

**Междинен доклад за
дейността**

на

**“Фонд за недвижими
имоти България”
АДСИЦ**

за второ тримесечие
на 2007г.



30 Юли 2007г.

Съдържание

<i>1</i>	<i>Обща информация за Дружеството</i>	<i>3</i>
<i>2</i>	<i>Портфейл на Дружеството.....</i>	<i>6</i>
<i>3</i>	<i>Развитие на дейността и на състояние на Дружеството през второто тримесечие на 2007г.</i>	<i>10</i>
<i>4</i>	<i>Важни научни изследвания и разработки</i>	<i>17</i>
<i>5</i>	<i>Предвиждано развитие на Дружеството.....</i>	<i>17</i>
<i>6</i>	<i>Промени в цената на акциите на Дружеството</i>	<i>18</i>
<i>7</i>	<i>Информация относно програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление по чл.94, ал.2, т.3 от СППЦК.....</i>	<i>19</i>
<i>8</i>	<i>Анализ и разяснение на информацията по приложение № 11 към чл. 32, ал. 1, т. 4, чл. 35, ал. 1, т. 5 и чл. 41, ал. 1, т. 4 от наредба № 2</i>	<i>19</i>
<i>9</i>	<i>Друга информация</i>	<i>23</i>

1 Обща информация за Дружеството

1.1 Правна рамка и промени в устава на Дружеството през периода април – юни 2007г.

„Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ (“Дружеството” или „ФНИБ”) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

Дружеството е вписано в търговския регистър през месец декември 2004 г., а през март 2005 г. получи от Комисията за финансов надзор лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел - секюритизация на недвижими имоти - № 6/08.12.2005.

През изминалото второ тримесечие на 2007 г. са направени предложения за промени в устава, които по-късно са гласувани от проведеното на 11 юли 2007 Общо събрание на акционерите. Решенията взети от ОС са следните:

- ОС прие Годишния доклад на СД за дейността и управлението на Дружеството през 2006 г.
- ОС прие доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет за 2006 г.
- ОС одобри годишния финансов отчет на дружеството за 2006 г.
- ОС прие отчета на Директора за връзка с инвеститорите.
- ОС освободи от отговорност членовете на СД за дейността им през 2006 г.
- ОС взе решение да разпредели като дивидент за акционерите 443 395.12 лв, представляващи 90 % от преобразувания финансов резултат, определен съгласно чл.10 от ЗДСИЦ.
- ОС избра „Ърнст енд Янг Одит” ООД да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2007 г.
- ОС променя адреса на управление на Дружеството на: гр.София, Столична Община, район „Средец”, ул. „Леге” №10, ет.6.
- ОС приема следните промени в Устава на дружеството:
 - Чл. 3, ал. 2 от Устава придобива следната редакция: *“Адресът на управление на Дружеството е: ул. „Леге” № 10, ет. 6”*
 - Чл. 11, ал. 1 от Устава придобива следната редакция: *“Капиталът на Дружеството е 60 450 000 (шестдесет милиона четиристотин и петдесет хиляди) лева, разпределен на 60 450 000 (шестдесет милиона четиристотин и петдесет хиляди) броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка.”*
 - Чл. 23, ал. 3 от Устава придобива следната редакция: *“Право да участват в увеличението имат лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на Общото събрание за увеличаване на капитала, а ако решението за увеличаване на капитала е прието от Съвета на директорите по реда на чл. 43 от устава – лицата, придобили акции най-късно 7 дни след датата на публикуване на съобщението за публично предлагане по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК.”*

- Чл. 43, ал. 1 от Устава придобива следната редакция: „В срок до 5 (пет) години от вписване на изменението на настоящата разпоредба от Устава в търговския регистър, Съветът на директорите може да увеличава на капитала на Дружеството до 150 000 000 лева чрез издаване на нови обикновени или привилегировани акции”
- В Чл. 43 от Устава се създава нова ал. 3 със следното съдържание: „Съветът на директорите приема и публикува проспект за публичното предлагане на акциите по начина и със съдържанието, установени в ЗППЦК и актовете по прилагането му”

1.2 Данни за членовете на управителните и на контролните органи на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ

■ Възнагражденията, получени общо през второто тримесечие на 2007г. от членовете на Съвета на директорите;

През второ тримесечие на 2007 г. са начислени следните възнаграждения на членовете на Съвета на директорите (СД), съгласно договори за управление:

- Възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков – 537 лв.
- Възнаграждение на Марио Исам-Саади Ал-Джебури – 537 лв.
- Възнаграждение на Чавдар Иванов Донков – 537 лв.
- Възнаграждение на Николай Христов Скарлатов – 3 510 лв.

Общо през второ тримесечие на 2007 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат на 5,121 лв.

■ Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на СД през тримесечието акции и облигации на Дружеството;

Към 27.06.2007 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков - 88 319 бр. акции, представляващи 0.15 % от капитала на Дружеството;
- Марио Исам-Саади Ал-Джебури - 125 000 бр. акции, представляващи 0.20 % от капитала на Дружеството;
- Чавдар Иванов Донков – 138 990 бр. акции, представляващи 0.23 % от капитала на Дружеството;
- Николай Христов Скарлатов - не притежава акции от капитала на Дружеството.

■ Права на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации на Дружеството;

Членовете на Съвета на директорите не притежават привилегировани права да придобиват акции и облигации на Дружеството.

