

ПРОСПЕКТ

"ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ - ФИНИ" АДСИЦ **"REAL ESTATE INVESTMENT FUND – FINI" REIT**

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Част II от Проспекта за първоначално увеличение на капитала

Регистрационният документ съдържа цялата информация за "Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ, необходима за вземане на решение за инвестиране в емитираните от Дружеството акции, 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 на "Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ, преди да вземат инвестиционно решение.

Инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове Вж. "Рискови фактори" на стр. 6 от Регистрационния документ, съдържащи основните специфични за дейността на Дружеството рискове.

Комисията за финансов надзор е потвърдила регистрационния документ с решение № 1138 ДСИЦ от 16.08. 2007 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите акции. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Регистрационния документ данни.

Членовете на Съвета на директорите на "Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ и инвестиционния посредник "Елана Трейдинг" АД, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в 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.

7 юни 2007 година

СЪДЪРЖАНИЕ:

ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ 4	
ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ	6
СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	6
<i>РИСКОВИ ФАКТОРИ</i>	6
ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	11
ОСНОВНИ ДАННИ	11
ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И ОГРАНИЧЕНИЯ.....	17
Инвестиционни цели	17
Инвестиционни ограничения	17
Придобити от Дружеството недвижими имоти.....	19
Оценка на недвижимите имоти	19
ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ. ПЕРСПЕКТИВИ	22
ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ	23
ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ	23
<i>МАКРОИКОНОМИЧЕСКА РАМКА</i>	23
<i>ПАЗАР НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ</i>	26
Офис площи.....	26
Парцели	29
Селскостопанска земя	30
Жилищни имоти	32
Търговски площи.....	35
Индустриални имоти.....	36
ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ.....	44
ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО.....	46
ФУНКЦИОНИРАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ	46
БАНКА ДЕПОЗИТАР	46
ОБСЛУЖВАЩИ ДРУЖЕСТВА.....	48
ДРУГИ ПАРТНЬОРИ.....	53
Инвестиционен посредник	53
Оценители на недвижимите имоти на Дружеството. Одитор	53
Директор за връзки с инвеститорите	54
АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСОВАНИ) ЛИЦА	54
КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ	58
РАЗХОДИ НА ДРУЖЕСТВОТО.....	58
ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ.....	58
ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИ	59
ИЗПЛАТЕНИ РАЗХОДИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО.....	59
ДОПЪЛНИТЕЛНИ ИНВЕСТИЦИИ И РАЗХОДИ ЗА ВЪВЕЖДАНЕ НА ИМОТИТЕ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ.....	60
ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	60
МЕЖДИННИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ ЗА ТЕКУЩАТА ГОДИНА	60
ДРУЖЕСТВЕНА ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА РАЗПРЕДЕЛЯНЕТО НА ДИВИДЕНТИ ...	60
ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	61
ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ	61
ИНФОРМАЦИЯ ЗА УСТАВА НА ДРУЖЕСТВОТО	62
Права и ограничения на класовете акции на Дружеството	62
Свикване на общо събрание на акционерите. Участие на акционерите в събранието	63
Разпоредби в Устава, които затрудняват смяната на лицата, упражняващи контрол върху Дружеството.....	64

Разпоредби в Устава относно промени в капитала на Дружеството	64
ИЗТОЧНИЦИ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	66

Проспектът за публично предлагане на ценни книжа на "Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ се състои от 3 документа: (1) Резюме на проспекта; (2) Регистрационен документ; и (3) Документ за предлаганите ценни книжа.

Регистрационният документ съдържа съществената за вземането на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документа за предлаганите ценни книжа – информация за публично предлаганите ценни книжа (акции).

Инвеститорите могат да получат Регистрационния документ, както и Документа за предлаганите ценни книжа и Резюмето на проспекта от:

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

В периода на първичното публично предлагане на ценните книжа, горепосочените документи могат да бъдат получени от банката – депозитар, в която ще бъде открита набирателна сметка за внасяне на емисионната стойност на записаните акции (вж. стр. 4 от Документа за предлаганите ценни книжа).

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

ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

"Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ ("Дружеството") е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. Дружеството функционира като своеобразна колективна инвестиционна схема за недвижими имоти; "секюритизация на недвижими имоти" съгласно § 1, т. 1 от ДР на ЗДСИЦ, е дейност, при която вещни права (право на собственост и право на строеж) върху недвижими имоти, се материализират в ценни книжа, предлагани публично.

Дружеството е учредено на Учредително събрание, проведено на 1 февруари 2007 г. и е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд на 23 февруари 2007 г. по ф.д.№ 2196/2007г.

Членове на Съвета на директорите на Дружеството са:

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

"Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ се представлява от Председателят на Съвета на директорите и Изпълнителен директор Румен Рашков и от Зам. председателя на Съвета на директорите Цветан Петрушков заедно и поотделно.

Съветът на директорите на Дружеството не е упълномощил прокурист или друг търговски управител.

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

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

Инвестиционен посредник, обслужващ първоначалното увеличение на капитала на Дружеството е "Елана Трейдинг" АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. "България" № 49. "Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ не е установило трайни отношения с инвестиционен посредник.

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

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

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

Отговорен за изготвянето на регистрационния документ е: *Румен Петков Рашков* - Изпълнителен директор на Дружеството.

С подписа си на последната страница от регистрационния документ горепосоченото лице, декларира, че:

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

С подписите си върху Декларацията по чл. 81, ал. 5, във връзка с чл. 81, ал. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (*Приложение №1 към Регистрационния документ*), следните лица:

Членовете на Съвета на директорите на "Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ:

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

Съставител на междинният финансов отчет на "Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ към 15.05.2007г., приложен към Регистрационния документ.

Стефан Кръстев Бонев, ЕГН 5308216568, представляващ "Енида Инженеринг" АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Красно село, ж.к. "Хиподрума", бл. 142а, ет. 1, ап. 2

III. Инвестиционен посредник, упълномощен да обслужва първоначалното увеличение на капитала на "Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ

„Елана Трейдинг“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н „Средец“, ул. „Кузман Шапкарев“ № 4, представлявано от Камен Маринов Колчев и Георги Петров Личев, в качеството им съответно на *председател на СД и изпълнителен директор*,

декларират, че доколкото им е известно, съдържащата се в Проспекта, състоящ се от три документа: Регистрационен документ, Документ за предлаганите ценни книжа и Резюме, информация, е вярна и пълна.

ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ

СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

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

Таблица 1: Финансова информация за „Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ“ АДСИЦ към 15.05.2007 г.

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

РИСКОВИ ФАКТОРИ

Инвестирането в акциите на Дружеството, предмет на първично публично предлагане е свързано с висока степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за основните специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството, заедно с информацията за рисковете, характерни за предлаганите акции, съдържаща се в Документа за предлаганите ценни книжа, както и цялата информация в Проспекта, преди да вземат решение да придобият акции, емитирани от Дружеството.

Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че 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 за дейността на Дружеството към настоящия момент, както и вероятността те да се случат на практика.

Инвестициите на акционерите в дружеството ще бъдат подложени на различни рискове – рискове, специфични за самото Дружество, рискове, типични за сектора, в който то ще действа (недвижимите имоти), както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната.

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

способностите на Дружеството да осигури ефективно управление на своите имоти; икономическия климат в страната и други, които са разгледани детайлно по-долу.

Дружеството няма история и опит в областта на недвижимите имоти. Дружеството е новоучредено и тепърва му предстои да започне осъществяването на своята дейност, включително придобиване на недвижими имоти. До момента то не е оперирало на българския пазар на недвижими имоти и не е познато на участниците на него. Поради тези причини е възможно Дружеството да не успее да избере качествени имоти в които да инвестира, да инвестира в такива със скрити недостатъци, да не успее да управлява инвестициите си достатъчно ефективно, или по някакви други причини стойността на имотите или дохода, който генерират, да е под очакванията. За минимизирането на този риск, Съветът на директорите се задължава да изготви и приеме ефективни вътрешни правила, които да спомогнат за успешното осъществяване на основната дейност на Дружеството, за постигане на планираните финансови резултати и да дадат на инвеститорите увереност, че техните интереси ще бъдат защитени в максимална степен. В допълнение към това Съветът на директорите на Дружеството ще привлече по подходящ начин и задържи необходимият брой професионалисти с познания, име и опит на пазара на недвижими имоти, които да съдействат на „ФИНИ“ АДСИЦ да се наложи в бранша.

Цените на пазара на недвижими имоти могат да се променят в негативна за Дружеството посока. Основната част от активите на Дружеството ще бъде инвестирана в недвижими имоти. Поради това развитието на пазара на недвижими имоти, включително цените на имотите, цените на наемите и строителството, ще има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговите ценни книжа.

Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти. 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 неговата рентабилност. Възможно е едно понижаване на цените на недвижимите имоти да намали очакваните печалби и да окаже негативно влияние върху размера на цената на акциите му. Направеният анализ на състоянието и перспективите на сектора „недвижими имоти“ дава основание да се приеме, че вероятността за съществен срив в сектора през следващите няколко години е незначителна. Това обаче не изключва възможността да има сътресения и спад на цените и доходността в определени сегменти и региони.

Увеличаване на цените на строителството. Част от набраните от дружеството средства ще бъдат инвестирани в изграждането на нови сгради. Затова всяко повишение на цените на проектантските услуги, строително-монтажните работи и на строителните материали, при равни други условия ще се отрази негативно на рентабилността му. Дружеството ще се стреми да намали тези разходи посредством провеждането на конкурси при избора на проектанти и изпълнители на проектите или сключването на дългосрочни рамкови договори при предварително договорени цени.

Намаление на нивата на наемите. Движението на наемните равнища ще има определено значение за приходите на Дружеството, тъй като част от тях ще бъде реализирана 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.

Възможно е да измине известен период от време между привличането на средства и придобиването на имоти. Дружеството ще инвестира набрания капитал (а впоследствие и голяма част от допълнително привлечените средства) в недвижими имоти.

Възможно е да има значителен времеви период между получаването на паричните средства и тяхното инвестиране в недвижим имот поради липсата на предлагане на подходящи имоти в момента, 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 държавни ценни книжа. Най-вероятно доходът, получен от тези инвестиции ще бъде по-нисък, отколкото при инвестирането в имоти, което може да намали общата рентабилност на Дружеството.

Инвестициите в недвижими имоти са нисколиквидни. 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 пазарните условия. Съществува и рискът Дружеството да не успее да превърне бързо недвижимите си имоти в ликвидни активи, ако възникне спешна нужда за покриване на определено задължение. За посрещането на краткосрочни нужди от парични средства част от активите на Дружеството ще бъдат вложени в ликвидни инструменти (парични средства в каса и безсрочни или със срок до три месеца банкови влогове). „Фонд за инвестиции в недвижими имоти“ ще сключи и договори с финансови институции за ползване на краткосрочни кредити и кредитни линии при нужда от ликвидни средства.

Конкуренцията на пазара непрекъснато се засилва. Вследствие на значителния ръст на българския пазар на недвижими имоти през последните година, в сектора навлязоха много нови играчи, в т. ч. и много чуждестранни инвеститори. В резултат на това конкуренцията се увеличи значително. Всичко това означава, че в краткосрочен план дружеството може и да не успее да реализира предварително очакваната доходност от инвестициите си, освен ако не успее да открие все още подценени сектори и ниши, в които да реализира по-висока рентабилност от средната за отрасъла.

Избраните контрагенти при строителство или ремонт могат да не изпълнят договорните си задължения. Дружеството ще носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват изгражданите или ремонтираните имоти в рамките на предвидените разходи, с необходимото качество, и особено в рамките на определените срокове. Независимо дали виновно или поради форсмажорни обстоятелства, забавата може да доведе до прекратяване на предварително сключени договори за продажба или наем и/или изплащане на обезщетения. Това може да има отрицателен ефект върху рентабилността на Дружеството и пазарната цена на неговите акции. За намаляването на този риск Дружеството ще проучва внимателно потенциалните си контрагенти 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. Освен това с оглед защита интересите на дружеството, в договорите ще се предвиждат клаузи за неустойки при неизпълнение на задължения.

Неблагоприятни промени в данъчните и други закони. От определящо значение за дохода на неговите акционери е запазването на съществуващата в момента данъчна преференция, предвиждаща освобождаване от облагане с корпоративен данък на печалбата на Дружеството. 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, засягащо 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.

Възможно е забавяне на икономическия растеж. Забавянето на растежа на икономиката може да доведе до по-ниски доходи за населението и фирмите, което неминуемо ще засегне търсенето на недвижими имоти в страната, а оттам и печалбите на Дружеството. Доколкото между политическите сили има консенсус за следване на политика, която да запази постигнатата макроикономическа стабилност и да ускори икономическия растеж, драстични промени в макропоказателите не могат да се очакват. За повече подробности относно прогнозите за основните икономически показатели виж точката „ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ“ на стр. 18 и сл. от Регистрационния документ.

Възможни са неблагоприятни изменения в бизнессредата вследствие на политически промени. Политическият риск е свързан с възможността от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство. Този риск е свързан с възможността правителството внезапно да смени политиката си и в резултат на това средата, в която работят дружествата да се промени неблагоприятно, а инвеститорите да понесат загуби. България вече е пълноправен член на Европейския съюз от първи януари 2007 г. Основен приоритет на управляващото коалиционно правителство е хармонизирането на българското законодателство с изискванията на ЕС, което означава, че не могат да се очакват значителни промени в неблагоприятна за стопанските субекти и инвеститорите посока.

Дружеството ще е зависимо от наличието на кредити и от лихвените нива. Кредитният риск е свързан с възможността дружеството да се финансира с помощта на заемни средства в кратки срокове и на приемливи лихвени нива. Към настоящия момент е налице значително предлагане на кредити в банковата система, но вследствие на планираното затягане на кредитната политика на банките, това може да се промени. От друга страна, евентуално увеличение на пазарните лихвени проценти ще доведе до увеличение на разходите на Дружеството по обслужване на взетите заеми и до съответно намаление на неговата печалба. Следва да се има предвид обаче, че кредитният рейтинг на България и позицията на страната на международните дългови пазари се подобри след успешните емисии еврооблигации и успешната сделка по замяната на български Брейди облигации. В края на октомври 2005г. една от водещите рейтингови агенции Standard & Poors определи дългосрочен кредитен рейтинг на страната в чуждестранна валута от BBB със положителна перспектива, което е инвестиционен кредитен рейтинг. Ефектът от това е, че български компании ще могат да заемат пари при по-ниски лихвени равнища на международните пазари. Освен това, като следствие от присъединяването ни към Европейския съюз и на засилената конкуренция между финансовите институции, в дългосрочен план може да се очаква, че лихвените нива по кредитите у нас постепенно ще се изравняват с тези от евросъюза, което пък ще се отрази благоприятно върху дейността на дружеството по привличане и изплащане на кредити.

