

# ПРОСПЕКТ

## **“ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ” АДСИЦ** **HBG INVESTMENT PROPERTY FUND REIT**

### **РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

Част II от Проспекта за първоначално увеличение на капитала

*Регистрационният документ съдържа цялата информация за “Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти” 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 “Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти” 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 № 440 - ДСИЦ от 14.03.2007 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите акции. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Регистрационния документ данни.**

---

*Членовете на Съвета на директорите на “Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти” АДСИЦ и инвестиционният посредник “Загора Финакорп” 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, а регистрираният одитор - за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.*

**26 януари 2007 г.**

## СЪДЪРЖАНИЕ:

<b>ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ .....</b>	<b>4</b>
<b>ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ.....</b>	<b>6</b>
СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	6
РИСКОВИ ФАКТОРИ.....	6
<b>ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО .....</b>	<b>9</b>
ОСНОВНИ ДАННИ.....	9
ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И ОГРАНИЧЕНИЯ.....	14
Инвестиционни цели.....	14
Инвестиционни ограничения.....	14
<b>При придобиване на активи от конкретен целеви пазарен сегмент ще се спазват следните изисквания: .....</b>	<b>15</b>
Придобити от Дружеството недвижими имоти.....	16
Оценка на недвижимите имоти.....	16
МЕТОД НА ОЦЕНЯВАНЕ.....	18
<b>ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ. ПЕРСПЕКТИВИ .....</b>	<b>19</b>
ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ.....	20
ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ .....	20
МАКРОИКОНОМИЧЕСКА РАМКА .....	20
ПАЗАР НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.....	23
Жилищни имоти.....	23
Търговски площи.....	24
Офис площи.....	25
Парцели.....	26
Индустриални имоти.....	26
Земеделска земя.....	26
<b>ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ .....</b>	<b>34</b>
<b>ФУНКЦИОНИРАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ.....</b>	<b>35</b>
БАНКА ДЕПОЗИТАР.....	36
ОБСЛУЖВАЩИ ДРУЖЕСТВА .....	36
ДРУГИ ПАРТНЬОРИ.....	40
Инвестиционен посредник.....	40
Оценители на недвижимите имоти на Дружеството. Одитор.....	40
Директор за връзки с инвеститорите.....	41
<b>АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСОВАНИ) ЛИЦА.....</b>	<b>41</b>
<b>КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ .....</b>	<b>45</b>
<b>РАЗХОДИ НА ДРУЖЕСТВОТО .....</b>	<b>45</b>
<b>ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ .....</b>	<b>47</b>
МЕЖДИННИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ ЗА ТЕКУЩАТА ГОДИНА .....	47
ДРУЖЕСТВЕНА ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА РАЗПРЕДЕЛЯНЕТО НА ДИВИДЕНТИ .....	47
<b>ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ .....</b>	<b>48</b>
ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ.....	48
ИНФОРМАЦИЯ ЗА УСТАВА НА ДРУЖЕСТВОТО.....	48
Права и ограничения на класовете акции на Дружеството.....	48
Свикване на общо събрание на акционерите. Участие на акционерите в събранието.....	50
Разпоредби в Устава, които затрудняват смяната на лицата, упражняващи контрол върху Дружеството .....	50
Разпоредби в Устава относно промени в капитала на Дружеството.....	50
<b>ИЗТОЧНИЦИ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....</b>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>

*Регистрационен документ на "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ*

*Прспектът за публично предлагане на ценни книжа на "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" 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:**

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

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**

"Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" 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 8 ноември 2006 г. и е вписано в търговския регистър на Варненски Окръжен Съд на 23 ноември 2006 г.

**Членове на Съвета на директорите** на Дружеството са:

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

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

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

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

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

- **"Ейч Би Джи Асетс Мениджмънт"**, със седалище и адрес на управление: гр.Варна, ул."Генерал Скобелев" № 67, ет. 4, ап. 53, което при осъществяване на функциите си ще ползва услугите на подизпълнител:
  - **"Родопи" ЕООД**, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. "Ангел Главчев" № 22, ет. 2, относно обслужването на недвижимите имоти на Дружеството, и

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

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

**Оценители на недвижими имоти. Одитор.** Оценката на придобитите от Дружеството недвижими имоти е извършена от независимите експерти инж. Мария Тотева Захаријева - Маринова, притежаваща лиценз от Агенцията за приватизация за оценка на недвижими имоти № 203/08.02.1993г., и инж. Сергей Кирилов Апостолов, притежаващ

лиценз от Агенцията за приватизация за оценка на недвижими имоти № 208/08.02.1993г., членове на екипа на "А & М Експерт - Консулт" ООД, гр. София, ж.к. "Гоце Делчев", ул. "Метличина поляна" № 15, ет. 1.

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

---

**Отговорен за изготвянето на регистрационния документ** е: Теодора Иванова Попова - Желязкова - изпълнителен директор на Дружеството.

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

- (1) при изготвянето на Регистрационния документ е положило 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 Проспекта*), следните лица:

Членовете на Съвета на директорите на "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ:

**Теодора Иванова Попова - Желязкова** – Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;

**Анелия Стефанова Грекова** – Заместник-председател на Съвета на директорите;

**Мариян Таков Таков** - член на Съвета на директорите;

Инвестиционният посредник "**Загора Финакорп**" АД, със седалище и адрес на управление: гр. Стара Загора, ул. "Христо Ботев" № 117, вх. "Б", ет.1, ап.1, представлявано от Генчо Иванов Генчев, Изпълнителен директор

Съставилата годишният финансов отчет на Дружеството за 2006г.: **Нели Кондова Янчева**

Одиторът, проверил и заверил годишният финансов отчет на Дружеството за 2006г., **Надя Енчева Костова** от специализирано одиторско предприятие "Актив" ООД, гр. Варна, ул. "Дунав" № 5

декларират, че доколкото им е известно, съдържащата се в Проспекта, състоящ се от три документа: Регистрационен документ, Документ за предлаганите ценни книжа и Резюме на Проспекта, 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 26 януари 2007 г., който е приложен към Регистрационния документ:

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

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

### 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:

**Възможни са неблагоприятни промени в цените и останалите ключови фактори в сектора „недвижими имоти“.** Тъй като основната част от набраните средства ще бъдат инвестирани в недвижими имоти, развитието на този сектор ще има

изключително значение за Дружеството. Ако например пазарните цени на недвижимата собственост се понижат значително, „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ може да претърпи значителни загуби, а цените на неговите акции – да паднат значително. Нашето мнение е, че през следващите няколко години вероятността за подобен срив е малка, но то може да се окаже и погрешно. Съществува и вероятност въпреки стабилността на сектора като цяло, да има сътресения и спад на цените и доходността в определени сегменти и региони.

Възможното понижение на цените на недвижимите имоти, както и други фактори могат да доведат и до евентуално намаление на равнищата на наемите. Тъй като в инвестиционната стратегия Дружеството предвижда отдаване под наем и аренда на част от недвижимите имоти, евентуалното намаление на тези плащания ще намали и приходите на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ. 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.

Евентуалното увеличение на цените на проектантските услуги, строително-монтажните работи и на строителните материали също ще се отрази неблагоприятно върху рентабилността на Дружеството, доколкото то смята да инвестира в изграждането на нови сгради. 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.

**Дружеството няма история и опит.** Дружеството е новоучредено и тепърва му предстои да изгражда вътрешната си организация и да наема подходящи хора за осъществяването на своята дейност. Неговите учредители и директори досега не са оперирали на българския пазар на недвижими имоти и нито те, нито Дружеството са познати на участниците на него. Ако „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ не успее да изгради ефективна организация и да наеме подходящите хора, е възможно то да не успее да избере качествени имоти в които да инвестира, да инвестира в такива със скрити недостатъци, или по някакви други причини стойността на имотите или дохода, който генерират, да е под очакванията.

**Дружеството ще е зависимо от лихвените нива по кредитите.** Евентуално увеличение на пазарните лихвени проценти от една страна ще доведе до увеличение на разходите на Дружеството по обслужване на ползваните кредити и до съответно намаление на неговата печалба. Освен това по-високите лихви вероятно ще се отразят неблагоприятно и върху цените и търсенето на недвижими имоти, тъй като голяма част от тези сделки се финансират със заеми. Към настоящия момент тенденцията е към понижаване на лихвите, особено на тези по ипотечните кредити. Не е изключено обаче наложените напоследък рестрикции от централната банка по отношение на кредитирането или евентуални външни или вътрешни неблагоприятни изменения в макроикономическата среда тази тенденция да се обърне.

**Неблагоприятни промени в регулативната рамка.** От определящо значение за дохода на акционерите на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ 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 този 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.