■ Участието на членовете на СД в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети;

Членовете на Съвета на директорите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ участват в управителни органи на други юридически лица, както следва:

Тодор Людмилов Брешков има участие в управителните и/или контролни органи на следните юридически лица:

- Първа Инвестиционна Банка АД, София, бул. Драган Цанков 37 - Член на Надзорния съвет;
- Първа Финансова Брокерска Къща ООД, София, ул. Енос 2 - Управител;
- Българска Фондова Борса-София АД, София, пл. Македония 1 - Член на СД;
- Първа Застрахователна Брокерска Компания АД, София, ул. Енос 2 - Член на СД;

Марио Исам-Саади Ал-Джебури има участие в управителните и/или контролни органи на следните юридически лица:

- Хърайзън АД –Член на СД;
- Български Форум на Бизнес Лидерите-Член на СД;
- Форем Консултинг България ООД-Управител;

Чавдар Иванов Донков има участие в управителните и/или контролни органи на следните юридически лица:

- Итека Компютърс ООД, София, НС Васил Левски, бул. Евлоги Георгиев, офис 32 - Управител;
- Би Ейч Реал Естейтс ЕООД, София, ул. Дякон Игнатий № 7, ет.2 -Управител;
- Консорциум за изграждане на зона за отдих и култура Пловдив-Управител;

Николай Христов Скарлатов има участие в управителните и/или контролни органи на следните юридически лица:

- УД Болкан Капитал Мениджмънт АД, гр. София, бул. Витоша 39 - Председател на СД;
- ИП София Интернешънъл Секюритиз АД, гр. София, бул. Витоша 39 - Председател на СД;
- Скарли ООД, гр. София, ж.к. Младост 1, бл. 34Б, вх.2, ап.11 - Управител;
- Скарли ЕООД, гр. София, ж.к. Младост 1, бл. 34Б, вх.2, ап.11 - Управител;
- Делиал ООД, гр. София, ул. Иван Вазов № 24 - Управител;

Членовете на Съвета на директорите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ участват като неограничено отговорни съдружници и притежават повече от 25 на сто от капитала на друго дружество както следва:

Чавдар Иванов Донков

- Итека Компютърс ООД, София, НС Васил Левски, бул.Евлоги Георгиев, офис 32;
- Би Ейч Реал Естейтс ЕООД, София, ул. Дякон Игнатий № 7, ет.2;
- Би Ейч енд Виа Пропъртис ООД, София, ул. Дякон Игнатий № 7, ет.2;

Николай Христов Скарлатов

- Скарли ООД, гр. София, ж.к. Младост 1, бл. 34Б, вх.2, ап.11 - Управител;
- Скарли ЕООД, гр. София, ж.к. Младост 1, бл. 34Б, вх.2, ап.11 - Управител;
- Делиал ООД, гр. София, ул. Иван Вазов № 24 - Управител;

■ **Договорите по чл. 240б от ТЗ, сключени през годината.**

Няма такива.

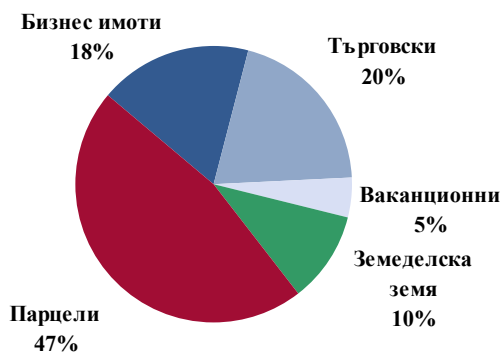
2 Портфейл на Дружеството

2.1 Структура на портфейла

В резултат от инвестиционната дейност на Дружеството през второто тримесечие и от началото на годината портфейлът от инвестиционни проекти на ФНИБ нарасна значително и от 53,720 хил.лв. в края на 2006г. достигна до 99,141 хил.лв. в края на второто тримесечие на тази година. Най-новия проект на Дружеството е от юни 2007г. и представлява покупката на 20 имота, съседни един на друг, с обща площ от 77,978 кв.м., намиращите в ж.к.Младост IV в София. Общо активните проекти на фонда към средата на годината са 9 на брой, разпределени във всички основни сектори от пазара на недвижими имоти.

Фигура 1 Разпределение на направените инвестиции по видове сектори

Разпределение на направените инвестиции по сектори



Дейността на Дружеството през изминалото тримесечие е в две насоки: закупуване на нови инвестиционни имоти и реализация на вече придобитите проекти. Според степента си на завършеност проектите на ФНИБ могат да бъдат разделени по следния начин:

Таблица 1 – Инвестиционни проекти на ФНИБ (в хил.лв.)

Проект	Етап на проекта	Размер на проекта	Инвестирани до 30.06.2007	Бъдещи инвестиции
Реализирани проекти				
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж"	текущо управление	19,895	19,895	0
Земеделска земя	отдаване под аренда	11,000	10,254	746
Проекти в процес на реализация				
Камбаните бизнес център	в строеж	40,000	13,780	26,220
Офис сграда на бул. "Г.М.Димитров"	в строеж	15,300	3,987	11,313
Морско ваканционно селище	идеен проект	17,600	4,535	13,065
Предстоящи проекти				
Инвестиционни имоти до Велико Търново*	промяна регулация	511	511	n.a
Инвестиционен имот до Видин*	промяна регулация	589	589	n.a
Инвестиционни имоти в София - Околвърстен път*	промяна регулация	6,714	6,714	n.a
Инвестиционни имоти в София - Младост IV*	промяна регулация	38,876	38,876	n.a
Общо за всички проекти		150,485	99,141	51,344

* Стойността на проекта ще бъде уточнена след разработване на идейния проект

От изброените по-горе проекти, два са вече реализиран и са в етап на текущо управление. По отношение покупката на земеделска земя, нови имоти се купуват предимно с цел окрупняване на вече съществуващи такива. Следващата група проекти, общо три на брой, са в процес на реализация, който обхваща времето от проектиране до изграждане на бъдещите постройки. В допълнение по проект Камбаните Бизнес Център има и предварителен договор за продажба на търговските площи. Останалите четири проекта са на етап промяна регулацията на земята. Тяхната реализация предстои да започне в края на 2007г. и началото на 2008г.

