦ.

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

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 е 100 % собственост на „Хепи” ЕАД. 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 на които е сключен описаният по-горе договор отговарят на пазарните и по никакъв начин не ощетяват акционерите на Дружеството.

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

7. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

7.1 Финансови отчети и друга финансова информация

Информацията, представена в таблиците по-долу, е от одитираните годишни финансови отчети на дружеството към 31.12.2007 г., 31.12.2008 г. и 31.12.2009 г. и от междинните неодитирани отчети на Дружеството към 30.09.2009 и 30.09.2010 г.

**Таблица 11. Финансово състояние на Дружеството за периода 2007-2009 г.
(в хил. лева)**

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 преценка на имоти	(877)	7 336	0
Данък върху дохода свързан с компоненти на друг съвкупен доход	0	0	0
Друг всеобхватен (съвкупен) доход, нетно от данък	(877)	7 336	0
Общ всеобхватен (съвкупен) доход за годината	2 745	7 220	(64)

Таблица 12. 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

Годишните финансови отчети на Дружеството за 2007 г., 2008 г. и 2009 г. и междинните отчети към 30.09.2009 и 30.09.2010 г., както и изготвените към тях пояснителни бележки и доклади за дейността, са приложени към Проспекта.

7.2 Съществени промени, настъпили след датата на публикуване на отчета

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 със 994 958 лв.

8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ И ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ

8.1. Общо описание на предлаганите акции (вид, клас, ISIN код)

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.
Брой предлагани ценни книжа:	32 500 (тридесет и две хиляди и петстотин) обикновени акции.
Форма на ценните книжа:	Всички акции, както издадените до момента, така и акциите от тази емисия на емитента „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ, 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 АД.
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)

8.2. Данни за публичното предлагане и допускането до търговия, условия и срок

8.2.1. Условия, на които се подчинява предлагането

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

Съгласно изискванията на ЗППЦК при увеличаване на капитала на Дружеството се издават „права“ по смисъла на § 1, т. 3 от ДР на ЗППЦК, като 1 (едно) „право“ се издава срещу всяка 1 (една) съществуваща акция. Срещу едно право може да се запишат 0.05 (нула цяло нула пет) нови акции или срещу 20 (двадесет) права може да се запише 1 (една) нова акция.

Правата са самостоятелни ценни книги, даващи право на своите притежатели да запишат акции от увеличението на капитала на Дружеството по тяхната емисионна стойност. Правата имат самостоятелна стойност и се погасяват с упражняването на правото да се запишат акции или с изтичане на срока за записване на акциите.

На основание чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК, акционерите, придобили акции най-късно 7 дни след датата на обнародване на съобщението по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК придобиват права за участие в увеличаването на капитала с тази емисия акции.

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

8.2.2. Обща сума на емисията. Ценни книжа, предлагани за продажба и тези предлагани за подписка

Общ брой предлагани акции: 32 500 (тридесет и две хиляди и петстотин) обикновени поименни безналични акции с право на глас, всички предложени на инвеститори за записване.

Номинална стойност: 1.00 лв. (един лев)

Емисионна стойност: 17.20 лв. (седемнадесет лева и двадесет стотинки)

8.2.3. Срок на публичното предлагане, през който предлагането ще бъде открито и описание на процеса на публично предлагане

Начало на публичното предлагане:

За начало на публичното предлагане се счита датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане на акциите на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ в „Държавен вестник” и публикуването на същото съобщение във вестник „Дневник” (чл. 92а от ЗППЦК). При разминаване на двете дати за начало на публичното предлагане се счита датата на по-късната публикация. В случай на извършване на предлагане и в друга държава членка ще бъдат извършени съответни публикации съгласно изискванията на Регламент 809/2004 по начин и ред, указани в местното законодателство.

Краен срок на публичното предлагане:

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

Таблица 13. План-график на процедурата по публично предлагане на акциите на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ

Очаквана дата на обнародване на съобщението за публичното предлагане в „Държавен вестник”, публикуването му в централен ежедневник и публикуване на проспекта:	на или около 20.04.2011
Очаквана начална дата за прехвърляне на права и за записване на акции:	на или около 03.05.2011
Очаквана крайна дата за прехвърляне на права:	на или около 17.05.2011
Очаквана крайна дата за записване на акции и за заплащане на записаните акции:	на или около 09.06.2011
Очаквана дата на вписване на увеличението на капитала в търговския регистър:	на или около 16.06.2011
Очаквана дата на регистриране на емисията акции от увеличението на капитала и на записаните от инвеститорите акции от увеличението по техни сметки в „Централен депозитар” АД:	на или около 23.06.2011
Очаквана дата на вписване на емисията акции във водения от КФН регистър на публичните дружества:	на или около 07.07.2011
Начало на търговията с акциите от емисията на регулиран пазар на „Българска фондова борса - София” АД:	на или около 14.07.2011

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

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

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

8.3. План за разпределение на ценните книжа

Досегашните акционери на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ, притежаващи акции от същия клас като предлаганите акции имат право на привилегировано участие в увеличаването на капитала на Дружеството (чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК). Всички останали инвеститори имат възможност при равни условия да участват в увеличението на капитала на Дружеството, като закупят права в срока за тяхното прехвърляне/търговия и да упражнят правата, като всяко лице може да запише най-малко една нова акция по емисионна стойност от 17,20 лв. (седемнадесет лева и двадесет стотинки) и най-много такъв брой акции, който е равен на придобитите или притежавани права, разделени на 20 (двадесет). Решението за увеличаване на капитала, както и Уставът на Дружеството не предвиждат основания за предлагане на акциите само на определен кръг инвеститори, в това число членове на Съвета на директорите или служители на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ. Не се предвиждат също така възможности и ограничения в броя на акциите, които могат да бъдат придобити от едно лице или свързани лица.