**Конкуренцията в сектора е все по-силна.** 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, разполагащи със значителен ресурс. В резултат на това конкуренцията се увеличи значително, а рентабилността на проектите намаля. 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 сектора.

**Възможни са неблагоприятни изменения в бизнессредата.** 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. Към момента всички политически сили в страната са постигнали консенсус за основния политически приоритет на Република България – присъединяване към Европейския съюз. Основен приоритет на настоящето коалиционно правителство ще 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. Дори и да се стигне до отлагането на членството на България за 2008г., това едва ли ще има трайни негативни последици за бизнеса, особено ако страната ни се ангажира да приложи на практика всички изисквания на ЕС за промени в законодателството и неговото прилагане. Въпреки това евентуалното отлагане може да доведе и до временно отдръпване на инвеститори и забавяне или спад в някои сектори. За повече подробности относно прогнозите за основните икономически показатели виж точката „ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ“ на стр. 20 и сл. от Регистрационния документ.

**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 „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ 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).

**Избраните контрагенти при строителство или ремонт могат да не изпълнят договорите 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.

**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. Очаква се



присъединяването на страната ни към Европейския съюз също да 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.

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

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

Дружеството има единен идентификационен код по БУЛСТАТ 148068097.

Дружеството е учредено за неопределен срок.

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

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

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

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

## ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

### ИКОНОМИЧЕСКА ГРУПА

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

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

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

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

**"Хепи" АД**, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. "Генерал Скобелев" № 67, ет. 4, ап. 53 и с предмет на дейност: покупка на стоки или други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид; производство на стоки и продажба на същите; превозна, комисионна, спедиционна, складова, лизингова дейност; търговско представителство и посредничество; хотелиерска, ресторантьорска, туристическа /след лиценз/ дейност; рекламна, информационна, програмна, импресарска дейности; покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, отдаване под наем и пренаемане на същите; селскостопански и транспортни услуги; външнотърговска дейност; експлоатация на заведения за обществено хранене. Дружеството е с капитал 280 000 лева.

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

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

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

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

под наем и пренаемане на същите; селскостопански и транспортни услуги; външнотърговска дейност; експлоатация на заведения за обществено хранене. Дружеството е с капитал 308 000 лева.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**"Индастриъл Кейтъринг" ООД**, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. "Роза" № 25 и с предмет на дейност: покупка на стоки или други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид; производство на стоки и продажба на същите; превозна, комисионна, спедиционна, складова, лизингова дейност; търговско представителство и посредничество; хотелиерска, ресторантьорска, туристическа /след лиценз/ дейност; рекламна, информационна, програмна, импресарска дейности; покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, отдаване под наем и пренаемане на същите; селскостопански и транспортни услуги; външнотърговска дейност; експлоатация на заведения за обществено хранене. Дружеството е с капитал 8 000 лева.

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

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

пренаемане на същите; селскостопански и транспортни услуги; външнотърговска дейност; експлоатация на заведения за обществено хранене. Дружеството е с капитал 8 000 лева. "Севън Холдинг" АД притежава 62.50 % от капитала на дружеството.

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

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

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

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

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

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

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

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

## **ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И ОГРАНИЧЕНИЯ**

### **Инвестиционни цели**

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

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

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

В устава на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ е записано, че дружеството се учредява за неограничен срок. Липсата на кратък времеви хоризонт се определя като предпоставка за реализиране както на краткосрочни, така и на дългосрочни печалби за акционерите. Освен това инвестицията в ценни книжа на дружеството се определя като потенциално високоликвидна поради факта, че при листването на регулиран пазар нито един акционер не притежава контролно участие.

Уставът на Дружеството допуска то да придобива нови недвижими имоти (активи за секюритизация) с паричните средства, получени от продажбата на притежавани недвижими имоти, с допълнително набрани парични средства посредством емитиране на ценни книжа, както и с банкови кредити, при спазване на изискванията на закона.

Дружеството ще се стреми да реализира печалба както от покупко-продажба на недвижими имоти с цел постигане на първоначална по-висока възвращаемост и привличане на нови акционери, така и към отдаване на недвижими имоти под наем с цел осигуряване на текущи приходи и текущ доход за акционерите. Диверсификация на портфейла от недвижими имоти ще бъде постигната посредством инвестиране в различни пазарни сегменти, както и в различни региони на Република България.

### **Инвестиционни ограничения**

"Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ може да инвестира във всички видове недвижими имоти, при спазването на законовите ограничения за инвестиране, регламентирани от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. В тази връзка Дружеството не може:

- да придобива право на собственост и други /ограничени/ вещни права върху недвижими имоти, намиращи се извън територията на Република България;
- да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор;
- да инвестира в ценни книжа, търгувани на регулиран пазар, с изключение на ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и до 10 на сто от

активите си в ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации;

- да придобива дялови участия в други дружества с изключение на участие в обслужващо дружество в размер до 10 на сто от капитала си.

При придобиването на активи „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ ще се ръководи от инвестиционните си цели както и при спазване на следните инвестиционни ограничения посочени по-долу. Следва да се има предвид, че планираната целева структура и посочените по-долу ограничения са формирани на базата на цялостната капиталова структура след привличането на дългово финансиране и цялостен размер на привлечените средства в размер на 50 млн. лв.

Таблица 2: Инвестиционни ограничения на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ

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

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 от пазарната цена 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 големите градове и курортните селища.

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

Дружеството планира да се насочи към няколко основни пазарни сегмента:

**Жилищни имоти** - регистрираното вече нарастване на търсенето на жилищни имоти доведе до значително увеличение на предлагането на жилища, особено в големите градове. Все повече специалисти определят подобен тип инвестиция като рискова поради повишените цени и все по-растящото предлагане. От друга страна този сегмент не може да бъде изключен от инвестиционните планове на Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти АДСИЦ поради стабилността на търсенето, особено в някои сегменти и региони. Този тип имоти ще формират до 80% от общо придобитите недвижими имоти.

**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 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 80% от общо придобитите недвижими имоти.

**Офис-площи** – През последните месеци се наблюдава нарастване на търсенето на офис сгради за покупка от страна на инвестиционни компании и фондове, като същевременно липсват достатъчно проекти за офиси сгради, в които тези свободни средства да бъдат инвестирани. Предпочитано местоположение за имотите ще бъдат основните входни артерии на София, както и централната градска част, притежаващи добра инфраструктура, достъп за автомобили, достатъчно паркоместа и пешеходни площи. Този тип имоти ще съставляват до 80% от общо придобитите недвижими имоти.

**Парцели.** При инвестирането в този вид имоти ще се отдава предпочитание на парцели в регулация или парцели в непосредствена близост до урегулирани поземлени имоти. Имотите трябва да имат и подробен устройствен план или да има основателни причини да се смята, че изготвянето му ще се състои в кратки срокове. Този тип имоти ще съставляват до 50 % от общо придобитите недвижими имоти.

**Индустриални имоти.** Дружеството ще съсредоточи инвестиционната си дейност най-вече върху 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 30% 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. На покъсен етап в зависимост от пазарната конюнктура "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ може да инвестира в земеделска земя и с цел уедряване и препродаване на по-висока цена или отдаване за ползване под аренда. На този етап считаме, че инвестициите в земеделска земя за ползване като такава няма да надминат 30% от общо придобитите недвижими имоти.

#### **Придобити от Дружеството недвижими имоти**

Към момента на изготвяне на Регистрационния документ, Дружеството е придобило право на собственост върху недвижими имоти в гр. София, район Студентски, местност "Студентски град", а именно: незастроени терени (дворни места), представляващи поземлени имоти (ПИ) с обща площ 2572 кв.м., в т.ч. ПИ пл. № 3507 (297 кв.м.), ПИ пл. № 2925 (1628 кв.м.), ПИ пл. № 3455 (274 кв.м.), ПИ пл. № 3456 (373 кв.м.).

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

Придобитият от "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ недвижими имоти – незастроени терени (дворни места) не са застраховани.

#### **Оценка на недвижимите имоти**

Оценката на придобитите от Дружеството недвижими имоти е изготвена от експертите от екипа на "А & М Експерт - Консулт" ООД, гр. София, ж.к. "Гоце Делчев", ул. "Метличина поляна" № 15, ет.1 - инж. Мария Тотева Захаријева - Маринова, притежаваща лиценз от Агенцията за приватизация за оценка на недвижими имоти № 203/08.02.1993г., и инж. Сергей Кирилов Апостолов, притежаващ лиценз от Агенцията за приватизация за оценка на недвижими имоти № 208/08.02.1993г. Оценителите са представили декларации, че отговаря на изискванията на чл. 19, ал. 2 от ЗДСИЦ.