2.2 Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж”

Проект „ТЦ Доверие Бриколаж” бе реализиран от ФНИБ през втората половина на 2006г. Проектът е от вида „покупка и обратно отдаване под наем”, предмет на който са двата магазина от веригата Мг.Vicolage разположени във Варна в кв.Младост и в София на бул.Цариградско шосе. Общата цена платена за двата магазина е 10 млн.евро, без разходите по придобиването на имотите. Параметрите по сделката са както следва:

ТЦ "Доверие Бриколаж" София 1		ТЦ "Доверие Бриколаж" Варна	
РЗП	15,174 кв.м.	РЗП	12,184 кв.м.
ЗП	7,610 кв.м.	ЗП	5,375 кв.м.
Покупна цена	6 млн.евро	Покупна цена	4 млн.евро
Дата на покупката	15 ноември 2006	Дата на покупката	17 август 2006
Месечен наем	54,087 евро	Месечен наем	36,060 евро
Срок на договора за наем	10 години	Срок на договора за наем	10 години

Забележка: Посочената покупна цена не включва направените разходи по придобиването на имотите.

Общата сума на месечния наем за двата магазина е 90,147 евро, което на годишна база е 1,081,764 евро постоянен приход за ФНИБ за следващите 10 години.

През текущи период няма закъснение от страна на наемателя и всички дължими суми по наемите за двата магазина са платени в срок. От страна на фонда през тримесечието са платени текущите дължими суми по направените застраховки на магазините и такса смет за двата обекта. През периода не са регистрирани повреди или щети по имотите.

2.3 Проект – Земеделска земя в Северна България

През текущия период общо закупените нови площи земеделски земи са 600 дка, с което общо притежаваната към края на юни 2007г. земеделска земя е 36,255.42 дка. Общо инвестираните до момента средства в земеделска земя от старта на проекта през 2005г. са 10,254 хил. лева, а средната покупна цена включваща и разходите по придобиване на имотите е 283 лв. на дка. Основната част от закупените земи са III и IV категория, а средната големина на отделните имоти е около 10-12 дка.

Отдадените под аренда земи към края на отчетния период са 20,323 дка, а средната постигната наемна цена е 11.78 лв./дка на година. В процентно изражение отдадената земя е 56.01 % от общо притежаваните от Дружеството земеделски земи. Продължава покупката на нови земи, както и процеса по отдаване под аренда на вече закупените имоти.

2.4 Проект – „Камбаните Бизнес Център”

Проект „Камбаните Бизнес Център” (КБЦ) – предмет на проекта е изграждането на осем етажна сграда със смесено предназначение, която ще предлага офиси и търговски площи за отдаване под наем. Сградата е проектирана с цел да покрие критериите за административна сграда клас А и да предложи най-добри условия за бизнес на своите наематели.

През изминалото тримесечие продължиха строителните работи по изграждане на бъдещата сграда. Към края на юни 2007г. приключи изливането на фундамента на сградата и в процес на изграждане са вертикалните елементи на първото подземно ниво. Фирмата изпълнител на грубия строеж е „Балканстрой” АД. Реализираните разходи по строителството на сградата през второто тримесечие на 2007г. са 1,228 хил.лв.

На 18 април 2007г. бе подписан предварителен договор за продажбата на търговските площи и съответстващите им паркинг места, на етап груб строеж. Това са първите два етажа под кота нула, разположени на нивото на Околовръстното шосе. Общата площ предмет на договора за покупко-продажба е 15,013 кв.м. Продажната цена е 11 150 000 евро., платима на 6 вноски в зависимост от степента на завършеност на сградата, от които първите две вече са направени. Собствеността върху имотите ще бъде прехвърлена след приключване на грубия строеж най-късно до 01.04.2008г., когато счетоводно ще бъде отразена самата сделка в Отчета за приходи и разходи.

2.5 Проект – Офис сграда на бул. „Г.М.Димитров”

Проект офис сграда на бул.Г.М.Димитров №14 – предмет на проекта е изграждането на модерна офис сграда отговаряща на най-висок клас А. Теренът се намира на бул.Г.М.Димитров, близо до колелото на 4-ти километър на Цариградско шосе в София.

През изтеклия период беше предаден и одобрен от ДАГ окончателния проект за изграждане на сградата. Получено е разрешение за строеж на обекта и е изпълнено укрепване с пилоти на бъдещия изкоп, с което са направени всички подготвителни работи за стартиране на проекта. Изкопните работи се очаква да започнат в началото на август 2007.

Реализираните разходи по реализацията на проекта през второто тримесечие на 2007г са в размер на 453 хил.лв.

2.6 Проект – Ваканционно селище на морето

Проектът предвижда изграждането на комплекс от затворен тип в Община Царево, близо до с.Лозенец, в които да се построят жилищни, търговски и развлекателни площи, които в последствие да бъдат продадени. В проекта е заложено изграждането на 291 апартамента, два басейна – детски и за възрастни, два ресторанта, търговски и развлекателен център.

Дружеството има изготвен идеен проект, който е внесен за одобрение в общината. По проект общо разгърнатата застроена площ в комплекса ще бъде 17,963 кв.м., от които апартаменти - 11,112 кв.м., студия – 4,574 кв.м., еднофамилни къщи – 1,279 кв.м. и търговски площи – 998 кв.м. По предварителни изчисления общата стойност на проекта ще възлезе на 10.1 млн.евро.

През изминалия отчетен период са реализирани разходи по имота в размер на 21,824 лв. свързани с плащане на данък смет. Проекта се намира на етап одобрение на идеен проект.