Евентуално нарастване на инфлацията може да обезцени активите. Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на населението и евентуална обезценка на активите, деноминирани в лева. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването цената на петрола) оказват натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Присъединяването на страната ни към Европейския съюз също ще въздейства в посока постепенно изравняване на вътрешните цени с тези на останалите страни-членки. Това ще важи в най-голяма степен за цените на земята и недвижимата собственост, както и на услугите.

Съществува риск от валутни загуби. Цените на недвижимите имоти на българския пазар се обявяват предимно в евро. Тъй като българският лев е фиксиран към еврото при съотношение 1 EUR = 1.95583 лв., дружеството не носи съществен валутен риск. Такъв би бил налице единствено при обезценка на лева спрямо еврото, което на този етап считаме, че е малко вероятно.

При евентуално напускане на някои от ключовите служители на Дружеството, дейността му може да бъде затруднена. Дейността на Дружеството може да бъде застрашена при напускане на служител от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия. Поради спецификата на своята дейност, Дружеството ще има съвсем ограничен брой персонал, а основната част от оперативната дейност ще бъде осъществявана от външни контрагенти, с което този риск е до голяма степен минимизиран. В допълнение към това, всяко физическо лице, което има ръководна или оперативна функция в дейността на Дружеството е заявило своето намерение за дългосрочно ангажиране с дейността му.

Други системни рискове. Евентуални бедствия, аварии или терористични актове са фактори, които могат да доведат до значителни загуби. За управлението на тези рискове Дружеството ще сключва застраховки за притежаваните от него имоти.

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

ОСНОВНИ ДАННИ

Наименованието на Дружеството е "Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ (с еквивалент на английски език REIT). Наименованието на дружеството не е изменяно от учредяването му до момента. Дружеството е учредено в България със седалище гр. София, район "Триадица" и адрес на управление ул."Балша" № 1, бл. 9, тел/факс: +359 (2) 80 54 862. Електронен адрес: r.rashkov@enemona.com и Електронна страница: (предстои)

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

Дружеството има единен идентификационен код по БУЛСТАТ 175242367

"Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ" АДСИЦ е с предмет на дейност: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Дружеството е учредено за неопределен срок.

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

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

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

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

Данни за конкурентоспособността на Дружеството

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

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

ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

Икономическа група

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

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

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

Организационна структура на икономическата група "Енемона" АД

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

"Алфа - Енемона" ООД, гр. Плевен	40%
----------------------------------	-----

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

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

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

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

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

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

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

"Хемусгаз" АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. "Балша" № 1, бл.9, ет.4. Дружеството е вписано в регистъра на СГС на 23.03.2007 г., по ф. д. № 4618/2007 г. Предметът на дейност е проучване, проектиране, строеж, внедряване, експлоатация, сервизиране и търговия със специализирано технологично оборудване и технически средства за търговия с течни и газообразни горива; търговия с течни и газообразни горива; доставка, поддръжка и ремонт на газови уредби и уреди, предприемачество, подготовка и реализиране на инвестиционни проекти в енергетиката, проектиране и други. Капиталът е 50 000 лева и 50% от него е собственост на "Енемона" АД.

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

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

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

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

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

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

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

"Хидком" АД – гр. Оряхово

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

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

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

Размер на капитала: 180 000 лв.

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

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

"Растма - Май" АД – гр. Бойчиновци

Седалище: гр. Бойчиновци

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

Размер на капитала: 867 712 лв.

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

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

" Яйца и птици" АД – гр. Мизия

Седалище: гр. Мизия

Предмет на дейност: производство на стокови яйца.

Размер на капитала: 992 320 лв.

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

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

"Метикар" АД – с. Медковец

Седалище: с. Медковец, Област Монтана

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

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

Размер на капитала: 152 340 лв.

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

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

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

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

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

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

Размер на капитала: 650 000 лева

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

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

"Артфокус" ЕООД,

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

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

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

Размер на капитала: 9 000 лева

Дялове: 9 000 броя

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

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

ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Инвестиционни цели

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

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

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

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

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

Инвестиционни ограничения

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

- да придобива право на собственост и други /ограничени/ вещни права върху недвижими имоти, намиращи се извън територията на Република България;
- да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор;

- да инвестира в ценни книжа, търгувани на регулиран пазар, с изключение на ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и до 10 на сто от активите си в ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации;
- да придобива дялови участия в други дружества с изключение на участие в обслужващо дружество в размер до 10 на сто от капитала си.

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

Таблица 2 Инвестиционни ограничения на "Фонд за инвестиции в недвижими имоти-ФИНИ"АДСИЦ

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

При придобиване на активи от конкретен целеви пазарен сегмент ще се спазват следните изисквания:

- приемлива първоначална инвестиция – при придобиване на имот размера на първоначалната инвестиция трябва да е близък или по-нисък до пазарния курс на сходни активи;
- възможности за генериране на бъдещ доход – придобиваните имоти ще се оценяват и според перспективите за последваща препродажба или отдаване под наем;
- географско разположение – при подбора на недвижими имоти, Дружеството ще отчита и благоприятното им географско разположение, като приоритет ще бъде отдаван на тези в столицата и в района на гр. Белене.

Целеви пазарни сегменти и описание на изискванията към активите - обект на секюритизация

Дружеството планира да се насочи към няколко основни пазарни сегмента:

Офиси - Дружеството ще инвестира в новостроящи се или съществуващи офиси. Този тип имоти ще формират до 70% от общо придобитите недвижими имоти. Акцентът ще бъде поставен върху имоти, клас „А“, необходими за извършване на административни дейности, като част от тях, ще бъдат отдавани под наем или продавани.

Парцели. При инвестирането в този вид имоти ще се отдава предпочитание на парцели в регулация или парцели в непосредствена близост до урегулирани поземлени имоти и места с важно промишлено значение. Този тип имоти ще съставляват до 60 % от общо придобитите недвижими имоти.

Земеделска земя Дружеството възнамерява да придобива земеделска земя основно с цел промяна на нейното предназначение и вкарването ѝ в регулация. Този тип имоти ще съставляват до 50 % от общо придобитите недвижими имоти.

Жилищни имоти - Дружеството ще инвестира в новопостроени или съществуващи имоти на територията на столицата. Този тип имоти ще формират до 30% от общо придобитите недвижими имоти. Акцентът ще бъде поставен върху имоти в квартали с добра инфраструктура и добро равнище на обществените услуги. Предпочитание ще се отдава на жилищни сгради с луксозни апартаменти и/или на комплекси от затворен тип, представляващи съвкупност от блокове или еднофамилни къщи.

Търговски имоти. Тъй като предлагането на модерни търговски площи със стратегическо разположение към момента е ограничено, приоритет за Дружеството ще бъде изграждането на търговски имоти с атрактивно местоположение с цел последващо отдаване под наем. Имотите ще бъдат разположени в големите градове, в идеален център или в близост до центъра на добре развити градски райони с достъп за пешеходци, както и по протежение на основните булеварди, които дават възможност за лесен достъп на автомобили и добра комуникация. Този тип имоти ще формират до 10% от общо придобитите недвижими имоти.

Индустриални имоти. При привличане на достатъчно средства, Дружеството може да вложи част от тях в логистични центрове и складове, разположени край основни пътни артерии и в непосредствена близост до важни транспортни центрове. Тези имоти ще предоставят съвременни удобства и възможност за наемане на подходящи офис помещения. Този тип имоти ще представляват до 50% от общо придобитите недвижими имоти.

Придобити от Дружеството недвижими имоти

Дружеството е придобило право на собственост върху следните недвижими имоти:

1. поземлен имот с кадастрален № 7069, находящ се в гр. Лом в кв. 259, ПСЗ "Север", с площ 3 500 кв.м.;
2. поземлен имот с кадастрален № 7041, находящ се в гр. Лом, кв. 257 и 259, ПСЗ "Север", с площ 20 004 кв. м.;
3. поземлен имот с кадастрален № 7084, находящ се в гр. Лом, кв. 259, ПСЗ "Север", с площ от 15 582 кв.м.

Към датата на изготвяне на Регистрационния документ, не са извършвани строежи, ремонти и подобрения върху горепосочените имоти и те не са отдаван под наем или аренда.

Придобитите от "Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ поземлени имоти не са застраховани.

Оценка на недвижимите имоти

Оценката на придобитите от Дружеството недвижими имоти е изготвена от инж. Росен Тодоров Борисов, притежаващ лиценз от Агенцията за приватизация за оценка на недвижими имоти № 3119/08.08.1994 г. Оценителят е представил декларация, че отговаря на изискванията на чл. 19, ал. 2 от ЗДСИЦ.

Недвижимите имоти са обособени в самостоятелни поземлени имоти, които се намират в близост до Пристанище за обществен транспорт с национално значение - Лом. Няма непосредствен излаз на улица с трайна настилка. Инженерната инфраструктура до имотите по отношение на водоснабдяване, канализация и електрофикация не е изградена, но има техническа възможност в района.

Дата на извършване на огледа на имотите: 28.03.2007 г.

Дата на оценките: 28.03.2007 г.

Срок на валидност на оценките: 6 месеца.

Целта на оценките е да се определи справедливата пазарна стойност на имотите.

За оценката на недвижимите имоти са използвани следните източници:

- Информация получена при огледа на обекта;
- Писмена и графична информация, предоставена от възложителя и касаеща правния статус на обекта;
- Данни за пазара на недвижимости;

Подходи и методи на оценка

Оценката на земята се извършва предимно по метода на сравнимите продажби. Тъй като за продажбите на подобни имоти в този район на гр. Лом няма достатъчно информация, въпреки развиващият се, макар и със сравнително бавни темпове, пазар на недвижими имоти, методът е неприложим.

Приложен е метода на швейцарския архитект и експерт Волганг Негели, отнасящ се за изчисляване на стойността на земята според категория и местоположение.

Методът за категоризация на земята според местоположението има предимството да бъде прилаган във всички случаи, дори тогава, когато не съществуват обекти на сравнение.

При определяне на стойността на земята по този метод се използва така нареченият "ключ на категориите по местоположение". В него се съдържат различни критерии, като: функционален тип на населеното място, зона на населеното място, застрояване и средна възраст на сградите в района; транспортна и пешеходна достъпност, инженерна инфраструктура до имота, атрактивност и използваемост по предназначение и др.

Взема се предвид информацията за пазарни стойности на земя от извършени продажби в други райони на гр. Лом и региона.

Определяне на пазарната стойност на имотите

1) Поземлен имот с кадастрален № 7069, находящ се в гр. Лом в кв. 259, ПСЗ "Север", с площ 3 500 кв.м.на имота.

Базисна стойност на 1 кв. м. - 11.50 лева.

Корекционни коефициенти по следните критерии:

- привлекателност на населеното място ;
- екологични условия
- степен на изграденост и инфраструктура
- транспортна и пешеходна достъпност
- атрактивност по отношение на използваемост

Среден корекционен коефициент – 0.913

Пазарна стойност на 1 кв. м. – 10.50 лв./кв.м.

Справедлива пазарна стойност на ПИ с кад. № 7069, кв. 259, гр. Лом, с площ 3 500 кв. м. е 36 750.00 лева.

2) Поземлен имот с кадастрален № 7041, находящ се в гр. Лом, кв. 257 и 259, ПСЗ "Север", с площ 20 004 кв. м.;

Базисна стойност на 1 кв. м. - 11.50 лева.

Корекционни коефициенти по следните критерии:

- привлекателност на населеното място ;
- екологични условия
- степен на изграденост на инж. инфраструктура
- транспортна и пешеходна достъпност
- атрактивност по отношение на използваемост

Среден корекционен коефициент – 0.826

Пазарна стойност на 1 кв. м. – 9.50 лв./кв.м.

Справедлива пазарна стойност на ПИ с кад. № 7041, кв. 257 и 259, гр. Лом, с площ 20.004 кв. м. е 190 020.00 лева.

3) Поземлен имот с кадастрален № 7084, находящ се в гр. Лом, кв. 259, ПСЗ "Север", с площ от 15 582 кв.м.

Базисна стойност на 1 кв. м. - 11.50 лева.

Корекционни коефициенти по следните критерии:

- привлекателност на населеното място ;
- екологични условия
- степен на изграденост и инфраструктура

- транспортна и пешеходна достъпност
- атрактивност по отношение на използваемост

Среден корекционен коефициент – 0.826

Пазарна стойност на 1 кв. м. – 9.50 лв./кв.м.

Справедлива пазарна стойност на ПИ с кад. № 7084, кв. 259, гр. Лом, с площ 15 582 кв. м. е 148 010.00 лева.

Стойността на придобитите от "Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ недвижими имоти по счетоводен баланс към 15. 05.2007 г., е:

1. поземлен имот с кадастрален № 7069, находящ се в гр. Лом в кв. 259, ПСЗ "Север", с площ 3 500 кв.м. - 35 800 лева
2. поземлен имот с кадастрален № 7041, находящ се в гр. Лом, кв. 257 и 259, ПСЗ "Север", с площ 20 004 кв. м. - 185 000 лева
3. поземлен имот с кадастрален № 7084, находящ се в гр. Лом, кв. 259, ПСЗ "Север", с площ от 15 582 кв.м. - 144 160 лева

Сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни (аналогични) недвижими имоти не може да бъде представена, поради липсата на достатъчно информация за продажбите на подобни имоти в този район на гр. Лом.

Цена на придобиване на недвижимите имоти

ЦЕНАТА НА ПРИДОБИТИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО НЕДВИЖИМИ ИМОТИ – 1. поземлен имот с кадастрален № 7069, находящ се в гр. Лом в кв. 259, ПСЗ "Север", с площ 3 500 кв.м.; 2. поземлен имот с кадастрален № 7041, находящ се в гр. Лом, кв. 257 и 259, ПСЗ "Север", с площ 20 004 кв. м., 3. поземлен имот с кадастрален № 7084, находящ се в гр. Лом, кв. 259, ПСЗ "Север", с площ от 15 582 кв.м. ,съгласно *Нотариален акт* за продажба на недвижим имот с № 176, том VI , рег. № 4476, дело № 518 от 2007 г., при нотариус Детелина Младенова, с район на действие Районен съд гр. Лом, вписан в регистъра на Нотариалната камара под № 393, е общо 364 960 (триста шестдесет и четири хиляди деветстотин и шестдесет) лева.

ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ. ПЕРСПЕКТИВИ

Дружеството е новоучредено и към датата на изготвяне на проспекта е закупило 39086 кв.м.урегулирани поземлени имоти в гр. Лом. Дружеството ще започне реализирането на проектите в сферата на строителството на офиси, непосредствено след получаване на лиценз от Комисията по финансов надзор. Относно икономическите, данъчните, политическите и други фактори, които биха оказали влияние върху дейността на Дружеството са разгледани по-подробно в раздела. "Рискови фактори" на стр. 6.

ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

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

- Банкови кредити
- Облигационни емисии

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

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

ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ

МАКРОИКОНОМИЧЕСКА РАМКА

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

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

Таблица 3: Макроикономически показатели на България за периода 2005 – 2008 г.

		2005	2006	2007	2008
БВП - текущи цени	млн. лева	41 202	44 905	49 021	53 274
Инвестиции	млн. лева	9 868	10 777	12 108	13 478
Потребление	млн. лева	36 306	39 208	42 214	45 453
Нетен износ	млн. лева	-4 972	-5 081	-5 302	-5 658
Статистическа грешка	млн. лева	0	0	0	0
БВП - текущи цени, структура					
Инвестиции	процент	24.0%	24.0%	24.7%	25.3%
Потребление	процент	88.1%	87.3%	86.1%	85.3%
Нетен износ	процент	-12.1%	-11.3%	-10.8%	-10.6%
БВП - реални растежи					
Инвестиции	процент	8.5%	9.3%	13.5%	12.0%

Регистрационен документ на "Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ

Потребление	процент	6.0%	4.1%	4.1%	4.5%
Износ на стоки и услуги	процент	10.1%	11.7%	11.1%	11.7%
Внос на стоки и услуги	процент	11.6%	10.4%	11.0%	11.6%
Инфлация					
в края на годината	процент	4.5%	3.8%	4.0%	3.5%
средна за периода	процент	4.4%	4.3%	4.0%	3.5%
БВП - дефлатор (%)	процент	3.0%	3.4%	3.4%	2.9%
БВП - реален растеж	процент	5.2%	5.4%	5.6%	5.6%
Валутен курс (лв. /USD)					
- в края на годината	В лева	1,59	1,55	1,55	1,55
- средногодишен	В лева	1,56	1,55	1,55	1,55
Брутен национален доход	млн. лева	40 455	43 935	47 965	52 003
Брутен разполагаем доход	млн. лева	42 366	46 298	50 186	55 356
Спестявания	млн. лева	6 059	7 090	7 972	9 903
Спестявания/БВП	процент	14,70%	15,80%	16,30%	18,60%
Спестявания-инвестиции	млн. лева	-3 809	-3 687	-4 136	-3 575
Спестявания-инвестиции (в % от БВП)		-9,20%	-8,20%	-8,40%	-6,70%
ПЛАТЕЖЕН БАЛАНС		2005	2006	2007	2008
Текуща сметка	млн. евро	-1947,4	-1885,3	-2114,8	-1828,1
(в % към БВП)	процент	-9,20%	-8,20%	-8,40%	-6,70%
Стоки: кредит	млн. евро	9 611,0	10 820,6	12 045,0	13 591,7
Стоки: дебит	млн. евро	-13 009,8	-14 496,1	-15 992,2	-17 863,6
<i>Търговски баланс</i>	<i>млн. евро</i>	<i>-3398,8</i>	<i>-3675,5</i>	<i>-3947,2</i>	<i>-4271,9</i>
Услуги: кредит	млн. евро	3 907,4	4 479,1	5 002,4	5 568,6
Транспорт	млн. евро	1 162,9	1 330,9	1 481,5	1 671,8
Туризм	млн. евро	2 043,1	2 357,8	2 640,7	2 904,8
Други	млн. евро	701,4	790,5	880,1	992,1
Услуги: дебит	млн. евро	-3 051,0	-3 401,4	-3 765,9	-4 189,5
Транспорт	млн. евро	-1 496,1	-1 667,0	-1 839,1	-2 054,3
Туризм	млн. евро	-847,7	-949,5	-1 063,4	-1 185,5
Други	млн. евро	-707,1	-784,9	-863,4	-949,7
<i>Услуги, нето</i>	<i>млн. евро</i>	<i>856,4</i>	<i>1 077,7</i>	<i>1 236,5</i>	<i>1 379,1</i>
Доход: кредит	млн. евро	318,6	393,1	465,9	499,3
Доход: дебит	млн. евро	-700,7	-889,0	-1 005,7	-1 149,2
<i>Доход, нето</i>	<i>млн. евро</i>	<i>-382,0</i>	<i>-495,9</i>	<i>-539,9</i>	<i>-649,9</i>
<i>Текущи трансфери, нето</i>	<i>млн. евро</i>	<i>977,0</i>	<i>1 208,3</i>	<i>1 135,8</i>	<i>1 714,6</i>
Финансова и капиталова сметка, в т. ч.	млн. евро	2 710,4	3 149,5	2 638,5	2 781,4
Преки чуждестранни инвестиции	млн. евро	1 675,9	2 066,2	1 999,5	2 052,9
ОБЩ БАЛАНС	млн. евро	763,0	1 264,2	523,7	953,3
Резерви и друго финансиране	млн. евро	-763,0	-1 264,2	-523,7	-953,3
Валутни резерви на БНБ	млн. евро	-620,0	-942,1	-245,0	-771,9
Кредити от МВФ, нето	млн. евро	-212,3	-271,8	-223,9	-123,3
Извънредно финансиране, нето	млн. евро	69,3	-50,3	-54,7	-58,1

Източник: Агенция за икономически анализи и прогнози

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

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

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

Предвижданият ръст от над 10% за периода 2006-2008г. на приходите от туризъм и частните текущи трансфери ще компенсират част от очертавания се голям търговски дефицит. През разглеждания период ще постъпят и значителни средства от предприсъединителни и структурни фондове на ЕС. Очаква се нетните ПЧИ да покрият до голяма степен дефицита по текущата сметка, като паричните потоци по финансовата сметка покрият изцяло дефицита на текущата сметка. В същото време тези потоци осигуряват ресурс за внос на стоки и услуги и при евентуално тяхно намаление, може да се очаква и ограничаване на дефицита по текущата сметка. Въпреки големия търговски дефицит, в средносрочен период не очакваме салдото на платежния баланс на страната да окаже натиск върху валутните резерви на БНБ.

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

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

Прогнозите за инфлацията в периода 2007-2008г. са тя да бъде около 3.5-4%. По-високата с 1-2% инфлация спрямо тази в Евророната, се дължи на одобрените от Министерски съвет стъпки за последователно приспособяване на административно регулираните цени и приспособяването на митата и акцизите във връзка с поетите ангажименти от страната при преговорите с ЕС. Присъединяването на България към ЕС в началото на 2007г. и кандидатстването и за присъединяване в европейския валутен съюз, съчетано с координираните

мерки на БНБ и МФ за изпълнение на критериите на ERMII, ще доведат до по-ниски нива на инфлацията през 2008г.

ПАЗАР НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Пазарът на недвижими имоти в България е сред най-динамично развиващите се сектори на икономиката. Възходящата тенденция на цените на земеделските, индустриалните земи, жилищните имоти и офис площи, прави инвестирането в такъв вид активи доходно. Секторът се характеризира с висока степен на концентрация на търсене и предлагане на имоти в столицата, големите градове и курортни комплекси.

През 2004 и 2005 цените на недвижимите имоти в България достигнаха до безпрецедентни нива. Показателен за възходящото движение на цените на имотите е движението на Пазарния индекс за недвижими имоти REMI, чийто стойности нарастват съответно с 25% през 2004 г. и 28% през 2005 г. или общо кумулативно нарастване от 61% за разглеждания период от 2 години. Усилията на сектора се фокусираха към значително увеличаване на обемите на новото строителство, за да може да се удовлетвори нарасналото търсене. Така през 2005 по данни от НСИ са издадени разрешителни за строеж на 14 090 различни сгради - жилищни, офис, промишлени, логистични центрове и хотели с обща площ 8.1 млн. кв. метра. Общата площ на строящите се сгради е по - голяма при добавяне и на сградите в етап строеж, чието строителство е започнало в предходни години. Очаква се данните на НСИ за 2006 да покажат двойно по голям ръст.

Таблица 4: Ново строителство в България към септември 2006 (на етап проект или строеж)

Град	Жилищни площи		Ваканционни имоти		Офиси		Търговски площи	
	проект	в строеж	проект	в строеж	проект	в строеж	проект	в строеж
София	501 795	2 268 098	-	-	391 955	322 796	114 566	274 253
Варна /вкл.курортите/	43 474	128 565	60 870	318 614	4 353	153 444	16 098	16 251
Бургас и Южно Черноморие	18 088	91 947	427 141	1 135 940	-	12 166	-	14 181
Пловдив	30 109	205 871	37 226	-	21 377	96 708	92 096	162 139
Благоевград /вкл. зимните курорти/	73 243	125 476	288 479	441 030	-	6 935	10 179	9 255

*Информацията в таблицата е от интернет страницата www.bcc.bg. Балкански консултантски център е консултантска компания специализирана в областта на информацията и маркетинга за развитие на инвестиционния процес.

Офис площи

През последните години в София и по-големите градове започна изграждането на съвременни офис-сгради, отговарящи на високите стандарти за качество, наложени от чуждестранните компании-наематели. Наблюдава се и тенденцията все по-голяма част от новите офиси да се изнасят в крайградското пространство, където има достатъчно площ за изграждането на съвременни бизнес зони. Изградените модерни офисни площи се отдават предимно под наем и

по-рядко се продават, тъй като клиентите предпочитат поддръжката и допълнителните услуги да се извършват от наемодателя.

Предлагане - София

Очакванията са, че през 2006 г. този пазар ще нарасне с над 70 000 кв. метра нови офис площи. През 2007 г. ще бъдат завършени Административни сгради с обща площ от 150 000 кв. м. Към настоящия момент в София в етап на строителство са над 260 000 кв. м. офис площи, а други 247 000 кв. метра са в етап на проектиране.

Търсене

Търсенето на качествени, съвременни офис площи продължава да нараства през 2005 г. и 2006 г. Основният движещ фактор за търсенето на първокласни офис площи са големите мултинационални корпорации развиващи бизнес в България, а също така и проспериращите български компании. Въпреки, че нивата на наемите нараснаха в сравнение с 2005 г., търсенето продължава да расте, тъй като компаниите обръщат все по – голямо внимание на по – високото качеството на работната среда, водещо до по – висока производителност и ефективност на труда.

Търсенето на Офиси от клас Б също нараства. Основната причина за това е, че редица компании с по – ограничен бюджет, които до момента са заемали сгради от клас С се местят в Административни сгради от клас В.

Както на пазара за продажба на офис площи, така и при отдаването под наем на такива все още се наблюдава недостиг на предлагането на големи офиси. Така фирмите търсеци офис площи, дори и в размер до 500 кв. метра, или трябва да наемат няколко офиса в една сграда или, в случай, че предпочитат да купят офис, трябва да построят собствена сграда. Инвеститорите и най – вече чуждестранните инвеститори, които се насочват към сегмента на пазара на офис площи имат значително по – трудна задача. Обикновено те предпочитат да управляват модерни сгради с площ от над 5,000 кв. метра, запълнени с подходящи наематели и носещи определено ниво на доходност. Но за момента предлагането на такива проекти на Българският пазар все още е твърде ограничено.

Най – големият до момента проект за изграждане на бизнес площи в страната е Бизнес Парк София. Инвеститор е Линднер. До края на 2007 г. върху терена от 220 дка в "Бизнес парк София" ще има изградени 35 сгради с обща застроена площ от 330 хил. кв.м. В завършен вид в него се очаква да оперират над 400 компании, в които да работят над 10 000 служители. Бизнес паркът се състои от две зони. Едната е с търговски и корпоративни сгради, на които "Линднер" не е собственик. Тази част е от 22 сгради, сред които кино "Арена", хотел "Холидей ин", "Технополис", търговският комплекс на БМВ и други. Втората част от парка, на която "Линднер" е собственик, се състои от 13 сгради. От тях са построени 9, които са отдадени под наем. Останалите четири трябва да бъдат изградени до края на 2007 г.

В завършен вид собственост на Линднер ще бъдат около 190 хил. кв.м разгънатата застроена площ, от които под наем се отдават 88 хил. кв.м офисни площи, около 8 хил. кв.м търговски площи и около 20 хил. кв.м складови площи. В момента всички бизнес площи в парка са отдадени под наем на цена между 9 и 12 евро/кв.м на месец.

Извън Бизнес парк София, който е бизнес център включващ площи със смесено предназначение, към момента на пазара на недвижими имоти има малък брой оферти за наемане на цели сгради с площ от 1500 до 3800 кв. метра, като всички те са разположени в София. Всички те са разположени в крайните квартали на града и нивата на исканите наеми са между 5

и 8 евро на квадратен метър. По – голям е броят на офертите за офиси с площ между 500 и 1500 кв. метра. Такива имоти се предлагат не само в столицата, но и във Варна и Пловдив. Тези офиси обикновено са част от сграда с друго предназначение, понякога дори офис площите са съчетани и с жилищни площи. Най – многобройни на пазара са офисите с площ между 200 и 400 кв. метра и всички те са в сгради със смесено предназначение. През последните години се наблюдава нарастващ интерес към този пазарен сегмент и продажбите на офис площи нарастват и броят на сделките става все по – голям.

Голяма част от българските фирми предпочитат да купуват, а не да наемат офис площи. Тази тенденция постепенно ще се променя с намаляването на разликите между наемите и продажните цени на имотите.

Друга тенденция, която се наблюдава на пазара на недвижими имоти е местенето на компаниите от сгради от по – нисък клас в по – престижни офис сгради. Търсенето на модерни, качествени офис сгради продължава да расте през 2005 г.