Недвижимите имоти се намират в централната част на квартал "Студентски град" – гр. София, непосредствено на ъгъла ул. "Йордан Йосифов"/ул. "Академик Стефан Младенов", на 25 м. западно от "Парк Студентски".



Районът е застроен със средно- и високо-етажно строителство на жилищни и административно-търговски сгради, редица търговски и обществено-обслужващи обекти. В близост са: Университет за национално и световно стопанство /УНСС/ (на двеста метра югоизточно), детска градина (на 50 м. западно), поликлиника – 5-ти ДКЦ (на 50 м. южно). Колеж по телекомуникации и пощи (450 м. северно), спортен комплекс "БОНСИСТ", Зала "Христо Ботев", Национална спортна академия /НСА/, Технически университет, Лесотехнически университет, Химико-технологичен и металургичен университет, Зимен дворец на спорта, Хотел-ресторант "Амбасадор" и спортен комплекс "Макси", хотел-ресторант "Олимп", частна болница "ЕКТА", сервиз "HONDA", хотел-ресторант "BROD", хотел – ресторант "Св. Валентин", имоти на дипломатическия корпус, частна болница "Св. Лазар" и други.

Комуникационно – транспортния достъп до имотите е осигурен чрез следните основни кръстовища: ул. "Акад. Ст. Младенов"/бул. "Д-р Г. М. Димитров (750 м. северно) и ул. "Проф. Георги Златарски"/бул. "Симеоновско шосе" (1000 м северозападно). Непосредствено до имотите (до северната граница) е разположена спирка на регулярен градски транспорт – автобуси № 94 и № 280.

Районът е с напълно изградена инженерна инфраструктура, необходима за захранване на бъдещото строителство в имотите (улични комуникации – електро -, ВиК, централно топлозахранване и телефонизация).

Дата на извършване на огледа: 5.12.2006г.

Дата на оценката: 07.12.2006г.

Срок на валидност на оценката: 6 месеца.

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

За оценката на недвижимия имот 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 недвижими имоти – неурегулирани терени и обекти със смесено предназначение (жилищни, офисни и търговски имоти) в кв. "Студентски град";
- Актуални цени на строително-монтажните работи в гр. София.

#### **Методология на оценяване:**

При прилагането на описаната по-долу методология са ползвани данни за реализирани сделки с аналогични имоти от фирми и бюра за недвижими имоти в гр. София ("Олимп Ю.В.", "Корект", Агенция "Слав", НиМ Имоти", Агенция Изток – Офис "ТОПС", "Евромакс", "Спешъл Пропърти", "Полюси", "Имоти Инвест" и др.

При оценката на недвижимия имот са съпоставени резултатите от следните методи на оценка:

#### **➤ Предприемачески метод**

Предприемаческият метод отчита възможната строителна реализация върху терените и пазарната ѝ цена към датата на изготвяне на оценката. Стойността на земята е в пряка зависимост от вида, плътността и интензивността на предвидената върху терените застрояка и се определя като процент от пазарната цена на възможната строителна реализация, състояща се от:

- Цената на строителната реализация при напълно завършено строителство, съгласно предвидената застрояка;
- Цената на терените.

Процентът на участие на земята в пазарната стойност на възможната строителна реализация е изчислен по метода на Волфганг Негели, актуализиран за условията на България, и зависи от редица критерии като местоположение, комуникационно-транспортна обезпеченост, изграденост на инфраструктурата, пазарни стойности на недвижимите имоти в района и др. Този процент е определен на база:

- Проучване съотношението между пазарните цени на недвижности в района на оценяваните имоти и инвеститорската им себестойност на изграждане към датата на оценката;
- Проучване пазарните условия на договаряне в строително-предприемаческата дейност на обезщетението в натура на собствениците на земи (като % от РЗП на възможната строителна реализация върху даден терен).

Пазарната стойност на оценяваните терени е равна на сумарната площ на терените умножена по единична пазарна цена на земята.

Пазарната стойност на предвидената строителна реализация при напълно завършени СМР е равна на 0.8 – коефициент, отчитащ предприемаческия риск, свързан с изпълнението на строителството и реализацията му на пазара на недвижности, умножен по 0.6 – коефициент, отчитащ нереализираната процедура по урегулиране и обединяване на терените в общ УПИ (изготвяне/одобряване на ПУП-ПРЗ) и риска от промяна в конфигурацията/площта на земята, умножен по 28 % - процент на участие на земята в пазарната стойност на строителната реализация, умножен по пазарната стойност на предвидената строителна реализация при напълно завършени СМР, разделени на сумарната площ на терените.

➤ **Сравнителен пазарен метод (метод на аналозите)**

Стойността на имотите се определя на база данни от пазара на недвижности за реализирани сделки с незастроени терени в района на оценяваните имоти. Пазарната стойност на оценяваните терени се получава, като сумарната площ на терените се умножи по единичната пазарна цена на земята, определена на база сравнителен анализ и при отчитане на влиянието върху цената на факторите, отразени в "предприемаческият метод", чрез корекционните коефициенти  $K_p=0.80$  и  $K_{кор}=0.60$ .

Определяне справедливата пазарна цена на имотите в диапазона между стойностите, получени по двата метода, при тежестно съотношение 50%.

Подробно описание на използваната от оценителя методология е представена в приложената към настоящия проспектен оценка на недвижимия имот. Резултатите от оценката са представени в следващата таблица.

Таблица № 3

	<b>МЕТОД НА ОЦЕНЯВАНЕ</b>	<b>Пазарна стойност лева</b>	<b>Пазарна стойност евро</b>	<i>Тежестни коефициенти</i>
1	Стойност по предприемачески метод	<b>913 188</b>	<b>466 906</b>	50%
2	Сравнителна /пазарна/ стойност	<b>923 754</b>	<b>472 308</b>	50%
	<b>Средно претеглена стойност</b>	<b>918 471</b>	<b>469 607</b>	

Стойността на придобитите от "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ недвижими имоти по счетоводен баланс към 26.01.2007 г., е 267 000 лева.

### **Сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни (аналогични) недвижими имоти**

Относно сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни (аналогични) недвижими имоти виж Таблица № 4 по-долу.

Таблица № 4

<b>Оферти ПРОДАВА Неурегулиран имот (ПИ)</b>	<b>Площ (кв.м.)</b>	<b>Възможно застрояване</b>	<b>Цена на 1 кв.м. (euro) (лв.)</b>	
м. "Студентски град" (източно от УНСС), с лице към ул. "Димитър Стефанов" - 25 м	880	За жилищно и бизнес строителство	180.00	352.05
м. "Студентски град" (северно от парк Студентски) с лице към ул. "Акад. Стефан Младенов" -20 м.	330	За смесено строителство (жилищни офисни и търговски обекти)	175.00	342.27
м. "Студентски град", ул. "Йордан Йосифов" (до бл. 37) - вътрешен	2 500	За смесено строителство ("ОЖС")	150.00	293.37

За изготвянето на сравнителната статистическа информация са използвани данни, за сключени сделки за покупко-продажби на подобни (аналогични) недвижими имоти в периода м. 9-11.2006г.

### **Цена на придобиване на недвижимите имоти**

ЦЕНАТА НА ПРИДОБИТИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО НЕДВИЖИМИ ИМОТИ – незастроени терени (дворни места), представляващи поземлени имоти (ПИ) с обща площ 2572 кв.м., в т.ч. ПИ пл. № 3507 (297 кв.м.), ПИ пл. № 2925 (1628 кв.м.), ПИ пл. № 3455 (274 кв.м.), ПИ пл. № 3456 (373 кв.м.) от квартал 100, по плана на гр. София, местност "Студентски град", съгласно *Нотариален акт* за продажба на недвижим имот с № 126, том VI, рег. № 9106, дело № 1049 от 2006 г., при нотариус Димитър Танев, с район на действие Софийски районен съд, вписан в регистъра на Нотариалната камара под № 041, е 260 000 (двеста и шестдесет хиляди) лева.

### **ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ. ПЕРСПЕКТИВИ**

Дружеството е новоучредено и към датата на изготвяне на проспекта въпреки, че е придобило недвижими имоти, не е извършвало дейност. „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ ще започне дейност непосредствено след получаване на лиценз от Комисията по финансов надзор. 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

Дружеството ще използва външно (дългово) финансиране, с цел максимизиране възвръщаемостта на инвеститорите в акции. Това финансиране ще бъде под формата на:

- Банкови кредити
- Облигационни емисии

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

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

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

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

## ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ

### МАКРОИКОНОМИЧЕСКА РАМКА

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

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

Таблица 5: Макроикономически показатели на България за периода 2005 – 2008 г.