2.7 Проект – Инвестиционен имот до град Велико Търново

След придобиването в края на миналата година на двата поземлени имота в покрайнините на Велико Търново, през изминалите месеци до юни 2007г. Дружеството започна процедура по промяна регулацията на имотите от земеделски в имоти за обществено застрояване. Очакванията на мениджмънта са смяната на регулацията на имотите да завърши до края на календарната година, след което ще започне проектирането на бъдещите търговски и складови площи.

2.8 Проект – Инвестиционен имот до град Видин

След официалното придобиване на имота с площ 86,008 кв.м. в началото на годината, ФНИБ започна процедура по промяна регулацията на терена. Изготвя се мотивирано предложение за промяна предназначението на имота, което предстои да бъде вкарано за одобрение от местните регулаторни органи. След промяната на регулацията към края на годината се предвижда да започне проектирането на бъдещите складови площи.

2.9 Проект – Инвестиционни имоти в град София – Околовръстен път

Също като в горните два проекта след финализиране на покупката на терените в началото на годината, Дружеството започна процедура по изготвяне на мотивирано предложение за промяна на тяхната регулация. Общата площ собственост на ФНИБ по този проект е 17,237 кв.м.

2.10 Проект – Инвестиционни имоти в Младост IV, София

Най-новия проект на ФНИБ е придобиването през юни 2007г. на 20 имота с обща площ 77,978 кв.м., разположени на Околовръстното шосе на София в точката му на пресичане с бул.Александър Малинов, в западна посока срещу Бизнес Парк София. Имотите са закупени от Агенцията за Държавни Вземания, вследствие на проведения от агенцията търг с тайно надаване. Общата закупната цена на терените е 37,536,421 лв. или 481.37лв./кв.м., без в тази цена да са включени разходите по прехвърляне на имота. Придобиването е финансирано с банков кредит от БПБ АД в размер на 18,162,185 евро. Терените са предвидени за комплексно застрояване с възможност за изграждане на жилищни, административни и хотелски площи. Имотите могат да бъдат групирани в четири групи от по няколко имота съседни един на друг. Намеренията на ФНИБ са до края на годината да закупи допълнителни съседни на вече притежаваните имоти, с което Дружеството цели да формира по-големи парцели за застрояване.

Локацията на имотите дава доста добри възможности за реализиране на бъдещите инвестиционни намерения на фонда. Мястото се намира в близост до Околовръстното шосе и голям транспортен възел, до един от най-големите жилищни комплекси Младост IV, до Бизнес Парк София и няколко настоящи и бъдещи търговски центрове. На бул.Александър Малинов срещу имотите ще бъде изградена и предпоследната станция на Софийското метро, което допълнително ще подобри транспортната осигуреност на имотите.

С цел бъдещото обслужване на имотите предстои обновяване регулацията на имотите, съгласно новия устройствен план на София и разработване на проект за тяхното застрояване.

3 Развитие на дейността и на състояние на Дружеството през второто тримесечие на 2007г.

3.1 Обобщени финансови отчети

Представената по-долу кратка форма на отчетите на „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ е за първите две тримесечия на настоящата година

Счетоводен баланс към 30.06.2007г. и към 31.03.2007г.

(Всички суми са в хиляди лева)	30.06.2007	31.03.2007
АКТИВИ		
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ		
Инвестиционни имоти	95,661	56,402
Разходи за придобиване на имоти	4,504	2,823
Инвестиции на разположение за продажба	30	30
Нематериални активи	2	3
Стопански инвентар	12	10
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	100,209	59,268
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ		
Вземания от клиенти и доставчици	272	222
Данъци за възстановяване (ДДС)	194	396
Платени аванси	327	712
Други текущи активи	3	3
Парични средства и депозити	26,590	28,807
Разходи за бъдещи периоди	194	198
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	27,580	30,338
ОБЩО АКТИВИ	127,789	89,606
ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	9,804	9,804
Натрупана печалба	4,588	4,544
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	74,842	74,798
ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ		
Лихвоносен заем	48,497	13,668
Деривативен финансов инструмент	19	19
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	48,516	13,687
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ		
Задължения по начислени лихви	14	6
Текуща част от нетекущи задължения	594	
Задължения към Обслужващото дружество	727	195
Задължения към доставчици	0	77
Получени аванси по продажба на имоти	2,181	0
Задължения към персонала, СО, НАП	7	3
Провизия за дължими дивиденди	443	443
Други задължения	465	397
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	4,431	1,121
ОБЩО ПАСИВИ	52,947	14,808
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	127,789	89,606

Отчет за доходите за първо и второ тримесечие на 2007г.

(Всички суми са в хиляди лева)	II трим.- 07г.	I трим.- 07г.
Доходи от лихви	247	212
Доходи от наеми	598	599
Приходи от продажба на активи	58	4,128
Общо приходи	903	4,939
Разходи за лихви	(231)	(182)
Разходи за външни услуги и материали	(524)	(873)
Разходи за възнаграждения на СД и персонала	(9)	(8)
Стойност на продадените активи	(45)	(3,389)
Други и разходи	(50)	(34)
Общо разходи	(859)	(4,486)
Печалба/(загуба) за периода	44	453

3.2 Ликвидност

Ликвидността на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ през второто тримесечие на годината значително е намалела, основна заслуга за което има покупката в размер на около 38 млн.лв. на 20 нови имота намиращи в София в Младост IV и отпуснатия за финансиране на тази покупка нов банков заем от Българска Пощенска Банка АД в размер на 18,162 хил.евро. Въпреки четирикратното намаление, благодарение на високите стойности на показателите от началото на годината, Дружеството запазва добро ниво на ликвидност, което ще позволи нормалното изпълнение на заложената по-рано инвестиционна програма. През следващите периоди ликвидността на ФНИБ ще зависи от съотношението на получените средства по продажбата на търговските площи по проект „Камбаните Бизнес Център” и направените плащания за строителството на двете офис сгради.