За високия ценови сегмент на пазара има значително търсене от страна на международни компании, финансови институции и дипломатически мисии.

Незаети площи

В сградите от клас А делът на незаетите площи намалява до 12%. Най – висок е процентът на незаетите площи в центъра на града - 18.5%. Много фирми предпочитат да преместят офиса си от центъра, като целят по този начин да спестят от разликата в наемните цени и да избегнат натовареният автомобилен трафик в централната градска част.

Наеми

През първата половина на 2006 г. цените на наемите на офис площи запазват нивата си от 2005 г. Клас С – 5 до 7 евро, клас В – 9 до 12 евро и клас А от 15 до 22 евро на квадратен метър.

Таблица 5: Наеми на офис площи в София

Вид офис площи	Евро на кв. метър
Клас А	15-22
Клас В	9-12
Клас С	5-7

Цени

През 2006 г. цените на офис площите нарастват леко в сравнение с предходната година. Очакванията са наемите да се запазят на текущите нива, а цените да продължат да нарастват леко. Цените се движат между 600 и 2 000 евро на квадратен метър, като най – високите цени са в центъра на София.

Таблица 6: Цени на офис площи в София

Вид офис площи	Евро на кв. метър
Клас А	1400-1800
Клас В	800-1200
Клас С	650-800

Доходност

В началото на строителната експанзия в София през 2002, пазарът на офис площи очакваше доходност от 14 до 16%. Към момента доходността е между 9.5% и 11%, като в периода от юли 2004 до момента доходността е намаляла с 1.5-2%.

Въпреки намалението средната доходност остава висока в сравнение със столиците на останалите Централно и източноевропейски държави (където доходността е около 7-8%) и това е причината прогнозите да сочат, че пазара на офис площи ще продължи да се развива с привличането на все повече международни инвеститори.

Белене – очаквано развитие

След избора на изпълнител на атомната централа и очакваният старт на най-голямото строителство на Балканите през следващите 10 години – изграждането на втората българска атомна централа, подтикна инвеститорите и фирмите с богат опит в енергетиката да започнат откриването на свои офиси в Белене.

Търсене и очакван доход

През последните месеци инвестиционният интерес към града нараства многократно и ще продължи с възходящ тренд. Фирмите закупуват терени в района и изграждат свои производствени и технологични бази, както и административни сгради за отдаване под наем на големия брой фирми и институции от всички сектори на икономиката. Приходите от продажба на общински терени от началото на годината до момента възлизат на 400 000 лв. С оглед на повишеното търсене на недвижими имоти, общинската управа е предприела действия за ускоряване на промяната на градоустройствения план.

Към момента, все още продажните и наемните цени са доста ниски – между 3-5 евро на кв.м. за наем, но в краткосрочен план се **очаква да достигнат едни от най-високите.**

Парцели

Инвестициите в парцели, подходящи за строителството на жилища в големите градове и в близост до тях привлякоха вниманието на инвеститорите. Поради бързото развитие на туристическата индустрия, интересът към парцели по Черноморието за строеж на хотели и ваканционни селища също отбелязва подем.

В София, в зависимост от местоположението и наличната инфраструктура, цените на парцелите варират между 40 и 300 евро, а в морските и планинските курорти са между 22 и 150 евро на кв. м.

Тенденциите за нарастване на цените най-вероятно ще се запазят и в бъдеще, както поради изчерпването на свободните терени за строителство в градовете, така и поради постоянния интерес на инвеститорите, извършващи покупка със спекулативна цел.

Очаква се с растежа на българската икономика, търсенето на модерни складови площи да нараства и цените им да растат с по-бързи темпове от тези в останалите сектори. Ако се проследи световния пазар на такива имоти, предимствата на инвестициите в тях са бърза възвращаемост на вложените средства (между 4 и 6 години), сравнително по-ниска цена на земята (съпоставено с тази подходяща за жилища или офиси), бързо строителство, ниска себестойност на кв.м., дългосрочни договори за наем и гарантирана запълненост на площите.

Според посредниците на пазара нормата на печалба при индустриалните площи варира от 11 до 14 на сто.

Селскостопанска земя

За разлика от други сектори на икономиката на страната, пазарът на земеделски земи започва развитието си едва през 1998 г. Развитието на пазара за земеделски земи стартира през 1998 г.в резултат на проведената реформа, при която част от собствениците вече имаха възможност да се разпореждат със собствеността си. Пазарът на земеделски земи става активен и атрактивен през 2005 г. Той е в пряка зависимостс доходността от земеделското производство. Силен стимул за развитието на пазарните отношения са договорените финансови субсидии за подпомагане на земеделското производство от 2007 г. Освен тях, влияние на пазара оказват и очакванията цените на земеделските земи да се доближат до тези на останалите страни –членки на Европейския съюз.

През изминалата 2006 г. пазарът се характеризира с относителна балансираност между търсенето и предлагането за повечето региони на страната. Новата тенденция е търсенето на земи в диапазона I-III-та категория и диференциране на офертните цени за покупки иза рента според категорията на земята. Най–силно е търсенето на земи за развитие на селско стопанство. Въпреки товарът бележат и сключените сделки за покупка на земеделска земя за нестопански цели. За 2006 цените и в двете категории отчитат сериозен ръст.

Съгласно номенклатурата на териториалните статистически единици (NUTS) на Европейския съюз площта на страната се групира в 6 рйона, като нашето дружество ще се насочи основно към закупуване на земи в Северозападния район, обхващащ областите Видин, Враца и Монтана;

В таблиците са показани статистически данни за движението на някои от показателите, характеризиращи пазара на земеделска земя.

Осъществени сделки за периода 2000 - 2006 г.

Райони	Брой сделки							Брой сделки за 2000/2006 г.
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	
Северозападен	970	1719	2823	1912	5865	6577	19910	39776

Количество продадена земя през периода 2000/2006 г.

Райони	Продадена земя – (дка)							Продадена земя за 2000/2006 г.
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	
Северозападен	16024	18750	30766	21173	63951	74026	168039	392729



Средна продажна цена за декар за периода 2000/2006 г.

Райони	Средна цена – лв/дка							Продадена земя за 2000/2006 г.
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	
Северозападен	128	92	115	92	89	115	170	801



Прави впечатление, че пазарът в Северозападния регион през 2006 г. се активизира, за което спомага и отчетената най-ниска цена на сделки със земя там.

Жилищни имоти

Жилищните имоти се радват на най голям интерес и съответно на най- значителен ръст в сравнение с останалите сектори от пазара на недвижими имоти. Факторите за това са няколко. На първо място трябва да се поставят нарастналите доходи на населението и засиления интерес от страна на чуждестранни инвеститори. Не по-малко значение има и значителния ръст на ипотечното кредитиране за последните няколко години. Не на последно място следва да се отбележат и пазарните очаквания, че цените ще продължат да се повишават, особено след като България стане член на Евросъюза. Всичко това доведе до неколкократно повишаване на цените на недвижимите имоти за последните 2-3 години, особено в по-големите градове и в туристическите центрове.

Таблица 7: Средни пазарни цени на жилища за второ и трето тримесечие на 2006 г.. (лв/м²)

Областни градове	Средни цени		Индекс <u>III трим. 2006</u> II трим. 2006
	II трим. 2006	III трим. 2006	
ОБЩО	819.3	856.7	104.6
Благоевград	750.7	844.0	112.4
Бургас	1 180.5	1 232.2	104.4
Варна	1 263.8	1 343.7	106.3
Велико Търново	793.3	809.0	102.0
Видин	589.3	624.2	105.9
Враца	613.2	646.3	105.4
Габрово	633.8	638.8	100.8
Кърджали	605.0	603.0	99.7
Кюстендил	438.3	462.7	105.6
Ловеч	535.0	513.5	96.0
Монтана	615.4	670.3	108.9
Пазарджик	570.8	608.0	106.5
Перник	630.8	651.0	103.2
Плевен	745.5	785.3	105.3
Пловдив	895.5	973.7	108.7
Разград	540.8	569.3	105.3
Русе	856.7	876.7	102.3
Силистра	450.3	474.5	105.4
Сливен	656.5	678.2	103.3
Смолян	677.7	760.3	112.2
София-столица	1 322.7	1 341.0	101.4
София	409.0	412.8	100.9
Стара Загора	851.5	914.5	107.4
Добрич	556.8	606.3	108.9
Търговище	546.1	589.0	107.9

Хасково	708.2	775.3	109.5
Шумен	653.2	678.3	103.9
Ямбол	596.3	584.5	98.0

Данните се отнасят за апартаменти в областните градове. Източник НСИ

Предлагане - София

Първата половина на 2006 г. е белязана от постоянно нарастващо предлагане на ново жилищно строителство както в средния, така и високия ценови сегмент, като това е продължение на тренда от 2005 г. Докато през 2004 г. търсенето е доминиращия фактор на пазара, то през 2005 и 2006 г. превес взима предлагането.

През 2006 г. се наблюдава бърз растеж на предлагането на нови жилищни площи, което води до постепенно постигане на баланс между търсенето и предлагането. Само за първата половина на 2005 г. нарастването на броя на предлаганите апартаменти за продажба е с над 30%.

Значителна част от новото строителство във високия ценови сегмент е концентрирано в южните райони на София. Парцелите в района на околоръстния път и по специално около кв. Бояна стават все по популярни, както за строителните предприемачи, така и за купувачите. В този район се изграждат над 30 комплексни жилищни проекта, които ще бъдат завършени през следващите 2-3 години и ще предложат на пазара над 5,000 нови жилища. Размерът на новостроящите се къщи обикновено е средно от 300 до 450 кв. м. с прилежащи парцели 500 до 1,000 кв. м. Както и през предходните години, предлагането на по – малки къщи от 200 до 250 кв. м. остава твърде ограничено.

Търсене - София

Търсенето продължава да расте през 2006 г., въпреки, че темповете му се забавят. Основните фактори влияещи върху търсенето са подобряващото се общо състояние на икономиката, а също така и положителният психологически ефект от присъединяването на страната ни към ЕС и очакваното повишение на цените. Други фактори за растящото търсене са растящото предлагане на жилищни кредити, по – ниски лихвени равнища и нарастващите доходи на домакинствата.

Най-популярните райони на пазара на апартаменти остават Докторската градина и Лозенец. В тези райони търсенето се пренасочва към тристайни и четиристайни апартаменти в нови сгради, предлагачи и допълнителни услуги.

С подобряването на икономическата ситуация в страната нараства и търсенето на луксозни жилища, чийто основни клиенти са хората от средната и висшата класа. Най – търсените апартаменти са с площ от 90 до 120 кв.м., но предмет на засилен интерес са и жилищата с площ до 150 кв.м. Търсенето на еднофамилни къщи е най – голямо в кварталите Симеоново, Бояна и Драгалевци, като най – предпочитани са жилищата с квадратура между 200 и 300 кв. м.

Постепенно пазара се променя, като купувачите започват да диктуват условията. Търсенето на стари панелни и тухлени жилища постепенно намалява, като предлагането им все още е високо.

Ценови равнища

Таблица 8: Средни цени на кв.м. жилищна площ

Град	Доходност	Среден наем	Продажна цена
------	-----------	-------------	---------------

		Евро/кв.м.	Евро/ кв.м.
Белград	5-8%	10-15	1500-2100
Букурещ	9%	11	800-1300
Скопие	-	10	600-1200
София	8.5%	3.25-5.25	550-1500

Цените на жилищата през настоящата година ще растат с темп по-бавен от този на останалите сегменти от пазара на недвижими имоти. При очаквано средно повишение на цените на собствеността от 10-15% ръстът на жилищата ще е под тази стойност за сметка на бизнес и индустриалните имоти. Тенденцията на плавен ръст и дори задържане на цените на апартаментите в големите градове се наблюдава на пазара още от средата на миналата година, като тя става все по-ясно изразена с нарастването на новото строителство

Притиснати от новото, по-добро предлагане, офертите за стари жилища отстъпват назад. Типичен пример за това е столичния квартал „Лозенец“. През последните шест месеца цените на старите жилища там са се понижали с около 7%, а новите имоти са поскъпнали с около 8%. Така в момента разликата между старо тухлено жилище и нов монолитен апартамент може да достигне до над два пъти, а съотношението на цените между панелите (долна граница) и новите апартаменти (горна граница) е приблизително 1:2.5.

Цените на апартаментите във високия ценови сегмент варират между EUR 850 – 1,650/кв.м., в зависимост от разположението, достъпността, инфраструктурата, качеството на конструкцията и архитектурата. Районът с най – голямо търсене остава Докторската градина, но там предлагането е ограничено поради липса на достатъчно площи за застрояване. В резултат на това цените на сделките в този район са в границите на EUR 1,800 – 2,000/ кв.м., като цените на предлагането достигат до EUR 2,300/кв.м.

Цените на апартаментите в средния ценови сегмент нарастват плавно през 2006. Настоящите цени са в диапазона от EUR 650 - 750/кв.м., и достигат до EUR 850/кв.м. в южните квартали в подножието на Витоша. Това представлява нарастване с 45-55% в сравнение с ценовите равнища от 2002. През последните месеци се наблюдава значително на ръста на цените.

При цените на самостоятелните еднофамилни къщи се наблюдава най – голямо разнообразие. Размерът на тези имоти е обикновено от 250 до 600 кв. м., като цените им варират от EUR 250,000 - 300,000 за къща и надвишават EUR 750,000 само в квартал Бояна.

Наеми

Търсенето в най – високата ценова категория на пазара на площи под наем запазва стабилност, тъй като основната група наематели са чуждестранни потребители. Най – предпочитаните райони за наемане на апартаменти продължават да бъдат Лозенец и докторската градина. Наблюдава се тенденцията наемателите да стават все по – взискателни и склонни да плащат високи наеми само за първокласни новопостроени сгради предлагащи и допълнителни услуги.

Все още продължава тенденцията за ръст на наемите по – специално за новопостроени жилищни сгради в централната градска част. В тези райони наемите при необзаведените апартаменти варират от 5 до 8 Евро на квадратен метър, а при обзаведените апартаменти от 7 до 12 евро на квадратен метър.