		2005	2006	2007	2008
<b>БВП - текущи цени</b>	<b>млн. лева</b>	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

Регистрационен документ на "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АД СИЦ

<b>БВП - текущи цени, структура</b>					
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%
<b>БВП - реални растежи</b>					
Инвестиции	процент	8.5%	9.3%	13.5%	12.0%
Потребление	процент	6.0%	4.1%	4.1%	4.5%
Износ на стоки и услуги	процент	10.1%	11.7%	11.1%	11.7%
Внос на стоки и услуги	процент	11.6%	10.4%	11.0%	11.6%
<b>Инфлация</b>					
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%
<b>Валутен курс (лв. /USD)</b>					
- в края на годината		1,59	1,55	1,55	1,55
- средногодишен		1,56	1,55	1,55	1,55
Брутен национален доход	млн. лева	40 455	43 935	47 965	52 003
Брутен разполагаем доход	млн. лева	42 366	46 298	50 186	55 356
Спестявания	млн. лева	6 059	7 090	7 972	9 903
Спестявания/БВП	процент	14,70%	15,80%	16,30%	18,60%
Спестявания-инвестиции	млн. лева	-3 809	-3 687	-4 136	-3 575
<b>Спестявания-инвестиции (в % от БВП)</b>		<b>-9,20%</b>	<b>-8,20%</b>	<b>-8,40%</b>	<b>-6,70%</b>
<b>ПЛАТЕЖЕН БАЛАНС</b>		<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
<b>Текуща сметка</b>	млн. евро	<b>-1947,4</b>	<b>-1885,3</b>	<b>-2114,8</b>	<b>-1828,1</b>
<b>(в % към БВП)</b>		<b>-9,20%</b>	<b>-8,20%</b>	<b>-8,40%</b>	<b>-6,70%</b>
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>	млн. евро	<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>	млн. евро	<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>	млн. евро	<i>-382,0</i>	<i>-495,9</i>	<i>-539,9</i>	<i>-649,9</i>
<i>Текущи трансфери, нето</i>	млн. евро	<i>977,0</i>	<i>1 208,3</i>	<i>1 135,8</i>	<i>1 714,6</i>
<b>Финансова и капиталова сметка, в т. ч.</b>	млн. евро	<b>2 710,4</b>	<b>3 149,5</b>	<b>2 638,5</b>	<b>2 781,4</b>
Преки чуждестранни инвестиции	млн. евро	1 675,9	2 066,2	1 999,5	2 052,9
<b>ОБЩ БАЛАНС</b>	млн. евро	<b>763,0</b>	<b>1 264,2</b>	<b>523,7</b>	<b>953,3</b>
<b>Резерви и друго финансиране</b>	млн. евро	<b>-763,0</b>	<b>-1 264,2</b>	<b>-523,7</b>	<b>-953,3</b>
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 дялът им към 2008 г. да достигне до 25.1% от БВП. Това нарастване ще бъде финансирано главно по линия на вътрешните спестявания, които ще достигнат близо 18.5% от БВП през 2008 г. Присъединяването на България към ЕС в началото на 2007г. ще се отрази положително на динамиката на инвестициите, като през последните две години се очаква ръстът им да достигне 13-14% годишно. Високият ръст на дела на инвестициите в БВП, въпреки нарастването на спестяванията, задържа дефицита по текущата сметка на високи нива.

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

Предвижданият ръст от над 10% за периода 2007-2008г. на приходите от туризъм и частните текущи трансфери ще компенсират част от очертавания се голям търговски дефицит. През разглеждания период ще постъпят и значителни средства от предприєдинителни и структурни фондове на ЕС. Очаква се нетните ПЧИ да покрият до голяма степен дефицита по текущата сметка, като паричните потоци по финансовата сметка покрият изцяло дефицита на текущата сметка. В същото време тези потоци осигуряват ресурс за внос на стоки и услуги и при евентуално тяхно намаление, може да се очаква и ограничаване на дефицита по текущата сметка. Въпреки големия търговски дефицит, в средносрочен период не очакваме салдото на платежния баланс на страната да окаже натиск върху валутните резерви на БНБ.

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

Прогнозите за инфлацията в периода 2007-2008г. са тя да бъде около 3.5-4%. По-високата с 1-2% инфлация спрямо тази в Евространата, 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 ангажменти от страната при преговорите с ЕС. Очакваното присъединяване на България към ЕС в началото на 2007г. и кандидатстването и за присъединяване в европейския валутен съюз, съчетано с координираните мерки на БНБ и МФ за изпълнение на критериите на ERMII, ще доведат до по-ниски нива на инфлацията през 2008г.

## ПАЗАР НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Пазарът на недвижими имоти в България е един от 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.

Очакваното приемане на България в ЕС и членството ѝ в НАТО формират положителна представа за страната сред чуждестранната инвестиционна общност. Повишеното доверие на инвеститорите към страната се обуславя и от постигнатата макроикономическа стабилност, поддържане на дългосрочен ръст на БВП, ниска инфлация, доверие в паричната система на страната.

Основни фактори за нарастването на вътрешното търсене са постепенното повишаване на доходите на населението, както и по-голямата достъпност и по-ниската цена на банковото кредитиране. Според различни оценки, между 60 и 80% от покупките на жилищни имоти се извършват с помощта на банкови заеми. Лихвените нива по тези кредити се понижават, като в момента най-ниските достигат около 5-6%. Според банкери от почти всички активни на пазара на ипотечните кредити банки агресивната експанзия в този сегмент ще продължи и през 2007-2008 година, въпреки наложените от БНБ рестрикции върху кредитирането.

### 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 неколккратно повишаване на цените на недвижимите имоти за последните 2-3 години, особено в по-големите градове и в туристическите центрове.

Таблица 6: Средни пазарни цени на жилища за 2005 и 2006 г. (лв/м<sup>2</sup>)

Областни градове	Средни цени		Индекс 2006 2005
	2005 г.	2006 г.	
<b>Общо</b>	<b>738.0</b>	<b>846.5</b>	<b>114.7</b>
Благоевград	757.7	797.9	105.3
Бургас	1 126.5	1 227.0	108.9
Варна	1 198.1	1 316.0	109.8
Велико Търново	701.6	811.1	115.6
Видин	356.8	587.6	164.7
Враца	464.8	637.8	137.2
Габрово	485.7	620.9	127.8
Кърджали	623.0	628.8	100.9
Кюстендил	365.4	459.2	125.7
Ловеч	365.8	540.0	147.6
Монтана	479.9	641.3	133.6
Пазарджик	460.3	588.4	127.8
Перник	532.3	656.0	123.2

Плевен	738.7	769.5	104.2
Пловдив	862.9	940.3	109.0
Разград	431.6	558.2	129.3
Русе	727.0	895.7	123.2
Силистра	406.5	461.7	113.6
Сливен	618.2	670.2	108.4
Смолян	507.8	712.2	140.3
София-столица	1 222.4	1 341.8	109.8
София	387.1	411.7	106.4
Стара Загора	775.6	914.6	117.9
Добрич	485.6	589.4	121.4
Търговище	488.9	586.0	119.9
Хасково	593.3	740.6	124.8
Шумен	579.7	676.0	116.6
Ямбол	513.6	591.2	115.1

Данните се отнасят за апартаменти в областните градове. Източник НСИ

Предлагането постепенно започва да надвишава търсенето, което ще доведе до забавяне на растежа, като дори ще доведе до спад в цените на по ниско престижните райони. Въпреки това очакванията са, че качествено жилищно строителство ще привлича все по – голямо внимание, което не само ще позволи запазване на достигнатите ценови равнища, но също така ще доведе и до постепенно нарастване в бъдеще. Тази тенденция се отнася също така и за изграждането на офис и търговски площи, чието разположение е от изключителна важност за успешната реализация на проектите.

Нашите средносрочни прогнози за възходящо развитие на пазара на недвижими имоти се основават също така и на предстоящото присъединяване на България към Европейския съюз, което постепенно ще доведе в страната и по – консервативните инвеститори. Това развитие на пазара постепенно ще доведе до дългосрочно свиване на доходността до равнищата постигнати в Централна Европа и/или Испания/Португалия – в зависимост от вида на недвижимите имоти.

## Търговски площи

Въпреки, че инвестициите в новите обекти през последните две години значително обогатиха и раздвижиха имотния пазар, както през 2006 г. така и в началото на 2007 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.

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.

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.

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.

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 през 2006 е между 10% и 15%.

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%.