Таблица 2 – Показатели за ликвидност на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 30 юни 2007 г.

Коефициенти	30.06.2007	31.03.2007
Обща ликвидност	6.22	27.21
Бърза ликвидност	6.18	27.03
Незабавна ликвидност	6.00	25.84
Абсолютна ликвидност	6.00	25.84

■ Вътрешни източници на ликвидност

"Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ разполага със значителни по размер вътрешни източници на ликвидност.

Таблица 3 - Източници на ликвидност на ФНИБ към 30 юни 2007 г.

Източници на ликвидност	хил.лева
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	
Вземания от клиенти и доставчици	272
Данъци за възстановяване (ДДС)	194
Платени аванси	327
Други текущи активи	3
Парични средства и депозити	26,590
Разходи за бъдещи периоди	194
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	27,580
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	
Задължения към Обслужващото дружество	727
Текуща част от нетекущи задължения	594
Получени аванси по продажба на имоти	2,181
Провизия за дължими дивиденди	443
Други задължения	486
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	4,431

○ Краткотрайни (текущи) активи

Най-голям дял около 96% от краткотрайните активи отново заемат паричните средства налични по банковите сметки на Дружеството. Източникът на тези средства са собствения капитал на дружеството, получените авансови плащания по продажба на недвижим имот и получения в размер на около 18 млн.евро кредит от БПБ АД.

Друг голям източник на ликвидност са „Данъците за възстановяване”. В това перо се включва платеното през тримесечието ДДС по строителството на двете офис сгради, което предстои да бъде възстановено след приключване на данъчна проверка от страна на НАП.

В основата на вземанията от клиенти са начислените лихви по направени от дружеството депозити в местни банки.

Очакването на ръководството на ФНИБ е сумата на текущите активи да намалява успоредно с реализацията на инвестиционните намерения на Дружеството през следващите месеци.

○ Краткосрочни (текущи) пасиви

С най-голям дял 49.2% от текущите пасиви към края на юни 2007 г. са получените аванси по продажба на зелено на търговски площи по проект „Камбаните Бизнес център”. През следващите месеци тази сума ще се увеличава след всяко следващо плащане от страна на купувача. Поради методиката на отчитане на тези продажби сумата ще остане в задълженията на дружеството до окончателното прехвърляне на имота на новия му собственик. След този момент тази сума ще бъде отразена в Отчета за доходите на дружеството и тя ще бъде извадена от текущите пасиви.

Друг голям източник на задължения са „Задълженията към Обслужващото дружество” в размер на 727 хил.лв. В по-голямата си част това са задължения свързани с разходи по реализацията на инвестиционните проекти на ФНИБ и по-специално по строителството на Камбаните Бизнес Център и офис сградата на бул. Г.М.Димитров.

Все по голям по размер стават и отчетените текущи задължения по главницата на банковия кредит получен от БПБ АД. Към края на юни 2007 той е 594 хил.лв. и ще се увеличава с изтичането на гратисния период по главницата на кредита.

Все още в баланса в размер на 443 хил.лв. присъстват и провизии за дължим дивиденд, който Общото събрание на ФНИБ взе решение да бъде разпределен през настоящата година. Дивидентът ще бъде изплатен през третото тримесечие на годината, с което текущите задължения на дружеството ще намалеят.

■ Външни източници на ликвидност

Външните източници на ликвидност са собствения капитал и получените два банкови кредита към края на 2006г. и юни 2007г., които са подробно разгледани в точка 3.3. Капиталови ресурси.

Предвид допълнителното финансиране от края на юни ФНИБ има значителен финансов ресурс, който се очаква напълно да покрие нуждите от ликвидност на дружеството до края на 2007г. В случай, че инвестиционната активност на ФНИБ се промени в резултат на стартирането на нови проекти, ръководството има готовност да набави необходимите парични ресурси за своята дейност чрез увеличение на капитала или чрез външно финансиране от местни и чужди банкови институции.

3.3 Капиталови ресурси

В края на юни 2007г. дългосрочния капитал на Дружеството е 123,358 хил.лв., което сравнено с предходното тримесечие (88,485 хил.лв.) отбелязва значителен ръст, основната заслуга за което има получения нов кредит от БПБ АД. Разпределението между собствен и привлечени средства е представено на фигурата по-долу. В структурата на дългосрочния капитал се запазва по-големия дял на собствения капитал, което предопределя стабилността на Дружеството. От друга страна по-големия дял на външно привлечения капитал предопределя по-голям ливъридж, което се реализира в по-добра възвръщаемост на собствения капитал.

Фигура 2: Съотношение между собствен и привлечен дългосрочен капитал



Таблица 4 – Коефициенти на капиталова структура

Коефициенти на капиталова структура	към 30.06.07
Съотношение соб.к-л към дългоср. привлечени средства	1.54
Съотношение ДА към собствен капитал	1.34

■ Собствен капитал

През последното тримесечие на 2007г. не е отразена голяма промяна в размера на Собствения капитал. Нарастването спрямо предходното тримесечие се дължи изцяло на реализираната печалба през периода, основната част от която е от наеми на недвижими имоти.

Таблица 5 – Собствен капитал на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 30 юни 2007 г.

Собствен капитал в хил.лв.	30.06.2007	31.03.2007
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	9,804	9,804
Натрупана печалба	4,588	4,544
Общо собствен капитал	74,842	74,798

■ Привлечен дългосрочен капитал

Размера на дългосрочните задължения на Дружеството значително нараснаха през последното тримесечие и от 13,687 хил.лв. достигнаха до 48,497 хил.лв. Това увеличение се дължи на сключения на 12.06.2007г. втори договор за инвестиционен кредит с Българска Пощенска Банка АД (БПБ). Кредитът е изтеглен с цел финансиране покупката на 20-те нови имоти в ж.к. Младост в София. Параметрите по заема са както следва:

- Размер на кредита – EUR 18,162,185.43
- Срок – 7 години
- Гратисен период по главницата – 18 месеца
- Погасителни вноски – месечни вноски след изтичане на гратисния период
- Лихва – 3М EURIBOR + 1.65%
- Падеж – 12.06.2014г.
- Обезпечение – недвижими имоти на дружеството в гр.София и депозит в размер на 19,2 млн.лв. в БПБ АД.