8.4. Пазари

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

8.5. Притежатели на ценни книжа – продавачи

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

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

8.6. Разходи по публичното предлагане и допускането до търговия

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

Таблица 14. Възнаграждение на инвестиционния посредник в случай на пълно записване на емисията при цена 17.20 лв. за една акция.

Обща ст-ст на възнаграждението към ИП „Стандарт Инвестмънт” АД	2 000 лв.
Възнаграждение към ИП „Стандарт Инвестмънт” АД на една акция	0.0615 лв.

В таблицата по-долу са представени по статии основните разходи, които са за сметка на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ и са пряко свързани с публичното предлагане на акциите. В таблицата не са включени разходите, които се отнасят до цялостната дейност на Дружеството или до повече от една емисия ценни книжа, такса за ISIN код за обикновените акции на Дружеството, обслужване на

акционерна книга на Дружеството от „Централен депозитар” АД, годишна такса за надзор на КФН, такса за поддържане регистрацията на емисията акции на „БФБ - София” АД.

Таблица 15. Основни разходи, свързани с публичното предлагане на акциите на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ

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

Таблица 16. Очаквани постъпления

	За 1 акция	Общо
Емисионна стойност	17.20 лв.	559 000 лв.
Възнаграждение на инвестиционния посредник	0.0615 лв.	2 000 лв.
Общо РАЗХОДИ ПОПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ	0.4549 лв.	14 787
Нетни приходи от публичното предлагане	16.7450 лв.	544 213

8.7. Разводняване стойността на акциите

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

Таблица 17. Балансова стойност на една акция

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

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

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

9. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

9.1. Данни за акционерния капитал на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ

Брой на емитираните акции:

Капиталът на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ е в размер на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева, разпределен в 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) броя обикновени безналични акции с право на глас.

Брой на емитираните и напълно изплатени акции и емитираните, но не напълно изплатени изплатени акции:

Всички издадени акции са изплатени напълно в пари.

Номиналната стойност на акция

Номиналната стойност на емитираните акции е 1 (един) лев за всяка една.

История на акционерния капитал, с акцент върху информацията за всякакви промени за периода, обхванат от историческата финансова информация:

От учредяването на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ до датата на изготвяне на този регистрационен документ Дружеството е провело едно увеличения на капитала. 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.

9.2. Информация за „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ

Уставът на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ е приет на Учредителното събрание на дружеството, проведено на 8 ноември 2006 г. Уставът на дружеството не е изменян.

Актуален Устав на „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ е публикуван на интернет адреса на Търговския регистър към Агенцията по вписвания - www.brra.bg.

Изложението по-долу е изготвено въз основа на действащия устав и приложимите императивни законови разпоредби.

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.

Целите „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ съвпадат с предмета му на дейност, определен в т. 4 от устава на Дружеството и се постигат чрез неговото изпълнение. (вж. чл. 8 от Устава).

Съгласно чл. 41 от Устава Дружеството се управлява от Съвет на директорите, който се състои от 3 до 9 лица, като най-малко 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. 42-46 от Устава. Съвета на директорите се събира на редовни заседания най-малко веднъж месечно или на извънредни заседания

свикани от председателя. За подробна информация относно Съвета на директорите вж. Раздел II от Устава.

Дружеството може да издава два класа акции: обикновени акции и привилегирани акции, даващи права съгласно чл. 15 от Устава. Ограничаването правата на отделни акционери от един клас не е допустимо.

Дружеството издава само безналични акции, водени по регистрите на "Централен депозитар" АД. Всяка акция дава право на глас, на дивидент, на ликвидационен дял и предимство на акционерите при увеличаване на капитала. Издаването и разпореждането /прехвърлянето/ с безналичните акции се извършва с регистрация на съответните сделки в ЦД.

Дружеството може да издава обикновени акции, които образуват един клас и дават еднакви права на техните притежатели. Всяка обикновена акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Емитираните към момента акции, както и акциите, които ще бъдат емитирани с това увеличаване на капитала, са обикновени акции.

Съгласно Устава, ЗДСИЦ и ТЗ, „ЕЙЧ БИ ДЖИ Фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ се прекратява:

- по решение на Общото събрание само на основания, предвидени в Устава;
- при отнемане на лиценза от КФН;
- при обявяването му в несъстоятелност;
- с решение на съда по седалището по иск на прокурора, ако Дружеството преследва забранени от закона цели;
- когато чистата стойност на имуществото на Дружеството по чл. 247а, ал. 2 от ТЗ спадне под размера на вписания капитал и ако в срок от една година Общото събрание не вземе решение за намаляване на капитала, за преобразуване или прекратяване;
- ако в продължение на 6 месеца броят на членовете на Съвета на директорите на Дружеството е по-малък от предвидения в закона минимум.

За прекратяване на Дружеството се издава разрешение от Комисията за финансов надзор. Лицата, определени за ликвидатори или синдици на Дружеството, се одобряват от Комисията за финансов надзор.

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, декларирам че доколкото ми е известно, съдържащата се в настоящото Резюме 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 настоящото Резюме 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 настоящото Резюме информация, не е невярна, подвеждаща или непълна и отговаря на фактите.

ДЕЛЯН ИВАНОВ САРОВ

„ТАКСАР” ЕООД

Долуподписаният Иван Любомиров Игнев, в качеството си на лице съставило годишните финансови отчети на Дружеството за периода 2007-2009 г. както и междинните отчети към 30.09.2010, декларирам, че доколкото ми е известно, съдържащата се в настоящото Резюме 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 настоящото Резюме 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