## **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.

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 търсещи 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 Българския пазар все още е твърде ограничено

Търсенето на офис-сгради за покупка от страна на инвестиционни фондове е на път да увеличи значително проектите за нови офис-сгради и през следващите години предлагането на подобни имоти ще расте. 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.

През 2006 г. цените на офис площите нарастнаха леко в сравнение с предходната година. Очакваният 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.

Наемите на офис-площи остават стабилни в границите между 7 и 25 евро на кв.м. на месец. Очакванията са за запазването на тези нива и евентуално леко увеличение, докато търсенето на имоти под наем остава високо.

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.

### **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.

### **Индустриални имоти**

Пазарът на индустриални площи в България е 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.

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.

### **Земеделска земя**

Пазарът на земеделски земи през 2006 г. бе изключително активен, като търсенето за цялата страна е по-голямо от предлагането. Средната пазарна цена достигна 200 лв./дка, което бележи ръст от близо 20 % спрямо равнищата от 2005 г.

Поскъпването е регистрирано и в по-динамична среда, след като броят на сделките е нараснал до 92 000 за над 900 000 дка земя. Данните са от ежегодното изследване на Системата за агропазарна информация и областните дирекции "Земеделие и гори" към Министерството на земеделието.

Запазва се тенденцията Североизточният регион да бъде най-активен – там са осъществени 30 % от покупко-продажбите при средна цена от 220 лв./дка, която е с 26 % по-висока спрямо 2005 г. В Северния централен регион също се забелязва раздвижване на пазара - продадени са 170 хил.дка земя при средна пазарна цена от 162 лв./дка. Повишението на цените е с 40% спрямо предходната година. Близо 50 на сто от сделките са в област Видин.

Сред основните фактори, оказали влияние върху пазара на земеделски земи през 2006 г., са присъединяването на България към ЕС и прилагането на Общата селскостопанска политика за директни плащания на единица площ. Друг съществен момент е големият интерес от страна на инвестиционните фондове към покупката на земя, довел до динамизиране на пазара – през 2006г. фондовете имат участие в над 50 на сто от сделките.

През изминалата година се запазва тенденцията за активизиране на наемните отношения. Равнището на арендните плащания през 2006 година е 7-10 лв./дка при 3-5 лв./дка през 2005 г., като в Североизточна България арендата е достигала и до 15-20 лв./дка. През 2006 г. са сключени 146 хиляди арендни договора за 3,8 милиона дка земя.

Цените на земеделските земи в България са 4-5 пъти по-ниски от тези в ЕС, като се очаква постепенното им нарастване, но едва ли до 3-4 години те ще се изравнят, прогнозира експерти. Цените на наемите на земеделските земи в България в парични изражения са около 60 % от тези в Общността.

### **ПРОГНОЗИ ЗА ТЕКУЩАТА И СЛЕДВАЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА**

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

През текущата и следващата финансова година Дружеството ще изпълнява и следва основните си инвестиционни цели:

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

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

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

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

Регистрационен документ на "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ

През следващите две години „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ ще развива своята дейност предимно на територията на големите индустриални центрове. Причините за това са следните:

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

Поради значителния брой участници в сектора недвижими имоти и неговата фрагментарност, както и по други причини, е трудно да се оцени кой от тях какъв дял има. Така например, фактът, че голяма част от участниците развиват дейност в повече от един бранш, прави разграничението на приходите им и оттук – на пазарните им дялове в сектора почти невъзможно. Предварителните оценки на Съвета на директорите са, че „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ ще е дружество, средно за сектора според размера на инвестираните средства, а пазарният му дял (макар и условно) няма да надхвърли един-два процента на база общите приходи на всички участници в сектора.

Детайлното описание на конкретния първоначален проект, както и оценката на разходите за реализацията му са показани в таблицата по-долу. Съветът на директорите на Дружеството си запазва правото при промяна на пазарната конюнктура или при възникване на по-атрактивни инвестиционни възможности да се откаже от долуописания проект и да го замени с друг, ако това в интерес на дружеството и неговите акционери. Цялостното управление на портфейла от активи ще е динамично и ще зависи от ефективното прогнозиране на паричните потоци, влизащи в Дружеството.

Таблица 7: Проект за изграждане на Търговски комплекс – заведения, офиси и жилища в гр. София, м. "Студентски град"

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

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

- Партер със ЗП 1160.67 кв.м., включващ два броя заведения – коктейл бар и ресторант с прилежащи обслужващи помещения
- втори етаж със ЗП 816.25 кв.м., включващ два броя заведения – бiliarд клуб и италиански ресторант с тераса, прилежащи обслужващи помещения
- трети етаж със ЗП 817.72 кв.м., включващ офиси, столова за персонала, фитнес център и технически помещения
- четвърти етаж със ЗП 817.72 кв.м., включващ офиси и помещения към тях : зали и обслужващи помещения

## Регистрационен документ на "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ

- пети жилищен етаж със ЗП 817.72 кв.м., включващ 10 бр. апартаменти / от които 3 бр. студия /, 4 бр. самостоятелни стаи .
- шести подпокривен етаж със ЗП 609.35 кв.м., включващ апартаменти – 3бр.

Двете сутеренни нива включват:

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

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

### Начин на финансиране

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

- Увеличение на капитала в размер на 150 000 лв., въз основа на потвърждаването от Комисията за финансов надзор на настоящия проспект за първоначално увеличаване на капитала на дружеството, при условията на чл. 13, ал. 1 от ЗДСИЦ;
- Второ увеличение на капитала чрез емисия на нови акции в размер на 7 350 000 лева, което ще се извърши до края на 2007г.
- Дългово финансиране в размер на до 2 млн. лв. Конкретния период на използване, начина на разходването му и разходите по обслужването му са описани в частта „Основни предположения“.

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

Трябва да се има предвид, че прогнозната информация е с информативен характер и може съществено да се различава от реалното финансово състояние на Дружеството и постигнатите от него резултати. Съветът на директорите на Дружеството ще избере тази възможност за експлоатация на придобития имот, която в най-голяма степен ще отговори на инвестиционните цели, залегнали в Устава на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ, и ще съответства на пазарните условия към момента на изпълнение на конкретния проект.

Таблица 8: Прогнозен баланс на „ЕЙЧ БИ ДЖИ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ“ АДСИЦ за 2007 – 2009г.

Година	2007г.	2008г.	2009г.
	ЛВ.	ЛВ.	ЛВ.
<b>АКТИВИ</b>			
<b>Дълготрайни активи</b>			
Земи	260 000	260 000	260 000
Сгради и конструкции	0		6 576 667
<b>Общо дълготрайни материални</b>	<b>260 000</b>	<b>260 000</b>	<b>6 836 667</b>

Регистрационен документ на "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ

<b>активи</b>			
<b>Предоставени аванси</b>	<b>2 022 000</b>	<b>5 392 000</b>	<b>0</b>
<b>ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ</b>	<b>2 282 000</b>	<b>5 652 000</b>	<b>6 836 667</b>
<b>Краткотрайни активи</b>			
Парични средства	5 229 049	1 518 840	310 118
<b>Общо краткотрайни активи</b>	<b>5 229 049</b>	<b>1 518 840</b>	<b>310 118</b>
<b>Общо Активи</b>	<b>7 511 049</b>	<b>7 170 840</b>	<b>7 146 785</b>
<b>ПАСИВИ</b>			
<b>Краткосрочни задължения</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Дългосрочни задължения</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Общо задължения</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Собствен капитал</b>			
Основен капитал и резерви	8 000 000	8 000 000	8 000 000
Неразпределена печалба	-488 951	-829 160	-853 215
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>7 511 049</b>	<b>7 170 840</b>	<b>7 146 785</b>
<b>Общо Пасиви</b>	<b>7 511 049</b>	<b>7 170 840</b>	<b>7 146 785</b>

Таблица 9: Прогнозен отчет за приходите и разходите на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ за 2007-2009г.

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

Регистрационен документ на "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ

Приходи от лихви	104 581	60 754	12 405
Разходи от лихви	120 000	0	0
<b>Счетоводна печалба</b>	<b>-488 951</b>	<b>-340 208</b>	<b>-24 055</b>

Таблица 10: Прогнозен отчет за паричния поток на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ за 2007-2009г.

