

**Междинен доклад за
дейността**

на

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

за четвъртото тримесечие
на 2007г.



31 Декември 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 третото тримесечие на 2007г.</i>	<i>11</i>
<i>4</i>	<i>Важни научни изследвания и разработки</i>	<i>19</i>
<i>5</i>	<i>Предвиждано развитие на Дружеството.....</i>	<i>19</i>
<i>6</i>	<i>Промени в цената на акциите на Дружеството</i>	<i>21</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>22</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>22</i>
<i>9</i>	<i>Сделки със свързани лица</i>	<i>26</i>
<i>10</i>	<i>Друга информация</i>	<i>27</i>

1 Обща информация за Дружеството

1.1 Правна рамка и промени в устава на Дружеството през периода октомври – декември 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.

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

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

През четвъртото 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 четвъртото 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 31.12.2007 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков - 129 069 бр. акции, представляващи 0.21 % 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 Пропръртис 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.

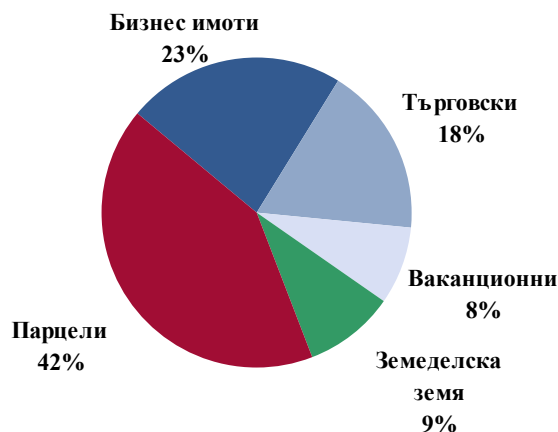
2 Портфейл на Дружеството

2.1 Структура на портфейла

В резултат от инвестиционната дейност на Дружеството през четвъртото тримесечие на 2007г. портфейлът от инвестиционни проекти на ФНИБ продължава да нараства и от 103,519 хил.лв. в края на третото тримесечие достигна до 111,661 хил.лв. в края на четвъртото тримесечие на 2007г. Една от причините за това нарастване е покупката на останалата част от жилищната сграда „Секвоя 2” през ноември 2007г., в резултат на което ФНИБ вече е пълен собственик на сградата. Другия фактор оказващ влияние на нарастването на портфейла е продължаващото строителство на двете офис сгради на Дружеството в София, като инвестираните средства в двата проекта през изминалото тримесечие са на обща стойност 4,688,195лв. С направените по-горе инвестиции, активните проекти на фонда към края на годината са 10 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 31.12.2007	Бъдещи инвестиции
Реализирани проекти				
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж"	текущо управление	19,772	19,772	0
Земеделска земя	отдаване под аренда	11,000	10,565	435
Проекти в процес на реализация				
Камбаните бизнес център	в строеж	40,000	19,582	20,418
Офис сграда на бул. "Г.М.Димитров"	в строеж	15,300	5,938	9,362
Морско ваканционно селище - с.Лозенец	идеен проект	17,600	4,514	13,086
Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец	в строеж	4,356	4,356	0
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 - Околвръстен път*	промяна регулация	6,712	6,712	n.a
Инвестиционни имоти в София - Младост IV*	промяна регулация	39,123	39,123	n.a
Общо за всички проекти		154,963	111,661	43,302

От изброените по-горе проекти, два са вече реализирани и са в етап на текущо управление. По отношение на покупката на земеделска земя, нови имоти се купуват предимно с цел окрупняване на вече съществуващи такива. Следващата група проекти, общо четири 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 сключен предварителен договор за продажба на търговските площи, по който първите три от плащания с общ размер на 4,361,500лв. вече са постъпили по сметките на Дружеството. Останалите четири проекта са на етап промяна регулацията на земята. Тяхната реализация предстои да се извърши през 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 Mr.Bricolage 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	
РЗП	15,174 кв.м.
ЗП	7,610 кв.м.
Покупна цена	6 млн.евро
Дата на покупката	15 ноември 2006
Месечен наем	54,087 евро
Срок на договора за наем	10 години

ТЦ "Доверие Бриколаж" Варна	
РЗП	12,184 кв.м.
ЗП	5,375 кв.м.
Покупна цена	4 млн.евро
Дата на покупката	17 август 2006
Месечен наем	36,060 евро
Срок на договора за наем	10 години

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

Общата сума от 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 текущия период няма закъснение от страна на наемателя и всички дължими суми по наемите за двата магазина са платени в срок. От страна на Дружеството 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

През текущия период общо закупените нови площи земеделски земи са около 51.21 дка, а продадените площи около 44.99дка. с което общо притежаваната към края на декември

2007г. земеделска земя е 36,625.84 дка. Общо инвестираните до момента средства в земеделска земя от старта на проекта през 2005г. са 10,565 хил. лева, което прави 288.4 лв. на дка средна покупна цена включваща разходите по придобиване на имотите. Основната част от закупените земи са III и IV категория, като средната големина на отделните имоти е около 10-12 дка.