Таблица 9: Нива на наемите в зависимост от вида на жилището

София	Евро за кв.м.	
Вид жилище	необзаведено	обзаведено
Луксозно	10-12	12-14
Среден клас	5-7	7-10
Budget	2-3,5	4-5

За втората половина на 2005 г. ръстът на наемите в София е с 15%. Ръстът на средната наемна цена е със 8 %, а на средната продажна цена с 7%, което потвърждава тенденцията за по – висока възвръщаемост от инвестиции в пазара на недвижими имоти.

Във високия ценови сегмент на пазара най – често под наем се дават тристайни апартаменти при цени от 2,000 до 2,500 евро за обзаведени жилища и 1,500 - 2,200 евро за необзаведени жилища. Месечните наеми за първокласни четиристайни необзаведени жилища варират между 2,000 и 2,800 евро, докато при обзаведените жилища със същия размер цените са между 2,500 и 3,500 евро.

Наеми на нива от 4,000-5,000 евро на месец са постижими само за много големи самостоятелни къщи с луксозно обзавеждане и просторни дворове разположени в престижни квартали. Наеми над тези нива не са постижими.

Доходност

През втората половина на 2005 г. се наблюдава известно намаление на доходността на пазара за отдаване на жилища под наем в София, като тя варира между 7% и 11 %. Най – високата постигната доходност в София към настоящия момент е 8.5%.

Търговски площи

Въпреки, че инвестициите в новите обекти през последните две години значително обогатиха и раздвижиха имотния пазар, както през 2005 г. така и в началото на 2006 г. предлагането на пазара на търговски площи не успява да удовлетвори търсенето, като има недостиг на големи магазини в София. Тази тенденция се потвърждава и от големите чуждестранни вериги магазини, които изграждат сгради за собствени цели.

Общият недостиг на търговска площ е около 60,000 кв. метра. Това се отнася особено до наличието на качествени проекти, към които се стремят институционални инвеститори. Същевременно се наблюдава недостиг на такива площи в централните градски части на всички големи български градове – София, Варна, Пловдив и Бургас.

Според анализаторите на пазара смяната на собствениците се очаква да бъде една от характерните тенденции за сегмента. Друг фактор, който се очаква да раздвижи пазара и остава неизползван досега, е изграждането на мултифункционални търговски комплекси, които да се строят в периферните жилищни квартали и извън градовете.

Нарасналото търсене е причината за увеличаването на строителството на нови търговски площи в специализирани сгради. В средата на 2005 г. на територията на страната се изграждат 72 големи търговски обекта, като през 2006 г. само в София ще бъдат завършени обекти с около 200,000 кв. метра застроена площ. Голяма част от тези площи вече са отдадени под наем.

През месец май 2006 г. в София отвориха врати два търговски центъра - Сити Център София и Мол София с обща площ над 100 хил. кв. метра.

На етап строеж в София има над 272 000 кв.м., а в Пловдив – над 160 000 кв.м. На етап проект в столицата са 109 000 кв.м., а в Пловдив – 89 000 кв.м.

Търговските площи в строеж във Варна са с размер от 12,000 кв. метра, в Бургас - 10,000 кв. метра. и в Пловдив – 67,000 кв. метра.

Незаети площи

Процентът на незаетите търговски площи е пренебрежимо малък. Офертите за предлагане на свободни търговски площи са голяма рядкост. Поради липса на подходящи парцели на практика няма възможност за строителство на нови площи в центъра на София. Основен източник на нови търговски площи са преустроени помещения в приземни етажи на съществуващи сгради. Районът с най – нисък процент на незаети търговски площи в София е Докторската градина. През последните 6 месеца там няма оферти за отдаване под наем на търговски площи.

Цени

Продажните цени на търговски площи се движат от 400-4000 Евро/кв.м. Горните нива (3 500-4 000 евро) са характерни само за София и Пловдив. Във Варна и Бургас цените се движат между 1 300 и 3 000 Евро/кв.м. Скорост набират и градове като Стара Загора и Велико Търново.

През май 2006 продажните цени на главните булеварди в страната се движат в границите от 1 800 до 3 000 Евро/кв.м. В сравнение с миналата година има увеличение с около 1 000 Евро.кв.м. особено в районите, където се извършва ново строителство. За София това например са бул. „България“ и бул.“Александър Малинов”.

Въведените в експлоатация търговски площи в столицата от началото на годината са около 8000 кв.м., показват данните на виртуалния регистър на сградите в България. Според регистъра обектите в строеж са приблизително 273 000 кв.м.

Наеми

В големите градове средните наемни цени на търговски площи в централната градска част се движат между 10-32 Евро/кв.м. В София най-високите нива достигат 100-125 Евро/кв.м. месечен наем. Между 30-60 Евро/кв.м. обаче е месечния наем в единия от търговските центрове в София – „Мол София“. Средните нива в столицата са 12-25 Евро/кв.м. Цените в Пловдив и Варна в централната градска част догонват тези в София.

Ръстът на наемите на търговски площи в през последната година е между 10% и 15%. През 2006 г. се очаква да се запази същата тенденция. Наемите на магазини в централната градска част на София са между 35 и 55 евро на кв. метър. Извън центъра максималните цени са с почти 50% по – ниски и варират от 10 до 25 евро на кв. метър. На бул. Витоша, който се нарежда сред трийсетте най – скъпи улици в света наемите достигат и до 130 евро на кв. метър.

Доходност

Предлагането на търговски площи е един от най – динамично развиващите се сегменти на пазара на недвижими имоти. Основната причина за нарастващото търсене и съответно изграждане на търговски площи е нарастващата покупателна способност на населението.

Годишната доходност от инвестиция за закупуване на новопостроени търговски площи е между 10 и 12%. По висока доходност носят проекти за реализация на собствени проекти за изграждане и мениджмънт на търговски центрове. В този случай възвръщаемостта на инвестицията достига 20%.

Индустриални имоти

Пазарът на индустриални площи в България е недоразвит и без сериозно развитие през последното десетилетие. Липсата на спекулативен строеж на складови бази и леки

производствени мощности кара по-големите български производители да строят нови сгради, основно за да посрещнат нуждите си, като отдават под наем неоползотворената площ. На практика почти няма предлагане на нови и съвременни индустриални площи. Повечето фирми ползват останали отпреди 1989 г. площи, които в повечето случаи имат нужда от реновиране. За дефицит в предлагането говори и фактът, че голяма част от търговските компании и производителите, притискани от липсата на площ, започнаха сами да изграждат базите, които са им необходими. Повечето от новопостроените складови помещения около София се експлоатират от собствениците си и не се отдават под наем.

Таблица 10: Цени на предлаганите за продажба парцели за индустриални сгради извън регулация

Район	Цена (в евро на кв. м.)	Големина на терените (в декари)
СОФИЯ		
Бул. „Ботевградско шосе“	от 10 до 25	от 1 до 38
Бул. „Цариградско шосе“ (до Горубляне)	от 17 до 40	от 2.5 до 30
Околовръстен път	от 14 до 55	от 1 до 34
Долни Богров	от 6 до 15	от 1.5 до 12
Елин Пелин	от 8 до 20	от 1 до 4
Лозен	до 25	от 2 до 8
Казичене	от 5 до 15	от 1 до 25
Костинброд	от 8 до 10	до 30
Военна рампа	от 25 до 50	от 2 до 65
Илиянци	от 20 до 40	от 2 до 30
ПЛОВДИВ		
Бул. „Карловско шосе“	15-20	-
Бул. „Голямоконарско шосе“	2-20	-
Бул. „Брезовско шосе“	5-10	-
Бул. „Кукленско шосе“	7-10	-
Бул. „Коматевско шосе“	8-12	-
Бул. „Асеновградско шосе“	8-20	-
Бул. „Рогошко шосе“	5-12	-
ВАРНА	4-45	-

Източник: www.imot.bg; www.imoti.net

Очаква се с растежа на българската икономика, търсенето на модерни складови площи да нараства и цените им да растат с по-бързи темпове от тези в останалите сектори. Ако се проследи световния пазар на такива имоти, предимствата на инвестициите в тях са бърза възвращаемост на вложените средства (между 4 и 6 години), сравнително по-ниска цена на земята (съпоставено с тази подходяща за жилища или офиси), бързо строителство, ниска себестойност на кв.м., дългосрочни договори за наем и гарантирана запълненост на площите. Според посредниците на пазара нормата на печалба при индустриалните площи варира от 11 до 14 на сто.

ПРОГНОЗИ ЗА ТЕКУЩАТА И СЛЕДВАЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА

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

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

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

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

- търсенето в този сегмент е най-голямо, включително и от страна на чужди инвеститори и към настоящия момент там може да се постигне най-бърза реализация;
- финансирането на подобни проекти е сравнително най-безпроблемно и при най-атрактивни условия.

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

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

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

(макар и условно) няма да надхвърли процент и половина процента на база общите приходи на всички участници в сектора.

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

Таблица 11: Проект за покупка на офис сграда в София

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

Таблица 12: Проект за покупка на етаж от офис сграда в Белене

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

Начин на финансиране

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

Регистрационен документ на "Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ

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

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

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

Таблица 13: Прогнозен баланс на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ“ АДСИЦ за 2007 и 2008г.

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

Таблица 14: Прогнозен отчет за приходите и разходите на на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ“ АДСИЦ за 2007 и 2008 г.

Статии	2007	2008
Приходи от наеми	48 300	120 557
Нетни приходи	48 300	120 557
Разходи за дейността		
Разходи за материали	8 500	8 540

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

Таблица 15: Прогнозен отчет за паричния поток на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ“ АДСИЦ за 2007 и 2008 г.

ПАРИЧНИ ПОТОЦИ	2007	2008
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	33 363	124 015
Плащания на доставчици	-167 927	-1 106 382
Плащания, свързани с възнаграждения	-26 071	-29 484
Платени банкови такси и лихви върху краткосрочни заеми	18 878	14 552
Други постъпления /плащания от оперативна дейност	- 1 600	- 1 664
Нетен паричен поток от оперативна дейност	-181 113	- 1 028 067
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Покупка на дълготрайни активи	-4 796 186	0
Постъпления от продажба на дълготрайни активи	0	0
Други постъпления/ плащания от инвестиционна дейност	0	0
Нетен поток от инвестиционна дейност	-4 796 186	0
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от емитиране на ценни книжа	11 550 000	0
Постъпления от заеми	235 971	0
Платени заеми	0	-117 985

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

ОСНОВНИ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ, НА БАЗАТА НА КОИТО СА НАПРАВЕНИ ПРОГНОЗИТЕ

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

1. Дружеството ще започне дейностите по Проекта, описан в Таблица 11 към есента на 2007 г. след получаване на лиценз от КФН.
2. Закупуването на сграда с параметрите, описани в Таблица 12. ще се извърши с банков кредит в размер на 235 971 лева. Проектът е на етап, провеждане на преговори по сключване на договор за покупка на имота.
3. Веднага след приключване на настоящото увеличение, Дружеството ще пристъпи към ново увеличение на капитала до 11,5 млн лв. които ще бъдат използвани за финансиране на двата проекта, описани в Таблица 11 и 12. Очаква се второто увеличение да приключи най-късно до края на 2007г.
4. След приключването на второто увеличение до края на 2007г, „ФИНИ“ АДСИЦ ще закупи и терен за офис сграда с характеристиките, описани в Таблица 11.
5. Покупна цена на кв. м офисна площ и за проект „Белене“ е 288 евро за кв. м. Информацията е на база оферти за продажба на офис площи в района. Планираната покупна цена на терена, предназначен за строеж на офис сграда в столицата е 330 евро на кв.м. Проектирането на офис сградата в гр. София се планира да е на обща стойност 234 700 лева или 36,11 лв. на кв.м., а строителството на обща стойност 6 454 239 лева или 993 лв. на кв.м.
6. Придобитите имоти ще се отдават под наем, като стремежът на "ФИНИ" АДСИЦ и обслужващото му дружество е внимателен подбор на наемателите, с цел минимизиране на риска от неплащане и намаляване на разходите по управление. Предвижданията са етажът от офис - сградата в гр. Белене да бъде отдадена под наем най-късно от юли 2007, а втората – от началото на 2011г.
7. Приходите от дейността за 2007 и 2008 г. са формирани на база отдаване под наем на целият етаж от офис – сградата в гр. Белене. Прогнозната наемна цена за сградата в гр. Белене на кв.м. площ възлиза на 23 лв. Тя е определена след проучване на наемните пазарни цени в региона. Наем на кв. м. офисна площ в гр. София – 11 евро на кв.м. Информацията е на база статистическа информация за наеми на офис площи в сравними райони на столицата.
8. Заложеното в Договора възнаграждение на обслужващото дружество на годишна база няма да надвишава 3 % (три процента) от средната стойност на активите на "Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ за съответната година.
9. Местните данъци и такси за недвижимите имоти и разходите за застраховка на придобитите имоти са включени към разходите за придобиване на имотите;
10. Годишното възнаграждение на банката депозитар е 1 980 лв.

11. Възнаграждението на инвестиционния посредник за първото и следващото увеличение на капитала, които ще бъдат осъществени през 2007г. е 16 975 лева.
12. Дължимите такси към Комисията за финансов надзор ще са в размер на 9 200 лв през 2007 г. и 1 080 лв. през 2008 г., включващи такса за получаване на лиценз и потвърждаване на проспект за второто увеличение на капитала в размер на 5 000 лв.
13. Дължимите такси към „Централен депозитар“ АД за първоначална регистрация на емисията и във връзка с предвидените увеличения на капитала ще са в размер на 6 220 лв за 2007 г. и 580 лв. за 2008 г.
14. Годишната такса за поддържане на регистрацията на емисията акции на „Българска фондова борса – София“ АД ще е в размер на 500 лв.
15. Предвиждат се разходите за амортизация на сградите да са в размер на 4% от отчетната стойност на имотите. Амортизация започва да се начислява от следващия месец след придобиването на актива и записването му в баланса.
16. Административните разходи на Дружеството (офис–материали, консумативи, телефон и др.) са планирани в размер на 4 000 лв. годишно.
17. „ФИНИ“ АДСИЦ ще има един служител на трудов договор със средномесечно възнаграждение 180 лв., като начислените осигуровки ще са в размер на 42 %.
18. Възнаграждението на Съвета на Директорите е в размер на 1% от средногодишния размер на активите на Дружеството;
19. Свободните парични средства на дружеството ще бъдат инвестирани преобладаващо в банкови депозити ДЦК.