<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>			
Постъпления от клиенти	0	0	547 632
Плащания на доставчици	-2 022 000	-3 370 000	-1 348 000
Плащания, свързани с възнаграждения	-427 812	-380 802	-379 599
Платени банкови такси и лихви върху краткосрочни заеми	-120 000	0	0
Други постъпления /плащания от оперативна дейност	-45 720	-20 160	-41 160
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>-2 615 532</b>	<b>-3 770 962</b>	<b>-1 221 127</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>			
Покупка на дълготрайни активи	-260 000	0	0
Постъпления от продажба на дълготрайни активи	0	0	0
Други постъпления/ плащания от инвестиционна дейност	0	0	0
<b>Нетен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>-260 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>			
Постъпления от емитиране на ценни книжа	8 000 000	0	0
Постъпления от заеми	1 500 000	0	0
Платени заеми	-1 500 000	0	0
Изплатени дивиденди	0	0	0
Други постъпления/ плащания от финансова дейност	104 581	60 754	12 405
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>8 104 581</b>	<b>60 754</b>	<b>12 405</b>
<b>Изменения на паричните средства през периода</b>	<b>5 229 049</b>	<b>-3 710 208</b>	<b>-1 208 722</b>
<b>Парични средства в началото на периода</b>	<b>0</b>	<b>5 229 049</b>	<b>1 518 840</b>
<b>Парични средства в края на периода, в т.ч.:</b>	<b>5 229 049</b>	<b>1 518 840</b>	<b>310 118</b>
<i>наличност в касата и по банкови сметки</i>	<i>5 229 049</i>	<i>1 518 840</i>	<i>310 118</i>

ОСНОВНИ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ, НА БАЗАТА НА КОИТО СА НАПРАВЕНИ ПРОГНОЗИТЕ

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

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

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

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

3. Планираната договорена цена за изграждане на ваканционното селище до етап „шпакловка и замазка“ е в размер на 7 млн. лв. Тази цена включва цената на парцела, цената за изграждане, довършителни работи, разходите по изграждането на

специфичните технически системи, разходите по проектиране, строителен надзор, застраховка на имота, вертикална планировка и озеленяване, ограда, инженерна инфраструктура и др.

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

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

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

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

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

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

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

11. Годишното възнаграждение на одиторите на Дружеството е в размер на 2880 лв.

12. Годишни разходи за оценка на притежаваните от Дружеството имоти - 1000 лв. годишно

13. Разходи за наем на офис на Дружеството - 6000 лв. годишно.

14. Административните разходи на Дружеството (офис –материали, консумативи, телефон и др.) са планирани в размер на 8 000 лв. годишно.

15. Служителите на трудов договор в „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ ще бъдат двама със средномесечно възнаграждение 500 лв., като начислените осигуровки ще са в размер на 29%.

16. Съгласно Устава на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ възнаграждението на Съвета на директорите е в размер на 2 % от средногодишния размер на активите на Дружеството;

17. Разходите за учредяване на Дружеството (съдебни такси, такси за вписване, запазване на име, БУЛСТАТ, консултантски услуги и т.н.) са в размер на 5 000 лв. В тази сума не влизат таксите към КФН, „БФБ-София“ АД и „Централен Депозитар“ АД (с изключение на таксата за регистрация на учредителната емисия акции и за присвояване на ISIN код), които са представени отделно по-долу.

18. Данъкът върху сградите и такса „смет“ за парцела са изчислени на база сегашните им размери – съответно 1.5 промила и 12 промила от балансовата стойност на активите. Получените суми са 4 000 лв. за 2007 г. и 2008г и 25 000 за 2009г.

19. Дължимите такси към Комисията за финансов надзор ще са в размер на 10 280 лв през 2007 г. и 1 080 лв. през 2008 г. и 2009 г., включващи такса за издаване на разрешение за извършване на дейност като АДСИЦ в размер на 3 600 лв., такси за потвърждаване на проспект за двете увеличения на капитала в размер на 5 600 лв. и годишна такса за осъществяване на общ финансов надзор в размер на 1 080 лв.

20. Дължимите такси към „Централен депозитар“ АД за първоначална регистрация на емисията и във връзка с предвидените увеличения на капитала ще са в размер на 6 480 лв за 2007 г. и 580 лв. за 2008г и 2009г.

21. Годишната такса за поддържане на регистрацията на емисията акции на „Българска фондова борса – София“ АД ще е в размер на 500 лв.

22. Разходите за лихви са изчислени на база на заложените банкови кредити, описани в т. 4 и 5.



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

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

#### ФАКТОРИ, КОИТО ВЛИЯТ НА РЕАЛИЗИРАНЕТО НА НАПРАВЕНИТЕ ПРОГНОЗИ

#### **Фактори, върху които Съветът на директорите на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ може да оказва влияние:**

- *Структуриране на инвестиционния портфейл:* При изготвянето на прогнозите за дейността на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ е предвидено в инвестиционния портфейл да бъдат включени активи, които се придобиват на изгодна за Дружеството и неговите акционери цена. Съвета на директорите на Дружеството си запазва правото при промяна на пазарната конюктура или при възникване на по-атраaktivни инвестиционни възможности да се откаже от някои от долуописаните проекти, ако това в интерес на дружеството и неговите акционери.
- *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 „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ, чрез Съвета на директорите, ще извършва постоянен контрол върху извършваните разходи.

#### **Фактори, които са изключително извън контрола на Съвета на директорите на „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ:**

- *Привличане на необходимите за функционирането на Дружеството средства:* Финансовите резултати за разглеждания период се основават на предположението, че „Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти“ АДСИЦ ще набере средства за извършване на предвидените инвестиции посредством публично увеличение на капитала и ще успее да привлече необходимото дългово финансиране.
- *Запазване на инвеститорския интерес към недвижимите имоти и запазване на положителния тренд при цените:* Предвижданията са направени при допускането, че инвеститорския интерес към луксозните жилищни имоти в големите градове ще остане висок, а цените ще продължат да нарастват, макар и с доста по-ниски темпове. Всяко колебание и промяна на тези условия ще доведе до промяна на финансовия резултат на Дружеството.
- *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, от които един 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:**

#### **➤ Теодора Иванова Попова -Желязкова**

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

#### **➤ Анелия Стефанова Грекова**

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

#### **➤ Мариян Таков Таков**

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

Всички членове на Съвета на директорите на Дружеството са избрани на тази длъжност на учредителното събрание на "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ, проведено на 8 ноември 2006 г. и на 10 ноември 2006г. 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 10.11.2009 г. Не е предвидено изплащане на компенсации на членовете на съвета на директорите при прекратяване на договорите им за управление с Дружеството.

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

На членовете на Съвета на директорите на "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ през 2006г. – за част от м. ноември и за м. декември са изплатени възнаграждения от по 830 лева или общо 2490 лева.

### **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 своеобразна колективна схема за инвестиране в недвижими имоти; в частност Дружеството придобива недвижими имоти с паричните средства, които набира 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 секюритизирани 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 "Райфайзенбанк (България)" ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София, община "Средец", ул. "Гогол" № 18-20, тел: +359 (2) 91985 221, факс: +359 (2) 943 0124, Интернет страница: [www.rbb.bg](http://www.rbb.bg)

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

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

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

Договорът с банката депозитар е сключен за срок от една година, като в случай че тридесет дни преди изтичането на срока никоя от страните не възрази писмено, договорът се счита продължен за още една година. Договорът може да бъде прекратен и с едномесечно писмено предизвестие от страна на Дружеството, както и с двумесечно писмено предизвестие от страна на банката депозитар.

## **ОБСЛУЖВАЩИ ДРУЖЕСТВА**

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

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

- **„Ейч Би Джи Асетс Мениджмънт“ ООД** е със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. "Генерал Скобелев" № 67, ет. 4, ап. 53, тел: +359 (52) 699 550, факс: +359 (52) 699 553, лице за контакти: Полина Христова от 10:00 до 17:00 ч.

„Ейч Би Джи Асетс Мениджмънт“ ООД, е вписано в търговския регистър на Варненски окръжен съд по ф.д. № 556/2001 г., под № 6, том 218, стр. 28, единен идентификационен код по БУЛСТАТ 103597007.

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

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

Приходите на "Ейч Би Джи Асетс Мениджмънт" ООД за последните три години са, както следва: за 2004г. 127 430 лева; за 2005г. 370 363 лева; за 2006г. – 365 774 лева.

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

Към 31 декември 2006 г. „Ейч Би Джи Асетс Мениджмънт“ ООД ползва услугите на 5 експерти – финасисти, счетоводители и юристи – на граждански договори.

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

*Регистрационен документ на "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ*

При изпълнение на функциите си на обслужващо дружество на "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ, "Ейч Би Джи Асетс Мениджмънт" ООД ще ползва услугите на Росица Видева, Георги Касапов, Ивелина Корнелова, Николай Куцаров , както и на външни консултанти на граждански договори.