■ Капиталови разходи през следващите периоди на отчитане

Инвестиционната програма на Дружеството през следващите месеци е изцяло насочена към реализацията на инвестиционни проекти, като основната част от средствата ще бъдат насочени в строителството на двете офис гради намиращи се на Околовръсното шосе и на бул. Г.М.Димитров в София.

По предварителни разчети на Дружеството очакваните разходи по тези два обекта за 2007г. и 2008г. са между 19 – 20 млн.лв.

Инвестициите на Дружеството в останалите проекти ще бъдат определени след изготвянето на окончателните проекти на бъдещите постройки.

За финансирането на предстоящите през 2007 г. и 2008г. инвестиционни проекти, Дружеството възнамерява да използва сегашните си капиталови ресурси и при необходимост, да реализира ново увеличение на капитала или да използва заеман капитал. Очакваме, че с напредването на изпълнението на проектите и с нарастването на активите на Дружеството размерът на използваното дългово финансиране постепенно ще нараства до достигането на оптимално съотношение на дълг към собствен капитал. Нашите очаквания са също така, че с течение на времето цената на заемния капитал постепенно ще намалява.

3.4 Структура на активите

През второто тримесечие на 2007г. сумата на активите на Дружеството нарастват с 42.6% (38,183 хил.лв.) и достигат 127,789 хил.лв. В основната си част това нарастване е в резултат от ново придобитите имоти през юни 2007г. описани по-горе в доклада.

Таблица 6 – Структура на активите на ФНИБ

Структура на активите в хил.лв.	30.06.2007	% дял	31.03.2007	% дял
Дълготрайни активи вкл.	100,209	78%	59,268	66%
- общо недвижими имоти	100,165	78%	59,225	66%
Краткотрайни активи вкл.	27,580	22%	30,338	34%
- платени аванси за покупка на имоти	327	0.26%	712	0.8%
- парични средства	26,590	20.8%	28,807	32%
ОБЩО АКТИВИ	127,789	100%	89,606	100%

В структурата на активите все по-голям дял заемат дълготрайните активи за сметка на наличните парични средства. Към 30.06.2007г. дълготрайните активи заемат дял от 78%, срещу 20.8% на паричните средства. Тази положителна промяна в структурата на активите се дължи на активната инвестиционна дейност на ФНИБ.

Предвижданията за следващите периоди на отчитане са сумата и съответно дялът на недвижимите имоти спрямо общо активите да продължават да нарастват.

3.5 Резултати от дейността

Дейността на Дружеството през второто тримесечие на 2007г. беше насочено основно в реализацията на двата проекта за изграждане на офис сгради в София, управление на вече отдадените сгради под наем и закупуването на нови имоти. За разлика от предходното тримесечие реализираната печалба през периода е значително по-ниска и е в резултат от текущата дейност на ФНИБ и управлението на наличните парични ресурси. Голямата по размер печалба реализирана през първото тримесечие е от продажбата на инвестиционните имоти собственост на дружеството в близост до Летище София и има епизодичен характер.

■ Приходи от дейността

През разглеждания период Дружеството реализира приходи в размер на 903 хил.лв.

Таблица 7 – Реализирани приходи за първо и второ тримесечие на 2007г.

Приходи на ФНИБ (в хил. лв.)	30.06.2007	31.03.2007
Доходи от лихви	247	212
Доходи от наеми	598	599
Приходи от продажба на активи	58	4,128
Общо приходи	903	4,939

Основната част от приходите през периода се дължат на приходи от наем в размер на 598 хил.лв. В тази сума влизат начислените суми за наем на двата магазина Mr.Bricolage и приходи от аренда на земеделска земя. Стойността на тези приходи се запазва значително постоянна от началото на годината и се очаква тя да се запази и занапред.

Друго съществено перо в приходите през периода са приходите от лихви, която стойност се дължи на значителните парични средства налични по сметките на дружеството в различните банки. Очакванията са през следващите периоди вследствие на активната инвестиционна програма на ФНИБ тези приходи значително да намалее в резултат от намалението на свободните парични ресурси.

■ Разходи от дейността

През текущия период разходите подобно на приходите също бележат намаление, в основата на което стои продажбата на имоти през първото тримесечие.

Таблица 8 – Реализирани разходи за първо и второ тримесечие на 2007г.

Разходи на ФНИБ (в хил. лв.)	30.06.2007	31.03.2007
Разходи за лихви	(231)	(182)
Разходи за външни услуги и материали	(524)	(873)
Разходи за възнаграждения на СД и персонала	(9)	(8)
Стойност на продадените активи	(45)	(3,389)
Други и разходи	(50)	(34)
Общо разходи	(859)	(4,486)

Основният дял на разходите се пада на разходите за външни услуги и материали, които по своята си същност в по-голямата си част са възнаграждения на обслужващото дружество, запазващи се относително постоянни от началото на годината.

Другото голямо перо от разходите са тези за лихви по получени заеми. Този разход бележи известно увеличение, което е в резултат от втория инвестиционен кредит усвоен от Дружеството през юни 2007г. Това ще даде отражение и на разходите за лихви през следващото тримесечие, когато лихви по този кредит ще се начисляват за пълния период.