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

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

ФАКТОРИ, КОИТО ВЛИЯТ НА РЕАЛИЗИРАНЕТО НА НАПРАВЕНИТЕ ПРОГНОЗИ

Фактори, върху които Съветът на директорите на „ФИНИ“ АДСИЦ може да оказва влияние:

- *Структуриране на инвестиционния портфейл:* При изготвянето на прогнозите за дейността на „ФИНИ“ АДСИЦ е предвидено в инвестиционния портфейл да бъдат включени активи, които се придобиват на изгодна за Дружеството и неговите акционери цена. При промяна на пазарните условия Съветът на директорите на Дружеството ще реструктурира инвестиционния портфейл, така че да осигури изпълнение на инвестиционните цели на „ФИНИ“ АДСИЦ;
- *Оптимизиране на разходите:* Предвидените разходи във връзка с инвестиционната дейност на Дружеството са направени на принципа на най-добрата оферта. С оглед запазване на интересите на своите акционери „ФИНИ“ АДСИЦ, чрез Съвета на директорите, ще извършва постоянен контрол върху извършваните разходи и може да изисква от обслужващото дружество смяна на подизпълнители с оглед оптимизиране на разходите.

Фактори, които са изключително извън контрола на Съвета на директорите на „ФИНИ“ АДСИЦ:

- *Наличие на инвеститорски интерес към Дружеството:* Финансовите резултати за разглеждания период се основават на предположението, че „Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ“ АДСИЦ ще набере средства за извършване на предвидените инвестиции посредством публично увеличение на капитала.
- *Запазване на настоящите цени на недвижимите имоти и покачване в бъдещето:* Направени са предвиждания за покачване на наемите и на цените на недвижимите имоти, които отразяват пазарното търсене и предлагане към момента на изготвяне на този документ. Всяко колебание и промяна на тези условия ще доведе до промяна на финансовия резултат на Дружеството.
- *Запазване на системата на валутен борд в страната:* Фиксираният курс на лева към еврото е използван при изчисляване на приходите от основната дейност на Дружеството, тъй като в момента пазарът на недвижими имоти използва еврото като основна валута. Промяната на тази фиксирана стойност ще се отрази на приходите, които се очаква „ФИНИ“ АДСИЦ да реализира.
- *Запазване на приетите данъчни облекчения за дружествата със специална инвестиционна цел:* Представените финансови прогнози са съобразени с действащото данъчно законодателство, според което дейността на дружествата със специална инвестиционна цел е освободена от корпоративен данък. Промяна в тази политика би се отразила в намаляване на печалбата на Дружеството.

С подписите си на последната страница на Регистрационния документ, лицата, които са го изготвили, декларират, че съдържащите се в раздела прогнози са надлежно изготвени на база на представените в раздела предположения и информация, а лицето, отговорно за изготвяне на финансовите отчети – че счетоводството на Дружеството е водено в съответствие с неговата счетоводна политика.

ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Управителен орган на Дружеството е неговия Съвет на Директорите. Съставът на Съвета на директорите, включва 3 физически лица, в това число 1-ин независим член. Съгласно разпоредбата на чл. 116а, ал. 2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, **„независим“** означава, че съответния директор не може да бъде: 1/ служител в публичното дружество; 2/ акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или е свързано с дружеството лице; 3/ лице, което е в трайни търговски отношения с публичното дружество; 4/ член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице, което е в такива отношения с Дружеството; не е свързано лице с друг член на Съвета на директорите на Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството са:

Румен Петков Рашков

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

Професионален опит:

„Атоменергоремонт“ АД – Икономически директор 12 год.

„Енергостроймонтаж“ АД – Икономически директор

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

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

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

Цветан Каменов Петрушков

Цветан Петрушков е Заместник председател на Съвета на директорите.

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

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

Венелин Антонов

Венелин Антонов е независим член на Съвета на директорите.

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

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

Всички членове на Съвета на директорите на Дружеството са избрани на тази длъжности на учредителното събрание на Дружеството, проведено на 01.02.2007 г. и на 02.02.2007 г. с тях са сключени договори за управление. Тези договори са с 3 годишен срок, равен на мандата, за който са избрани членовете на Съвета на Директорите и изчитат на 02.02.2010 г. Не е предвидено изплащане на компенсации на членовете на съвета на директорите при прекратяване на договорите им за управление с Дружеството.

До момента не са изплащани възнаграждения на членовете на Съвета на директорите.

Към датата на подаване 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.

ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Членовете на съвета на директорите не притежават акции от учредителната емисия на Дружеството.

Дружеството не е предоставяло опции върху неговите акции в полза на членовете на Съвета на Директорите. Няма постигнати договорености за участие на служителите в капитала на Дружеството, включително чрез издаване на акции, опции или други сделки с ценни книжа на Дружеството.

ФУНКЦИОНИРАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ

Законовата уредба на секюритизацията на недвижими имоти посредством дружествата със специална инвестиционна цел се основава на разделение на функциите в този процес между специализирани институции: банка депозитар, обслужващи дружества, оценители на недвижимите имоти и други.

Като дружество със специална инвестиционна цел, Дружеството функционира като колективна схема за инвестиране в недвижими имоти; в частност Дружеството придобива недвижими имоти с паричните средства, които набере срещу издаването на ценни книжа. Банката депозитар съхранява паричните средства на Дружеството и придобитите ценни книжа с временно свободните му средства, извършва всички плащания на Дружеството и има определени контролни функции върху неговите операции.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел дейността на Дружеството ще се осъществява не от собствен персонал, а по договор от външни лица – специализирани търговски дружества (обслужващи дружества). Поради това към настоящия момент няма и не се предвижда назначаването на служители на Дружеството. Единствено Директорът за връзки с инвеститорите ще бъде назначен на трудов договор, в съответствие с изискванията на чл. 116г от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Законът задължава Дружеството да възложи на външни независими експерти (оценители) оценяването на секюритизираните недвижими имоти преди тяхното придобиване, както и в края на всяка финансова година и при определена промяна на индексите на цените на недвижимите имоти и на инфлацията в страната. Както на всяко акционерно дружество, годишните финансови отчети на Дружеството следва да бъдат одитирани от регистриран одитор.

БАНКА ДЕПОЗИТАР

Банка депозитар на Дружеството е "БАНКА ДСК" ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София, община "Средец", ул. "Московска" № 19 тел: +359 (2) 93 91 361, факс: +359 (2) 93 31 , Интернет страница: www.dskbank.bg

"Банка ДСК" ЕАД е вписана в регистъра на търговските дружества с решение на СГС № 1 от 26.01.1999 г. под парт. № 875, том 16, рег. II, стр. 22 по фирмено дело № 756/1999 г.

"Банка ДСК" ЕАД притежава лиценз за извършване на банкова дейност № Б 03.

По силата на договор за депозитарни услуги от 10.04.2007 г., сключен между "Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ и "Банка ДСК" ЕАД, "Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ възлага, на основание и при условията, установени и допустими от закона, на "Банка ДСК" ЕАД да изпълнява срещу възнаграждение функции на банка-депозитар, състоящи се в депозитарни финансови услуги, а именно:

- ✓ приема на съхранение активи под формата на парични средства и ценни книжа, като открива и води за целта сметки на името на "Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ (държане на паричните средства и ценните книжа на "Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ);
- ✓ извършва плащания и операции по нареждане на "Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ от негово име и за негова сметка при и по повод обслужване и администриране на активите му в пари и ценни книжа, до размера на съответната наличност по сметките му в "Банка ДСК" ЕАД за пари и/или ценни книжа;
- ✓ обслужва плащанията и операциите по сделките с ценни книжа на "Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ във връзка с инвестиране на активите му;
- ✓ съхранява оригиналите на документите за собственост върху притежаваните от "Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ недвижими имоти.

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.

Договорът е сключен за срок от една година от датата на подписването му. Ако никоя от страните в двуседмичен срок преди датата на изтичане срока на договора не изяви изрично писмено желание договорът да бъде прекратен, той се подновява автоматично за още една година.

Съгласно договора за депозитарни услуги месечната такса за поддържане и управление на депозитарни сметки е 150 лева. Месечната такса за поддръжка на разплащателна сметка в лева е 5 лева, във валута – 3 евро. Таксата за извършване на плащания е съгласно действащата към момента Тарифа на "Банка ДСК" ЕАД.

Договорът за депозитарни услуги се прекратява без предизвестие по взаимно съгласие на страните с писмено споразумение или при настъпване на обстоятелства, при които е налице нормативна забрана или пречка за продължаването му.

Договорът за депозитарни услуги може да бъде прекратен с едностранно писмено предизвестие от всяка от страните по него: едномесечно по отношение на "Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ и двумесечно от страна на "Банка ДСК" ЕАД. В предизвестията се посочва начина на окончателно уреждане на имуществените отношения на страните в съответствие с действащото законодателство.

В случай на прекратяване на договора "Банка ДСК" ЕАД прехвърля активите на "Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ, както и всички необходими документи на посочената от него нова банка-депозитар. Прехвърлянето на паричните средства и ценните книжа се извършва в срок от не повече от 20 работни дни от посочване от страна на "Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ на новата банка-депозитар, като за паричните средства срокът тече от посочването на конкретни парични сметки при нея.

Към момента на изготвянето на този регистрационен документ, банката-депозитар на "Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ не е била заменена.

ОБСЛУЖВАЩИ ДРУЖЕСТВА

ФИНИ" 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 и правно обслужване.

Тези дейности ще се осъществяват от "Енида Инжинеринг" АД.

"Енида Инжинеринг" АД е регистрирано с решение на Софийски градски съд по фирмено дело 16278/1999 год.с капитал 50 000 лева. Дружеството е със седалище и адрес на управление: гр.София, ж.к. "Хиподрума" бл. №142 А, ет.1, ап. 2 и има код по Булстат 130181504.

"Енида Инженеринг" АД е с предмет на дейност: проектантска, инвеститорска, консултантска, надзорна, строителна, ремонтна, маркетингова, инженерингова, рекламна дейности, организационно, административно и счетоводно обслужване, посредничество, услуги при събиранена вземания, финансово-икономически анализи и консултации, както и всички не забранени от законодателството на Република България дейности.

"Енида Инжинеринг" АД започва дейност от 04.01.2000 год. През първите години основната му дейност е насочена към изпълнението на строителни, ремонтни, монтажни, инженерингови, проектантски и посреднически дейности на граждански и промишлени обекти, изпълнени с високо качество и стриктно спазване на договорените срокове. Периодът 2000–2003 година се характеризира с изпълнението на строително – ремонтни дейности в областта на жилищното и административното строителство на територията на градовете София и Козлодуй. "Енида Инжинеринг" АД е изпълнител по изграждането на "Билла Маркет - хотел Славия, на жилищните блокове на ул. "Топли дол" №1 и ул. "Топли дол" №2.

Фирмата участва и в реконструкцията на административната сграда на НЦТР "Алабин" № 16-20, в ремонтните работи на Съдебната палата, на сградата на Националния осигурителен институт, в изграждането на плувен комплекс в гр. Козлодуй, и други обекти.

От началото на 2004 година "Енида Инженеринг" АД успоредно с инженеринговата и консултантска дейност по оферирание и подготовка на тръжни документи и проекти по Закона за обществени поръчки, фирмата осъществява управлението на проекти на следните обекти: "Техникум по текстил и облекло", сградата в местността "Манастирски ливади", Летище "София", Агенция по кадастъра и др.

Друга област, в която дружеството е насочило усилията е административно и счетоводно обслужване на фирми в сферата на енергетиката и енергийните икономии, както и извършване на финансово-икономически анализи и консултации. Екипът се състои от висококвалифицирани

инженери, икономисти и юристи. Числеността и структурата на персонала в дружеството са в пряка зависимост от обема на дейността, като има тенденция към увеличаването ѝ. Общият екип от мениджъри и експерти се състои от добре образовани, млади и енергични професионалисти, които са високо мотивирани и работят ефективно в екип. Тези хора имат значителен опит в прилагането на най-добрите международни практики и концепции спрямо условията в България. Като цяло служителите на дружество, притежават богат опит в промяната на регулациите, проектирането, строителството на инфраструктура, изграждане и управление на недвижима собственост, финансирането и управлението на сложни и мащабни инвестиционни проекти. През годините мениджърските екипи развиха широки контакти с местните и чуждестранните инвеститори в областта на строителството и недвижимата собственост, архитекти и доставчици за сектора, както и добри взаимоотношения с представителите на местната власт в различни общини на страната.

Информация за професионалната квалификация и опит на няколко от експертите, които заедно със служителите на "Енида Инжиниринг" АД, ще бъдат пряко ангажирани с дейността на "Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ" АДСИЦ:

Инж. Диана Цанова Младенова – ангажирана по граждански договор.

Висше образование- Висш институт за архитектура и строителство, " Промислено и гражданско строителство", Инженер – профил „Конструкции“. Допълнителна квалификация: Следдипломен курс във ВИАС за квалификация- Оценител на недвижими имоти, притежава Лиценз за оценка на недвижими имоти, издаден от Агенция за приватизация.

Професионален опит: Главна дирекция за изграждане на София- ГДИС, специалист „Жилищно строителство“ – инвеститорски контрол (1982-1985г.); "Софпроект" ,специалист – проектант (1985-1991г.); "Пексим" ООД , началник Капитално строителство (1993г.); Едноличен търговец с фирма „Диана-Д.Младенова“, с основен предмет на дейност, Проектиране в строителството, Консултантска дейност в строителството (1995-2005г.); "Енемона" АД , завеждащ отдел Инвеститорски контрол (2005г.).

Александър Ставрев Пинелов – ангажиран по граждански договор.

Висше образование - ТУ София, ФГИОПМ / ТУ Брауншвайг Германия, Магистър по икономика "Промислен мениджмънт"; ТУ София, ЕМФ – Машинен инженер "Топлинна и хладилна техника".

Професионален опит: ABB Marketing and Sales Ltd, Heidelberg, Germany (1997–1998г.) Участие в изготвянето на маркетинговата стратегия на компанията във връзка с предстоящото тогава дерегулиране на пазара на електроенергия в Германия; "Овергаз Инк." АД, София (1996-1999г.) специалист, отговорен за инвестиционния процес в горивни уредби на природен газ в обществени, промишлени и битови консуматори; "Граве България Животозастрахователно дружество" АД (2000 – 2004г.), Началник отдел "Договори и обезщетения", отговорен за ИТ проектите, проекта за изграждане на офис; "Ай Ен Джи Пенсионноосигурително дружество" ЕАД (2005-2007г.) Мениджър "Администриране и ИТ"; "Енемона" АД (2007г.), Проект мениджър.