*Росица Видева* е бакалавър по „Счетоводство и контрол“ от Икономически Университет – гр. Варна; преминала е стаж във Франция – в Hotel-restaurant Auberge-des-Glieres (2002) и Hotel-restaurant de Sarac (2004) и стаж в Счетоводна къща "Поморие Груп" ООД (2005). Заемала е длъжността „Финансов контрольор“ в „Хепи“ АД .

*Георги Касапов* е строителен инженер с образователна степен „магистър“ от Университета по архитектура, строителство и геодезия – гр. София. Г-н Касапов е бил едноличен търговец и управител на ЕТ „Георги Касапов“ (1992-1995), работил е като технически ръководител в „Жоди“ ЕООД (1995-1999), занимавал се е с организация и управление на строително-ремонтни дейности (1999-2000 и 2001-2004), заемал е длъжността „ръководител на обекти“ към ЕТ "Ангел Велчев – АСВ"(2000-2001) и е бил управител на "Ка Инженеринг 2004" ООД (2004-2006).

*Ивелина Корнелова* е електроинженер с образователна степен „бакалавър“ от Русенски университет „Ангел Кънчев“. Работила е като: продавач-консултант в ЕТ "Хитона-Христо Наков" – Ямбол (2005) и технически сътрудник по архитектура и дизайн в „Хепи“ АД (2005-2007).

*Николай Куцаров* е магистър по архитектура от Университета по архитектура, строителство и геодезия – гр. София. Работи като главен архитект в „Хепи“ АД.

По силата на договор за извършване на дейности като обслужващо дружество от месец януари 2007 г., "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ възлага, а „Ейч Би Джи Асетс Мениджмънт“ ООД се съгласява срещу заплащане на уговореното възнаграждение да предоставя на "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ при условията и по реда, предвидени в договора:

- ✓ консултации и анализи относно управлението на инвестициите на "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ;
- ✓ поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ;
- ✓ водене на счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция на "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ;
- ✓ консултации и подготовка на документи свързани с финансиране дейността на "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ;
- ✓ извършване на други дейности, необходими за нормалното функциониране на "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ.

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

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

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

Обслужващото дружество може да бъде заменено с друго обслужващо дружество.

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

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

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

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

В рамките на своите правомощия и задължения по посочения договор "Ейч Би Джи Асетс Мениджмънт" ООД, е превъзложило част от дейностите си на подизпълнител - специализирано дружество от сектора на търговията с недвижими имоти:

- **"Родопи" ЕООД**, относно дейностите по обслужване, поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ, извършването на строежи и подобрения в тях, както и воденето и съхраняването на отчетност и кореспонденция във връзка с тези дейности.

**"Родопи" ЕООД** е вписано в търговския регистър на Варненски окръжен съд, по ф.д.№ 3206/2003 г., със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. "Ангел Главчев" № 22, ет. 2, тел.: + 359 (52) 631 473.

Основната дейност на дружеството, е: Посредничество, консултации по сделки с недвижими имоти (покупко-продажби, наеми, консултации, смяна статут и предназначение, включване в ново строителство, изготвяне ПУП - ПРЗ, управление на недвижими имоти).

Дейността на дружеството обхваща регионите Смолян, Пловдив, Бургас, Каварна, Балчик, Добрич, както и Швейцария, Великобритания, Русия.

Персоналът се състои от трима души, наети на трудов договор и осемнадесет души на граждански договори.

"Родопи" ЕООД си сътрудничи с дружества със сходна дейност от сферата на недвижимите имоти, като: Дилов инвест" ЕООД, „ Вида строй" ООД, „Планекс" ООД, „

"Монтен 2003" ООД, „Перфект имоти“ ЕООД, "Имоти Варна" ЕООД, „Джойс 2005“, Агенция „Спасова“ ЕООД, "Касиопея" ЕООД, "Мелчин" ЕООД.

Съгласно сключеният договор "Родопи" ЕООД се задължава да извършва дейностите по обслужване, поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ (наричани по-долу "недвижимите имоти"), извършването на строежи и подобрения в тях, както и воденето и съхраняването на отчетност и кореспонденция във връзка с тези дейности.

"Ейч Би Джи Асетс Мениджмънт" ООД, дължи на "Родопи" ЕООД възнаграждение за извършените посреднически услуги по придобиването и разпореждането с недвижими имоти, както и за останалите действия по договора възнаграждение, което се определя в отделни споразумения между страните. Това възнаграждение трябва да е обосновано с оглед на характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната.

## ДРУГИ ПАРТНЬОРИ

### Инвестиционен посредник

Инвестиционен посредник, обслужващ първоначалното увеличение на капитала на Дружеството е "Загора Финакорп" АД, със седалище и адрес на управление: гр. Стара Загора, ул. "Христо Ботев" № 117, вх. "Б", ет. 1, ап. 1, тел. + 359 (42) 600 203 (4), електронен адрес: [zfi@abv.bg](mailto:zfi@abv.bg) електронна страница: [www.fina.zag.bg](http://www.fina.zag.bg)

Съгласно договора, сключен между Дружеството и ИП "Загора Финакорп" АД, изпълнителят се задължава да обслужва Дружеството при и по повод на първоначалното увеличение на капитала /поемател на емисия/ и свързаните с това действия, без да се задължава да упражни непродадените права като запише за своя сметка съответстващия им брой акции.

### Оценители на недвижимите имоти на Дружеството. Одитор

Оценката на придобитите от Дружеството недвижими имоти е извършена от екип независими експерти на "А&М Експерт – Консулт" ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ЖК "Гоце Делчев", ул. Метличина поляна" №15, 1 ет., с ръководител инж. Сергей Апостолов, притежаващ лиценз № 208 от 08.02.1993 г. от Агенцията за приватизация за оценка на недвижими имоти и инж. Мария Тотева Захариева - Маринова, притежаваща лиценз № 203 от 08.02.1993 г. от Агенцията за приватизация за оценка на недвижими имоти.

- **Инж. Сергей Кирилов Апостолов** (роден 1952 г.) – завършил висше образование във "ВМЕИ", гр. София - специалност "Промислена топлотехника", с допълнителна икономическа специализация "Управление и организация на инвестиционния процес", притежаващ лиценз № 208 от 08.02.1993 г. от Агенцията за приватизация за оценка на недвижими имоти Сергей Апостолов е работил 16 години в Общинска фирма "Софинвест", 11 години като управител на "В&Н Инвест Експерт" ООД и 3 години като управител на "А&М Експерт –



Консулт" ООД. Същият има богат опит в инвеститорския контрол, извършване на експертни оценки, изготвяне на тръжни книжа, организиране и провеждане на международни и национални търгове. Лицензиран е от Агенцията за приватизация като оценител на цели предприятия, машини и съоръжения и недвижими имоти.

- **Инж. Мария Тотева Захариева – Маринова** (родена 1948 г.) – завършила висше образование във "ВИАС", гр. София - специалност "Промислено и гражданско строителство" и притежава лиценз № 203 от 08.02.1993 г. от Агенцията за приватизация за оценка на недвижими имоти. Мария Маринова е работила 6 години като проектант в "Леспромпроект" към ДСО "Стара планина", 4 години - Началник на отдел "Производствено - технически", 10 години в Общинска фирма "Софинвест" и главен експерт – недвижими имоти в "V&H Инвест Експерт" ООД – 11 години и "A&M Експерт – Консулт" ООД - 3 години ). Работила е като проектант и контролен инженер на обекти в гр. София и в чужбина.. Лицензирана е от Агенцията за приватизация като оценител на недвижими имоти.

Одитор, заверил финансовият отчет на Дружеството за 2006г., и избран от Учредителното събрание, е специализирано одиторско предприятие "Актив" ООД, гр. Варна, рег. № 005, чрез регистрираният одитор Надя Костова, с рег. № 0207.

#### **Директор за връзки с инвеститорите**

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

Към момента на изготвянето на настоящия документ "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ няма назначени служители по трудов договор.

#### **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:

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

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

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

## **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.

По смисъла на горния параграф "Севън Холдинг" АД, упражнява контрол върху Дружеството, тъй като притежава непряко, чрез контролираните от него "Ареа" ЕООД и "Джулай" ЕООД над 50 на сто от гласовете в общото събрание на "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ или 350 000 броя акции с право на глас, представляващи 70.00 % от капитала на Дружеството и от гласовете в Общото събрание.

Към настоящия момент няма други лица, които да упражняват контрол върху Дружеството в горепосочения смисъл.