Очакванията за разходите през следващите отчетни периоди са те да нарастват в резултат от нарастване на текущите разходи за лихви и други разходи съпровождащи строителните дейности.

■ Резултат от дейността

Печалбата през последното тримесечие в размер на 44 хил.лв. е значително по ниска сравнено с печалбата записана за първото тримесечие 453 хил.лв. Разликата, както беше посочено по-горе, се дължи изцяло на отразената през първото тримесечие печалба от продажба на недвижими имоти на Летище София. Очакванията за печалба през следващите периоди, до момента когато ще бъде отразена продажбата на търговските площи по проект „Камбаните Бизнес Център”, е да се запази в рамките на печалбата отразена през второто тримесечие на 2007г.

■ Рискове на които е изложено Дружеството

Основните рискове, които оказват и ще оказват въздействие върху дейността на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ са подробно описани в Регистрационния документ на Дружеството (част II от Проспекта за първоначалното увеличение на капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ), одобрен от Комисията за финансов надзор през м. Март 2005 г. Оттогава досега не са настъпили съществени изменения на икономическите тенденции и на рисковете, а също и никакви необичайни събития, които да окажат значително влияние върху финансовото състояние или върху дейността на Дружеството.

4 Важни научни изследвания и разработки

Поради естеството на своята дейност "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ не се занимава с научни изследвания и разработки.

5 Предвиждано развитие на Дружеството

До края на 2007г. Дружеството ще продължи своята инвестиционна програма, заложенa в неговия портфейл от инвестиционни проекти описани в точка 2 по-горе. Цел на ръководството на ФНИБ е да постигне максимални финансови резултати използвайки най-ефективно набрания до момента капитал. За да постигне поставените цели приоритетни задачи ще бъдат:

- **Строителството на „Камбаните Бизнес Център”**. По предварителни разчети изграждането на комплекса ще завърши към септември-октомври 2008г. Успоредно със строежа ще започне и процеса по отдаването под наем на бъдещата сграда.
- **Строителството на офис сградата на бул. „Г.М.Димитров” № 14**. Получено е разрешение за строеж. Направено е укрепването на бъдещия изкоп и през август ще започнат строителните работи. В момента се разработва маркетингова концепция на сградата, след което също както при „Камбаните Бизнес Център” ще се стартира процеса по отдаването на сградата под наем преди тя да бъде завършена напълно.
- Разработване на окончателния проект и старт на изграждането на **Ваканционно селище до с.Лозенец – Бургаска област**. Към момента има подаден за одобрение идеен проект на селището. След неговото одобрение от Община Царево Дружеството ще продължи с разработването на окончателните работни проекти и ще кандидатства за разрешение за строеж, след което ще започне и изпълнението на самия проект.
- **Арендуване и покупка на земеделска земя**. До края на 2007г. ФНИБ си е поставило за цел да отдаде под аренда максимален обем от придобита през последните две години земеделска земя. Нови имоти ще бъдат закупувани с цел уедряване на вече закупените парцели.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Велико Търново”** – предстои придобитите през 2006г. парцели да бъдат вкарани в регулация.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Видин”** – също както при Велико Търново, предстои закупения имот да бъде вкаран в регулация и да бъде изготвен проект за изграждането на логистичен център.
- **Проект – „Инвестиционни имоти в София – Околовръстен път”**. Също както горните два проекта през настоящата година Дружеството планира да вкара в регулация закупените в края на 2006г. терени.
- **Проект – „Инвестиционни имоти в София – Младост IV”**. Също както горните проекти през настоящата година Дружеството планира да вкара в регулация закупените в края на юни 2007г. терени.
- **Закупуване на нови парцели** с цел последваща продажба и/или реализиране на инвестиционен проект.

Поради естеството на инвестиционната дейност е възможно реалният брой и размер на инвестициите, както и типа инвестиции да се различава от планираните.

6 Промени в цената на акциите на Дружеството

В края на юни и през юли търговията с акции на ФНИБ се засили значително. В резултат бяха постигнати нови най-високи цени за една акция достигащи 1.91 лв. на акция. Обобщените данни от търговията с акции за периода 30.07.2006 – 27.07.2007г. са както следва:

- Начална цена – BGN 1.41 (27 юли 2006)
- Последна цена – BGN 1.89 (26 юли 2007)
- Най-висока цена – BGN 1.91 (26 юли 2007)
- Най-ниска цена – BGN 1.32 (17 октомври 2006)
- Общо количество из търгувани акции – 15,673,658 броя
- Оборот за периода – BGN 22,845,777 (EUR 11,680,860)
- Средно претеглена цена – BGN 1.46
- Пазарна капитализация (към 27.07.2007г.) – BGN 113,646,000 (EUR 58,106,277)

**Движение акциите на ФНИБ
(27.07.2006 - 27.07 2007)**



7 Информация относно програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление по чл.94, ал.2, т.3 от СППК

Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление е приета от Съвета на директорите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ на 02 Август 2005г.

Основната цел на програмата е защита правата на акционерите, чрез ефективно използване на ресурсите и отговорност за използването на тези ресурси. Основните принципи, залегнали в Програмата са: защита на правата на акционерите; равнопоставено третиране на всички акционери, независимо от размера на участието им в капитала на дружеството и националната им принадлежност; признаване правата на заинтересуваните лица по закон; разкриване на информация за дружеството и прозрачност; отговорности на управителните органи.

При извършване на дейността си през второто тримесечие на 2007 година, Съветът на директорите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ изцяло се ръководи и стриктно изпълнява приетата Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

При направената преоценка на Програмата с цел подобряване прилагането на стандартите за добро корпоративно управление в Дружеството, се установи, че през 2007 година не се налага нейната промяна.

8 Анализ и разяснение на информацията по приложение № 11 към чл. 32, ал. 1, т. 4, чл. 35, ал. 1, т. 5 и чл. 41, ал. 1, т. 4 от наредба № 2

8.1 Структура на капитала на Дружеството, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас.