Венцислав Иванов Кушев - ангажиран по граждански договор.

Образование: Средно (техническо) Техникум по механо електротехника "Н.Й.Валцаров" гр. Враца – профил Енергетика "Обзавеждане, експлоатация и поддържане на промишлени предприятия".

Професионален опит: "Орловец" ООД гр. Враца (1977 – 1999г.) - дружество занимаващо се със строителство – монтажни инсталационни дейности, заемани длъжности - Ел. монтьор, Завеждащ БРИЗ, Технически ръководител, Началник обект, Технологи, Специалист оферти, Началник цех "Ел. табла", Началник сервиз "КАНГО". В периода 1999-2001г. работи като технически ръководител в дружества, занимаващи се със строително-монтажни работи, а до 2002г. на свободна практика работи в същата сфера. От 2002 г. е Експерт "Инвеститорски контрол" Ел. инсталации в "Енемона" АД, като задълженията му са: съгласуване на проекти и визи, изготвяне задания, изпълнение на проекти, контрол качество, контрол влагани материали и количества, оформяни протоколи, комуникации с външни организации, въвеждане в експлоатация на завършени обекти.

Йордан Георгиев Йорданов - ангажиран по граждански договор.

Образование: Средно (техническо) Техникум по механо електротехника "Н.Й.Вапцаров" гр. Враца – профил "Промислен и енергиен монтаж".

Професионален опит: ПМУ – гр. Враца – строителство – монтажно инсталационни дейности, монтажник (1969-1970г.); "Орловец" ООД гр. Враца (1973 – 1993г.), (1995-2001г) - дружество занимаващо се със строителство – монтажни инсталационни дейности, заемани длъжности Технически ръководител – Вентилационни системи; Метални конструкции, Директор производство; "ГБС" ЕАД – гр. София (1993-1995г.), Технически ръководител ОВК; ЕСМ АД гр. Козлодуй (2001г) Технически ръководител – алуминиева дограма и окачени тавани; ДИСК – ГТ – 93 ООД гр. Враца (2002-2005г.) Технически ръководител – ОВК и ЕЛ. В периода 2002-2007 г. работи на свободна практика – СМД и ОВК. От 2007г. работи в "Енемона" АД, Контрол на инвестиционните дейности "Експерт инвеститорски контрол ОВК".

Ангажирани с воденето на счетоводната и друга отчетност на "Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ" АДСИЦ ще бъдат:

Анка Илиева Хюбнер – служител на "Енида Инженеринг" АД. Г-жа Хюбнер има висше икономическо образование от ВИИ „КАРЛ МАРКС“ – София, Икономика и организация на вътрешната търговия. Следдипломната и квалификация е по „Финанси и Мениджмънт“.

Професионален опит: От м.09.1967 год. до м.07.1974 год. ГТП „Хранителни Стоки“, – търговия на едро с храни-телни стоки – счетоводител; От м.09.1974 год. до м.06.1978 год. ГСП „Обществено Хранене „Благоевски район – Отговорник район I кат; От м.06 1978 год. до м.06.1998 год. – Верига за Младежки Туризм – „Орбита“ – между-народен и вътрешен туризм – главен специалист и началник отдел – цени ценообразу-ване планиране и анализ; от м.08.1998 год. до м.04.2003 год. – „България – РО „АД –хотелиерство и ресторан-тьорство – счетоводител; от м.06.2004год. до м.03.2005 год. – „ТЕА ЛУКС“ ЕООД - търговия със строителни мате-риали – гл.счетоводител; от м. 04.2003 год. до м.06.2004 год . - ЕТ „КАРА –МАРГАРИТА РАЙЧЕВА“ заведения за хранене и развлечения – гл.счетоводител; От м.03.2005 год.до м.04.2007 год. - „Булкар Рентал енд Логистик“ ООД - в областта на търговията по купко - продажба на автомобили и отдаване на лизинг – гл.счетоводител и „СТП Пропърти енд Асет Мениджмънт“ ООД - по купко -продажба на недвижими имоти и отдаването им под наем – гл.счетоводител; От м.04.2007 год. до настоящият момент – „Енида Инженеринг„ АД – счетоводно обслужване в областта на строителството, производството, услуги в областта на енергоефективните дейности.

Стефан Кръстев Бонев - служител на "Енида Инженеринг" АД. Г-н Бонев има висше икономическо образование от ВИИ „КАРЛ МАРКС“ – София по специалност „Управление и планиране на стопанството“ и следдипломна квалификация „Държавен и финансов контрол“.

Професионален опит: От 1977г. до 1980г. – БГА „Балкан“ – Въздушен транспорт – Специалист

Отдел „Планово-икономически“, Сектор „Себестойност“; от 1980г. до 1984г. – ЦУМ – Вътрешна търговия – Специалист Отдел „Оперативно планиране“; от 1984г. до 1994г. – ВМТ „Орбита“ – Вътрешен и международен туризъм – Гл.специалист „Проучване и планиране на туристически пазари и валутна реализация“; Нач.отдел „Финансов контрол“; Валутен дилър-ръководител на обменно бюро; от 1994г. до 1995г. – Пенсионно-осигурителна компания „Доверие“ – Пенсионен фонд – Нач.отдел „Депозити“; От 1995г. до 2000г. – Министерство на отбраната – Нач.направление „Финансиране“ към отдел „Капитално строителство“; Гл.експерт Дирекция „Държавни военни имоти и приватизация“; Гл.счетоводител „Армстройинвест“ ЕООД; От 2000г. до настоящия момент – „Енида Инженеринг“ АД – Гл.счетоводител и Прокуррист;

Приходите на "Енида Инженеринг" АД за 2004г., са 424 хил. лв., за 2005 г. – 1 077 хил. лв.

По силата на договор за извършване на дейности като обслужващо дружество от 01.04.2007 г. и Анекс към него от 27.07.2007 г., "Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ" " АДСИЦ възлага, а "Енида инженеринг"АД се съгласява срещу заплащане на уговореното възнаграждение да предоставя на " Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ при условията и по реда, предвидени в договора:

➤ изготвяне на мотивирани предложения за покупка от Дружеството на право на собственост и/или ограничени вещни права върху недвижими имоти, както и за начина на управление и/или разпореждане с недвижимите имоти, включително за отдаването им под наем, аренда или лизинг, или за продажбата им при определени условия, извършване на необходимите услуги във връзка със придобиване и прехвърляне на имоти, както и обслужване, поддръжка и управление на недвижимите имоти, притежавани от Дружеството, и извършването на строежи и подобрения в тях.

Обслужващото дружество се задължава: да намира наематели или купувачи на недвижимите имоти, да води преговори с тях и да подготвя имотите за предаване в уговореното състояние; да осъществява контактите с наемателите, включително да събира от името и за сметка на Дружеството наемната цена, както и да следи за точното изпълнение на всички други задължения по наемните договори; да следи за състоянието на недвижимите имоти и незабавно да уведомява Дружеството за повреди и посегателства върху тях, както и да извършва всички поправки в тях, освен тези, които наемателите са длъжни да правят за своя сметка; да заплаща за сметка на Дружеството всички данъци, такси и консумативи; да предлага оптимални застрахователни продукти за недвижимите имоти.

➤ водене на счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция, свързани с дейността на Дружеството. Като във връзка с това, обслужващото дружество се задължава: да разработи счетоводна политика, съдържаща методи, принципи, бази, правила и процедури за отчитане на дейността на Дружеството през отчетния период, за който е сключен договорът; въз основа на предоставените му до края на всеки месец и оформени с всички реквизити първични счетоводни документи за същия месец да извършва *ежемесечно осчетоводяване* на същите в съответствие с изискванията на действащите нормативни актове и възприетата счетоводна политика на Дружеството; да представя своевременно изготвените от него справки и документи в съответните ведомства и служби; да уведомява и консултира Дружеството за действащата нормативна уредба и приетите изменения на нормативните актове, касаещи неговата дейност; да изготвя проекти на протоколи, договори, уведомления, декларации и всякакви документи, необходими във връзка с дейността на Дружеството.

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, Национален осигурителен институт и Националната здравноосигурителна каса.

Ако "Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ възложи, а обслужващото дружество приеме да извърши допълнителни консултации, свързани със специфични финансово-икономически и юридически документи, справки, доклади, обосновки, извън договорените в настоящия договор, следва да бъде договорено допълнително възнаграждение с анекс към настоящия договор.

Възнаграждението на обслужващото дружество във връзка с действията по обслужване, поддържане и управление на недвижимите имоти, за извършените услуги по придобиването и разпореждането със тях, както и за извършване на строежи и подобрения в имотите, което се определя в отделни споразумения между страните, конкретизирани за определени имоти. Това възнаграждение трябва да е обосновано с оглед на характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната, като на годишна база няма да надвишава 3 % (три процента) от средната стойност на активите на "Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ за съответната година, изчислена, като сумата от стойността на актива по баланса от предходната година и стойността на актива по баланса от текущата година се раздели на две. За 2007 година вместо стойността на актива от предходната година ще се използва стойността на актива от встъпителния баланс, защото това е първата финансова година на дружеството."

Месечното възнаграждение на обслужващото дружество за счетоводно обслужване на "Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ, е в размер на 800 (осемстотин) лева. За 2007 г. месечното възнаграждение ще е по-ниско от посоченото и се определя с допълнително споразумение.

Предвидено е обслужващото дружество да получава допълнително възнаграждение в размер до 10% от годишната печалба на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ“ АДСИЦ.

Обслужващото дружество може да бъде заменено с друго обслужващо дружество.

Договорът с обслужващото дружество е сключен за срок от три години, считано от деня на подписването му. Ако с изтичане срока на договора не настъпи никое от следните основания за прекратяването му: 1) прекратяване по взаимно съгласие, изразено писмено; или 2) прекратяване с едномесечно писмено предизвестие, в случай че Съветът на директорите на Дружеството вземе решение за замяна на обслужващото дружество, действието на договора се продължава със същия срок.

Договорът се прекратява с изтичане на уговорения срок; по взаимно съгласие, изразено писмено; с едномесечно писмено предизвестие, в случай че Съветът на директорите на Дружеството вземе решение за замяна на обслужващото дружество; с предизвестие за разваляне на Договора от изправната страна, при спазване на следните условия: - насрещната Страна не е изпълнила някое от задълженията си по Договора; и - това неизпълнение не е отстранено или вредите от него не са поправени в дадения от изправната страна с оглед на обстоятелствата разумен срок от уведомлението ѝ до насрещната страна за неизпълнението.

При прекратяване на договора с обслужващото дружество то ще бъде своевременно заменено с друго обслужващо дружество, предварително одобрено от КФН, съгласно чл. 15, ал. 1 от ЗДСИЦ.

Към момента на изготвянето на този регистрационен документ, " Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ не е сключвало други договори за извършване на дейности като обслужващо дружество и не е заменяло "Енида Инженеринг"АД като обслужващо дружество.

ДРУГИ ПАРТНЬОРИ

Инвестиционен посредник

Инвестиционен посредник, обслужващ първоначалното увеличение на капитала на Дружеството, е „Елана Трейдинг“ АД, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „България“ № 49. „Елана Трейдинг“ АД е лицензиран инвестиционен посредник (Решение 171-ИП/08.03.2006 г., издадено от КФН) .

За 2006 г. „Елана Трейдинг“ АД структурира, администрира и пласира няколко емисии облигации и акции на обща стойност съответно 570 милиона лева и 90 милиона лева.

Копанията е водещ инвестиционен посредник на българския капиталов, осъществяващ следните основни дейности:

- Търговия с ценни книжа;
- Управление на активи – разработка и управление на фирмени и персонални портфолия;
- Корпоративни финанси – сделки и консултации по сливания и придобивания, консултации по приватизационни сделки от името на купувача/продавача, финансов и пазарен дъ дилиджънс, документи и договори по сделки, консултации по смяна на ръководство и контрол върху собствеността.

Ежегодно дружеството заема челните места в класациите за оборот и брой сключени сделки при търговията на пода на "БФБ – София" АД.

„Елана Трейдинг“ АД поддържа търговски отношения с водещи финансови институции като: Lazard, BNP Paribas London, Deutsche bank, Saxo Bank, Ameritrade, Sucden, CMC Markets, GFT, IG Index, Man Financial, National Bank of Greece, Bank Austria Creditanstalt AG, Dias Investment Company, EFG Eurobank Clients ACC, Morgan Stanley and CO.Incorporated, HVB AG Athens, Alpha Mutual Fund Management Company S.A, Seb Vilniaus Bankas AB, Ljubomir Majcen Majcen, Hansapank Clients, Vanguard SA и др

Оценители на недвижимите имоти на Дружеството. Одитор

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

Росен Борисов има висше образование "строителен инженер" от Висш институт по архитектура и строителство, гр. София

Г-н Борисов има значителен по обем опит като оценител на недвижими имоти, който в резюме включва следните изготвени от него експертни оценки:

- 292 оценки на недвижими имоти, предлагани като обезпечение по искани и отпускани кредити пред кредитни институции;
- 176 експертни оценки като вещо лице за съдебно – изпълнителните служби към съдилищата ;
- участвал е в екип при изготвянето на експертни оценки на следните предприятия :
 - " ПИМА " ЕООД – гр. Монтана;
 - " Ломска захар " АД – гр. Лом;

- " Млекопреработване " ООД – гр. Белоградчик;
- " Цех за преработка на месо " – гр. Лом;
- " Цех за добив и преработка на месо " – гр. Разлог;
- " Винпром – Лом " АД – гр. Лом;
- " Балканкар Дунав " АД – гр. Лом;
- " Металснаб Лом " АД – гр. Лом .

➤ изготвил е редица експертни оценки за обекти на Община Лом.

Поради краткия срок на съществуването си Дружеството не е провеждало Общо събрание и няма избран **одитор**. Такъв ще бъде избран на първото Общо събрание на акционерите на "Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ" АДСИЦ.

Директор за връзки с инвеститорите

В изпълнение на разпоредбите на чл.116г от ЗППЦК Съветът на директорите на "Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" 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.

АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСОВАНИ) ЛИЦА

АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5 % ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС

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

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

ЛИЦА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ДРУЖЕСТВОТО

По смисъла на § 1, т. 13 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, 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 общото събрание на акционерите; или (б) може да определя повече от половината от членовете на неговия Съвет на директорите; или може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на Дружеството.

"Енемона" АД, със седалище и адрес на управление: гр. Козлодуй, ул. "Панайот Хитов" № 1А, упражнява пълен контрол върху Дружеството, като:

- притежава пряко 350 000 акции с право на глас, представляващи 70.00 % от гласовете в Общото събрание на "Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ;

СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

"Свързани лица" за целите на настоящото изложение се дефинират съгласно дефиницията на т.6.3.2. от Приложение № 2 към чл. 3, ал. 3, т. 1 на Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, и са: а) лица, които пряко или непряко, посредством едно или повече дружества контролират, са контролирани или са под общ контрол с емитента; б) неконсолидирани дружества, в които емитентът има значително влияние или които имат значително влияние върху него (асоциирани дружества); значително влияние е наличието на възможност да се участва в определянето на финансовата и оперативната политика на дружеството, но без упражняване на контрол върху нея; в) лица, притежаващи пряко или непряко по смисъла на чл. 145 ЗППЦК най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание на акционерите на емитента; г) лицата, отговарящи за планирането, управлението или контролирането на дейностите на емитента, включително членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите, висшият ръководен състав, както и лица в близка роднинска връзка с тях - съпрузи, низходящи и други лица, които биха могли да окажат влияние или биха могли да бъдат повлияни от лицата по предходното изречение относно взаимоотношенията им с емитента; и д) дружества, контролирани от лицата по букви "в" и "г" или върху които такива лица могат да оказват значително влияние съгласно буква "б".

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

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

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

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

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

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПОТЕНЦИАЛНИ СДЕЛКИ СЪС ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА

Съгласно чл. 114, ал.5 от Закона за публично предлагане на ценни книжа заинтересувани лица са членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, неговият прокурист, както и лица, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират, когато те или свързани с тях лица:

- са страна, неин представител или посредник по сделката, или в тяхна полза се извършват сделките или действията; или
- притежават пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или контролират юридическо лице, което е страна, неин представител или посредник по сделката, или в чиято полза се извършват сделките или действията;
- са членове на управителни или контролни органи или прокуристи на юридическо лице по т. 2.

За сключени сделки със "заинтересувани лица" виж стр. 47 "Сделки със свързани лица".

Към датата на Регистрационния документ на членовете на Съвета на директорите на Дружеството не са им известни други настоящи и бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъде признати за заинтересовани лица с Дружеството.

ИНФОРМАЦИЯ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И ЛИЦАТА, КОИТО ПРИТЕЖАВАТ ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО НАЙ-МАЛКО 25 % ОТ ГЛАСОВЕТЕ В ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ИЛИ ГО КОНТРОЛИРАТ

Информация, оповестявана по чл. 114б ЗППЦК от членовете на Съвета на директорите на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ“ АДСИЦ

а) юридическите лица, в които притежават пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол.

Членовете на Съвета на директорите на "Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ" АДСИЦ не притежават пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на юридически лица

б) юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват или чиито прокуристи са.

Цветан Каменов Петрушков, участва в управлението като член на Съвет на директорите на:

"Енемона" АД, гр. Козлодуй

"Фонд за енергетика и енергийни икономии – ФЕЕИ" АДСИЦ, гр. София;

"Енемона Ютилитис" ЕАД;

"Еско Инженеринг" АД

Информация, оповестявана по чл. 114б ЗППЦК от лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на "ФИНИ" АДСИЦ или го контролират

а) юридическите лица, в които притежават пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол.

"Енемона" АД, притежава:

"Енемона – ютилитис" ЕАД - 100 %

"Агро Инвест Инженеринг" АД – 99.98 %

"Ботуня Енерджи" АД – 87.00 %

"Пирин Пауър" АД – 50.00 %

"Ресурс БГ" АД – 50 %,

"Еско Инженеринг" АД - 90.00 %

"Хемусгаз" АД - 50%

"Алфа Енемона" ООД – 40%

"Фонд за енергетика и енергийни икономии - ФЕЕИ" АДСИЦ – 69.80 %

"Ломско пиво" АД – 90.05 % непряко, чрез контролираното от "Енемона" АД дружество "Агро Инвест Инженеринг" АД

„Екоинвест Холдинг“ АД притежава:

"Хидком" АД – гр. Оряхово – 67.84 %

"Яйца и птици" АД – гр. Мизия – 99.17%

"Метикар" АД – с. Медковец – 97.66 %

„Артфокус“ ЕООД – 100%

б) юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват или чиито прокуристи са.

"Енемона" АД и "ЕкоИнвест Холдинг" АД не участват в управителни или контролни органи на други дружества.

Няма други лица, които да притежават пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на "ФИНИ" АДСИЦ, или да го контролират.

КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ

Никой от посочените с този документ експерти или консултанти не притежава значителен брой акции от Дружеството, съответно няма значителен пряк или непряк икономически интерес в Дружеството и/или възнаграждението му зависи от успеха на публичното предлагане, за което е изготвен този документ.

РАЗХОДИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Съгласно чл. 60 от Устава на Дружеството, максималният размер на разходите за управление на Дружеството като съотношение към средногодишната стойност на активите по баланса, не може да надхвърля 5 % (пет процента), когато тази стойност е по-голяма от 5,000,000 лв (пет милиона лева), и 10 % (десет процента), когато тази стойност е по-малка от 5,000,000 лв (пет милиона лева).

Съгласно § 1, т. 2 от Допълнителните разпоредби на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел "Разходи за управление на дружеството" са всички разходи по управлението и обслужването, включително разходи за възнаграждения на членовете на съвета на директорите на дружеството, както и разходите за възнаграждение на обслужващите дружества, регистрирания одитор, оценителите и банката – депозитар.

Средногодишната стойност на активите по баланса се изчислява като сумата от стойността на актива по баланса от предходната година и стойността на актива по баланса от текущата година се раздели на две. За 2007 година вместо стойността на актива от предходната година ще се използва стойността на актива от встъпителния баланс, защото това е първата финансова година на дружеството.

ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Всеки от членовете на Съвета на директорите получава месечно възнаграждение с фиксиран размер, което не може да надвишава 10 (десет) пъти размера на минималната работна заплата за страната. Освен месечното възнаграждение, председателят и заместник-председателят на Съвета на директорите, както и изпълнителните директори и други членове на СД, могат да получават допълнително възнаграждение (тантиеми), определено на база нетната стойност на активите на дружеството за една акция преди изплащането на дивиденди. Размерът на всяко възнаграждение се определя от ОС при спазване на разпоредбата на чл. 60 от Устава.

Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите се изплащат при спазване на ограничението относно максималния размер на разходите за управление по чл. 60 от устава на "ФИНИ" АДСИЦ. 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.

ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИ

Към момента на изготвяне на регистрационния документ "ФИНИ" АДСИЦ има сключен договор с едно обслужващо дружество "Енида инженеринг" АД.

Възнаграждението на обслужващото дружество във връзка с действията по обслужване, поддържане и управление на недвижимите имоти, за извършените услуги по придобиването и разпореджането със тях, както и за извършване на строежи и подобрения в имотите, се определя в отделни споразумения между страните, конкретизирани за определени имоти. Това възнаграждение трябва да е обосновано с оглед на характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната, като на годишна база няма да надвишава 3 % (три процента) от средната стойност на активите на "Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ за съответната година, изчислена, като сумата от стойността на актива по баланса от предходната година и стойността на актива по баланса от текущата година се раздели на две. За 2007 година вместо стойността на актива от предходната година ще се използва стойността на актива от встъпителния баланс, защото това е първата финансова година на дружеството."

Предвидено е обслужващото дружество да получава допълнително възнаграждение в размер до 10% от годишната печалба на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ“ АДСИЦ.

Месечното възнаграждение за счетоводно и правно обслужване на Дружеството е в размер на 800 (осемстотин) лева. За 2007г. месечното възнаграждение ще е по-ниско от посоченото и ще бъде определено с допълнително споразумение.

ИЗПЛАТЕНИ РАЗХОДИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО

Дружеството е извършило към настоящия момент следните разходи:

1. Такси за регистрация - 800 лева;
2. Такси в „Централен депозитар“ - 796 лева;
3. Такса за издаване на разрешение за извършване на дейност като АДСИЦ от КФН 3 600 лева;
4. Такса потвърждаване на Проспект от КФН 600 лева.
5. Разходи по придобиване на имоти – 6 204 лева;
6. Платени такси и данъци – 1 200 лв.

Разходите по т. 3 и т. 4 са направени след изготвянето на междинният финансов отчет към 15 май 2007г. и на са отразени в него.

Като се има предвид, че "Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ е учредено през м. февруари 2007 г. и активната дейност ще започне след получаването на лиценз от Комисията за финансов надзор, изплатените към датата на Регистрационния документ разходи

са незначителни и размерът им, включително и като съотношение с балансовите активи на Дружеството, не дава представа за неговите реални годишни разходи.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ ИНВЕСТИЦИИ И РАЗХОДИ ЗА ВЪВЕЖДАНЕ НА ИМОТИТЕ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ

Възможно е недвижимите имоти, които Дружеството ще закупи, да са в състояние, което изисква извършването на допълнителни инвестиции и разходи за привеждането им във вид подходящ за отдаване под наем или препродажба. Точният размер на тези инвестиции и разходи не може да бъде посочен преди закупуването на конкретен имот. При строителство на нови сгради от Дружеството всички разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация ще бъдат включени в разходите за строителство на обектите и допълнителни разходи не се предвиждат.

ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

МЕЖДИННИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ ЗА ТЕКУЩАТА ГОДИНА

Дружеството е учредено през м. февруари 2007 г. Към датата на Регистрационния документ не е налице годишен финансов отчет на Дружеството и отчет за управлението по чл. 33 от Закона за счетоводството.

Междинен финансов отчет на Дружеството към 15 май 2007 г. /неодитиран/ е приложен към Регистрационния документ.

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

Информация за продажби зад граници

Дружеството няма осъществени продажби зад граница.

Информация за съдебни, административни или арбитражни производства

Дружеството не е страна по съдебни, административни или арбитражни производства, както и липсват решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация на Дружеството.

ДРУЖЕСТВЕНА ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА РАЗПРЕДЕЛЯНЕТО НА ДИВИДЕНТИ

" Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ разпределя дивиденди по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, 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 годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата.

" Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ разпределя задължително като дивидент най-малко 90% от печалбата за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал.

3 от ЗДСИЦ при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон. Член 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.

Дружеството разпределя задължително по закон и устав най-малко 90% от печалбата си за финансовата година, който се изплаща в срок от 12 (дванадесет) месеца от края на съответната финансова година. При начисляване на дивиденди, Дружеството удържа данък съгласно изискванията на чл. 38, ал.1 от Закона за данъците върху доходите на физическите лица и чл. 194, ал. 1 от Закона за корпоративното подоходно облагане. Вж. също "Допълнителна информация: Информация за устава на Дружеството".

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ

Долупосочените данни се отнасят за първата /учредителна/ емисия акции от капитала на Дружеството и са актуални към датата на регистрационния документ.

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

Всички емитирани от Дружеството акции при неговото учредяване, са изцяло заплатени и само с парични средства, съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

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

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

Акциите на Дружеството към момента не са приети за борсова търговия.

На основание разпоредбата на чл. 5, ал. 3, чл.13 и § 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна, учредителното събрание на "Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ, проведено на 1 февруари 2007 г., прие единодушно решение за първоначално увеличаване на капитала на дружеството от 500 000 (петстотин хиляди) лева на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева чрез издаване на нови 150 000 (сто и петдесет хиляди) обикновени акции, всяка една с номинална и емисионна стойност 1 (един) лев.

Няма лица, които притежават опции върху капитала на дружеството, както и няма лица, към които има поет ангажимент под условие или безусловно да бъдат издадени опции в тяхна полза.

ИНФОРМАЦИЯ ЗА УСТАВА НА ДРУЖЕСТВОТО

Права и ограничения на класовете акции на Дружеството

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, си 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 задължителното първоначално увеличение на капитала, са обикновени акции.

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

Право на дивидент

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

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

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

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

Право на глас

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

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

Право на ликвидационен дял

Всяка обикновена акция дава право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Това право е условно – то възниква и може да бъде упражнено само в случай, че /и доколкото/ при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и до размера на това имущество..

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 от Съвета на директорите. Общото събрание може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството по реда и при условията та чл. 223, ал. 1 и 2 от Търговския закон или чл.118 от ЗППЦК.

Свикването се извършва чрез покана, с минимално съдържание по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон. Акционери, притежаващи поне от 3 месеца акции, представляващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството могат да поискат допълване в обявения в поканата дневен ред по реда на чл.223а от Търговския закон. Поканата се обнародва в "Държавен вестник" и в един централен ежедневник. Времето от обнародването на поканата до датата на Общото събрание не може да бъде по-малко от 30 дни.

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. Членовете на Съвета на директорите не могат да представляват акционер.

Акционерите с привилегировани 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.

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 $\frac{3}{4}$ от представените акции.

Разпоредби в Устава относно промени в капитала на Дружеството

Уставът на Дружеството 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 $\frac{3}{4}$, което е по-голямо от 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 150 000 000 лева, чрез издаване на нови акции, както и за издаване на облигации, /вкл. конвертируеми/ при общ размер на облигационния заем до 150 000 000.

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 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 първоначалното увеличение 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. 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.

ИЗТОЧНИЦИ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

Поканата за свикване на Общо събрание на Дружеството ще бъде публикувана във вестник "Дневник".

Инвеститорите могат да получат допълнителна информация за Дружеството и публично предлаганите ценни книжа от:

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

Изготвил Регистрационния документ:

Румен Петков Рашков
Изпълнителен директор

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

Румен Петков Рашков
Изпълнителен директор

Долуподписаните лица, в качеството им на представляващи инвестиционният посредник "Елана Трейдинг" АД, с подписа си, положен на 2007г., декларират, че Регистрационния документ отговаря на изискванията на закона.

/Камен Колчев/

/Георги Личев/