## **СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА**

"Свързани лица" за целите на настоящото изложение се дефинират съгласно дефиницията на т.6.3.2. от Приложение № 2 към чл. 3, ал. 3, т. 1 на Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, и са: а) лица, които пряко или непряко, посредством едно или повече дружества контролират, са контролирани или са под общ контрол с емитента; б) неконсолидирани дружества, в които емитентът има значително влияние или които имат значително влияние върху него (асоциирани дружества); значително влияние е наличието на възможност да се участва в определянето

на финансовата и оперативната политика на дружеството, но без упражняване на контрол върху нея; в) лица, притежаващи пряко или непряко по смисъла на чл. 145 ЗППЦК най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание на акционерите на емитента; г) лицата, отговарящи за планирането, управлението или контролирането на дейностите на емитента, включително членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите, висшият ръководен състав, както и лица в близка роднинска връзка с тях - съпрузи, низходящи и други лица, които биха могли да окажат влияние или биха могли да бъдат повлияни от лицата по предходното изречение относно взаимоотношенията им с емитента; и д) дружества, контролирани от лицата по букви "в" и "г" или върху които такива лица могат да оказват значително влияние съгласно буква "б".

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

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

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

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

Освен посочената сделка, до момента Дружеството не е сключвало със "свързани лица" в гореописаният смисъл други сделки от съществено значение за емитента или за свързаното лице или сделки, които са необичайни по вид и условия и към момента не са налице предложения за сключване на такива сделки.

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

## **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 прокуррист, 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 прокурристи на юридическо лице по т. 2.

Относно сключени от "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ сделки със заинтересувани лица виж стр. 42 и сл. "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 сделки със 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 "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" 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 "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ, притежават пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружества, както следва:

**Теодора Попова - Желязкова**, притежава пряко "Прешъс" ЕООД – 100%.

Останалите членове на Съвета на директорите на "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ не притежават пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание и не упражняват контрол върху други юридически лица.

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

Членовете на Съвета на директорите на "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ участват в управителни органи на други юридически лица, както следва:

**Теодора Попова – Желязкова**, като управител на:

"Ареа" ЕООД, "Май" ООД, "Прешъс" ЕООД, "Сандей" ООД, "Тудей" ЕООД, "Хепи 2" ООД, "Хепинес" ООД

като член на Съвета на директорите на:

"Хепи" АД

"Севън холдинг" АД

**Анелия Стефанова Грекова**, като член на Управителния съвет на Сдружение "Българска асоциация за развитие и квалификация"- Председател.

Информация, оповестявана по чл. 1146 ЗППЦК от лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" 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.

Акционерите, притежаващи пряко или непряко 25 на сто от гласовете в общото събрание на Дружеството не притежават пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на други дружества.

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

Акционерите, притежаващи пряко или непряко 25 на сто от гласовете в общото събрание на Дружеството, не участват в управителни или контролни органи на юридически лица.

### **КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ**

Никой от посочените в 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.

Дружеството възнамерява да продължи да спазва политика за избягване на конфликти на интереси. Тази политика досега изисква членовете на съвета на директорите да не са едни и същи лица, свързани лица или в трайни икономически отношения с управителните органи на нито едно от обслужващите дружества на емитента или с банката депозитар.

### **РАЗХОДИ НА ДРУЖЕСТВОТО**

Съгласно чл. 60 от Устава на Дружеството, Максималният размер на всички разходи по управление и обслужване на дружеството, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на дружеството, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар, не могат да надхвърлят 15% (петнадесет процента) на сто от стойността на активите по баланса на дружеството.

### **ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ**

Месечните възнаграждения на всички членове на Съвета на директорите, взети заедно, не могат да надхвърлят 0,5 % от размера на активите по баланса на Дружеството, като точният им размер се определя от Общото събрание на акционерите на дружеството. Общото събрание на дружеството може да определи на членовете на СД допълнително

годишно възнаграждение, свързано с постигането на определени финансови показатели /тантиеми/, в размер общо до 1 % от стойността на активите по баланса на дружеството. Това допълнително възнаграждение се изплаща в срок до 30 дни от приемането на годишния финансов отчет през следващата година.

Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите по ал. 1 се изплащат при спазване на ограничението относно максималния размер на разходите за управление по чл. 60 от устава. 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**

Съгласна Устава на Дружеството размерът на възнаграждението на обслужващото/ите дружество/а следва да бъде обоснован с оглед на характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната и се определя с решение на Съвета на директорите. Размерът на възнаграждението се определя и изменя при спазване на разпоредбата на чл. 60 от устава.

Възнаграждението на обслужващото дружество за дейността по поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ се определя в отделно споразумение между страните. За времето, в което недвижимите имоти не са отдадени под наем или аренда, Дружеството не дължи възнаграждение за тяхната поддръжка и управление.

За останалите дейности, предмет на договора възнаграждението е в размер на до 3 /три/ % от средната стойност на активите на Дружеството годишно.

Ангажираният от "Ейч Би Джи Асетс Мениджмънт" ООД подизпълнител "Родопи" ЕООД, ще получава възнаграждение за извършените посреднически услуги по придобиването и разпореждането с недвижими имоти, което се определя в отделно споразумение между страните. Това възнаграждение трябва да е обосновано с оглед на характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната.

### **ИЗПЛАТЕНИ РАЗХОДИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО**

Дружеството е извършило към настоящия момент следните разходи:

1. Такса вписване - 680 лева;
2. Регистрация на емисия в Централен Депозитар АД - 740 лева;
3. Присвояване на ISIN код - 56 лева;
4. Такса за издаване на разрешение за извършване на дейност като АДСИЦ от КФН 3600 лева;
5. Такса потвърждаване на Проспект от КФН 600 лева.
6. Разходи за правни и консултантски и други услуги – 2000 лева.
7. Разходи за възнаграждение на членовете на Съвета на директорите – 2490 лева.

Разходите по т.4. и 5. не са включени във финансовите отчети към 26 януари 2007г.

Като се има предвид, че "Ейч Би Джи фонд за инвестиционни имоти" АДСИЦ е учредено през м. ноември 2006 г. и ще стартира активно дейността си 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**

#### **ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ. МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ТЕКУЩАТА ГОДИНА**

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

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

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

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

#### **Информация за 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**

Дивиденди се изплащат от Дружеството, ако според проверения от регистриран одитор и приет от Общото събрание на акционерите финансов отчет за съответната година, чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите и лихвите, подлежащи

на изплащане, е не по-малка от сумата на капитала на дружеството, фонд "Резервен" и други фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав.

Плащанията на дивиденди се извършват до размера на печалбата за съответната година, неразпределената печалба от минали години, частта от фонд "Резервен" и другите фондове на Дружеството, надхвърляща определения от закона или устава минимум, намален с непокритите загуби от предходни години и отчисленията за фонд "Резервен" и другите фондове, които Дружеството е длъжно да образува по закон или устав.

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.

Акциите на Дружеството се притежават от неговите учредители и към момента не са приети за борсова търговия.

### **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, се извършва с регистрация в Централен Депозитар.

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

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



емитирани при 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 на кворума и мнозинствата за провеждане и вземане на решения от Общото събрание на Дружеството.

### **Право на глас**

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

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

### **Право на ликвидационен дял**

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

гарантирания и допълнителния ликвидационен дял, както и условията и реда за упражняване на правата по тези привилегировани акции, се определят с конкретното решение за увеличаване на капитала на Дружеството чрез издаване на такива привилегировани акции.

### **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 на 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 2/3 от представените акции.

### **Разпоредби в Устава относно промени в капитала на Дружеството**

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

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

Търговския закон; под условие по чл. 195 от Търговския закон /с изключение на случаите на превръщане в акции на конвертируеми облигации.

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

При увеличаване на капитала чрез издаване на нови акции, с изключение на задължителното първоначално увеличаване на капитала, всеки акционер има право да придобие част от новите акции, пропорционално на дела му в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде ограничено или отнето по реда на чл.194, ал.4 и 196, ал.3 от Търговския закон. При увеличаване на капитала чрез издаване на нови акции се издават права по смисъла на §1, т. 3 от ЗППЦК., като срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издаваните права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала на Дружеството. Относно условията и реда за 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. 15 и чл. 16 от Устава. Капиталът не може да бъде намаляван чрез принудително изкупуване на акции или чрез обратно изкупуване по чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК.

### **Основания за прекратяване на Дружеството**

Дружеството е учредено за неограничен срок.

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

### **Договори различни от тези по повод обичайната дейност на Дружеството**

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

## 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:

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

Изготвил Регистрационния документ:

---

Теодора Иванова Попова - Желязкова  
*Изпълнителен директор*

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

---

Теодора Иванова Попова - Желязкова  
*Изпълнителен директор*

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

---

Генчо Иванов Генчев  
*Изпълнителен директор*