Капиталът на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ е 60,450,000 лева, разпределен 60,450,000 броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка.

Към 30.06.2007 год. Дружеството е издало само един клас акции - обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка, представляващи 100 % от общия капитал на Дружеството. Издадените акции се притежават от следните лица:

- 220 физически лица притежават 2,680,411 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;

- 69 юридически лица притежават 57,769,589 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;

Всички акции, издадени от "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ са допуснати до търговия на неофициален пазар на "Българска фондова борса - София" АД. Няма акции на Дружеството, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

Придобиването на акции на Дружеството се извършва срещу заплащане на пълната им емисионна стойност. Акционерите на Дружеството не могат да правят частични вноски. Вноските в капитала са само парични.

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

Всяка обикновена акция дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание.

Дружеството може да издава привилегирани акции с гарантиран дивидент, както и акции с привилегия за обратно изкупуване. Привилегированата акция дава право на гарантиран дивидент и/или на привилегия за обратно изкупуване. Тази акция може да дава право на един глас в Общото събрание на акционерите или да бъде без право на глас. Привилегированите акции се включват при определяне на номиналната стойност на капитала. Привилегированите акции без право на глас не могат да бъдат повече от 1/2 от общия брой акции на Дружеството.

8.2 Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от Дружеството или друг акционер.

Не са предвидени ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, издадени от "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от Дружеството или друг акционер.

8.3 Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в Общото събрание на Дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.

Лицата, които към 30.06.2007 год. притежават пряко или непряко 5 на сто или повече от акциите и правата на глас в Общото събрание на Дружеството, са следните:

Данни за акционера	Размер на дяловото участие към 30.06.2007г.	Начин на притежаване
Hansapank (Estonia)	30.93%	пряко
Hansapank Clients (Estonia)	24.58%	пряко
Raiffeisen Zentralbank Osterreich AG	9.10%	пряко
Danske Fund – Eastern Europe Convergence	6.47%	пряко

8.4 Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.

Няма акционери във "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, които да притежават специални контролни права

8.5 Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служителите на Дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.

Контролът при упражняване на правото на глас в случаите, когато служителите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ са и негови акционери, се упражнява непосредствено от самите тях, при спазване на задълженията, които те имат съгласно Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти.

8.6 Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на Дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.

На "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ не е известно да са налагани ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас.

Дружеството не участва в системи, при които финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.

8.7 Споразумения между акционерите, които са известни на Дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

На "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ не са известни споразумения между акционери, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

8.8 Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на Дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.

Общото събрание на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя тяхното възнаграждение и гаранция за управлението им съгласно чл. 31, ал. 1, т. 4 от Устава на Дружеството. Съветът на директорите на Дружеството се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години, като членовете на Съвета могат да бъдат преизбирани без ограничения.

Съгласно разпоредбата на чл. 31, ал. 1 от Устава на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ само Общото събрание може да вземе решение за изменение и допълнение на Устава на Дружеството. Промяна на Устава на Дружеството се допуска след одобрение от Комисия за финансов надзор, съгласно чл.15, ал. 1 от ЗДСИЦ.

8.9 Правомощията на управителните органи на Дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на Дружеството.

Правомощията на Съвета на директорите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ са уредени в чл. 42 и чл. 43 от Устава на дружеството.

Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и Устава са от изключителната компетентност на Общото събрание.

Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

1. Покупка и продажба на недвижими имоти;
2. Сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества, и с банката – депозитар;
3. Контролиране изпълнението на договорите по т. 2;
4. Оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;
5. Застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;
6. Определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти;
7. Инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и този устав;
8. Незабавното свикване на Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;
9. Назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;
10. Откриване на клонове и представителства
11. Други въпроси от неговата компетентност съгласно устава.

Доколкото разпоредбите на чл. 114 и сл. от ЗППЦК или друг нормативен акт не предвиждат друго, Съветът на директорите на Дружеството има право да взема с единодушие и без предварително овластяване от Общото събрание съответните решения по чл. 236, ал. 3 от Търговския закон.

Замяна на обслужващо дружество или на банката-депозитар се извършва след предварителното одобрение на КФН.

В срок до 5 /пет/ години от вписване на изменението на чл.43, ал.1 от Устава на Дружеството в търговския регистър на съда, Съветът на директорите може да увеличава капитала на Дружеството до 150 млн. лв. чрез издаване на нови обикновени или привилегировани акции.

Съветът на директорите приема и публикува проспект за публичното предлагане на акциите по начина и със съдържанието, установени в ЗППЦК и актовете по прилагането му.

В решението за увеличаване на капитала Съветът на директорите определя размера и целите на всяко увеличение; броя и вида на новите акции, правата и привилегиите по тях; срока и условията за прехвърляне на правата по смисъла на §1, т. 3 ЗППЦК, издадени срещу съществуващите акции; срока и условията за записване на новите акции; размера

на емисионната стойност и срока, и условията за заплащането ѝ; инвестиционния посредник, на който се възлага осъществяването на подписката.

В срок до 5 /пет/ години от вписване на Дружеството в търговския регистър на съда, Съветът на директорите може да приема решения за издаване на облигации при общ размер на облигационния заем до 100 млн.лв. Вида на облигациите, начина за формиране на дохода по тях, размера и всички останали параметрите на облигационния заем се определят в решението на Съвета на директорите при спазване разпоредбите на действащото законодателство и устава.

8.10 Съществени договори на Дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на Дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато Дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.

"Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ не е сключвало договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

8.11 Споразумения между Дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Не са сключвани споразумения между "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

9 Друга информация

Към края на юни 2007г. Дружеството няма регистрирани клонове и не притежава акции от други компании.