След изтичането на едногодишните договори за аренда на част от земеделските земи сключени през миналата година, общо отдадени под аренда към края на отчетния период са 18,408.6 дка, като средната постигната наемна цена се увеличава от 13.09 лв./дка на 14.83 лв./дка на година поради по-високата цена на новите договори. В процентно изражение отдадената земя се равнява на 50.26 % от общо притежаваните от Дружеството земеделски земи. ФНИБ продължава покупката на нови земи, като акцента на този проект почти изцяло се насочва от закупуването на земеделска земя към отдаването на закупените земи под аренда.

2.4 Проект – „Камбаните Бизнес Център”

Проект „Камбаните Бизнес Център” (КБЦ) – представлява изграждането на седем 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 декември 2007г. строителството на сградата е на етап груб строеж, като към момента почти е завършен грубия строеж на първите пет офис етажета от сградата и остават последните два етажета. Реализираните разходи с натрупване от началото на строителството на сградата към 31 декември 2007г. са на обща стойност 10,416,510лв.

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 етажета 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 третата вноска в размер на 1,115,000 евро бе направена през изминалото тримесечие. Следващата вноска се очаква да бъде получена през март 2008г. след завършването на грубия строеж на сградата. Собствеността върху имотите ще бъде прехвърлена след приключване на грубия строеж най-късно през април 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 изтеклото тримесечие продължи работата по грубия строеж на сградата. Към края на тримесечието изцяло е завършена плочата на първия надземен офис етаж и се изпълняват вертикалните елементи на втория офис етаж. Общо направените разходи по строителството на сградата към 31 декември 2007г. са около 2,535,050лв.

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

апартамент, 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 изминалото тримесечие ФНИБ заплати последната вноска по изготвянето на идейния проект на ваканционния комплекс. След одобрението на идейния проект в местните градоустройствени служби следва разработването на техническите и работни проекти.

2.7 Проект – Жилищна сграда „Секвоя 2” – Боровец

Към края на декември 2007г. Дружеството вече е едноличен собственик на жилищна сграда „Секвоя 2” находяща се в най-стария ски курорт на България – Боровец. Придобиването на сградата е осъществено през изтеклото тримесечие, след като ФНИБ закупи останалите 60% от нея за сумата от 2,406,424лв. Стойността на цялата сграда с обща разгърната застроена площ от 3527.3кв.м и пътя водещ до сградата, с разходи за придобиване, данъци и такси е в размер на 4,356,229.71 лева, или 1,235лв. на кв.м.

Жилищната сграда „Секвоя 2” се състои от 36 апартамента разположени на 5 етажа и 9 гаража разположени в приземното ниво. Комплексът „Секвоя” се намира близо до живописна борова гора недалеч от центъра на курорта и само на 50 метра от началната станция на кабинковия лифт „Нова Гондола”, който е част от проекта „Супер Боровец”. Разстоянието на курорта от главното шосе Боровец – Пловдив е само 30 метра.

След получаването на разрешението за ползване през ноември 2007г. ФНИБ започна преговори с посредници за продажбата на цялата сграда. Към края на календарната година няколко агенции за недвижими имоти са пряко ангажирани с продажбата на жилищната сграда. Очакванията на дружеството са тя да бъде продадена в рамките на следващата две години.

2.8 Проект – Инвестиционен имот до град Велико Търново

След придобиването в края на миналата година на двата поземлени имота в покрайнините на Велико Търново с обща площ около 200 дка, през 2007г. Дружеството започна процедура по промяна регулацията на имотите от земеделски в имоти за обществено застрояване.

Към края на годината процедурата по смяна на регулацията е пред приключване, като очакванията на мениджмънта са смяната на регулацията на имотите да завърши в началото на 2008г, след което ще започне проектирането на бъдещите търговски и складови площи.

2.9 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 се предвижда да започне проектирането на бъдещите складови площи.

2.10 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 изготви мотивирано предложение за промяна на тяхната регулация, което е внесено за одобрение. Общата площ собственост на ФНИБ по този проект е 17,237 кв.м.

2.11 Проект – Инвестиционни имоти в Младост IV, София

След придобиването на 21 имота с обща площ 79,523кв.м. находящи се на Околовръстното шосе на София в точката му на пресичане с бул.Александър Малинов, в западна посока срещу Бизнес Парк София, ФНИБ започна процедура за промяна на регулацията на имотите. Терените са предвидени за комплексно застрояване с възможност за изграждане на жилищни, административни и хотелски площи.

През изминалото тримесечие ФНИБ сключи договор за продажба на 9 от общо закупените имоти, с обща площ 31,908 кв.м. за сумата от 17,500,000 евро, (548 евро/кв.м), платима на няколко вноски. През изтеклото тримесечие е получена първата вноска по договора в размер на 2,000,000 евро. Втората вноска се очаква да бъде получена през месец януари 2008г. След продажбата, Дружеството ще остане собственик на 12 имота с обща площ 47,345 кв.м., които предстои да бъдат въведени в регулация.

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

3.1 Обобщени финансови отчети

Представената по-долу кратка форма на отчетите на „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ е за трето и четвърто тримесечие и с натрупване от началото на година

Счетоводен баланс към 31.12.2007г. и към 30.09.2007г.

(Всички суми са в хиляди лева)	31.12.2007	30.09.2007	31.12.2006
АКТИВИ			
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ			
Инвестиционни имоти	118,130	106,374	56,672
Разходи за придобиване на имоти	3,287	7,817	959
Инвестиции на разположение за продажба	269	30	30
Нематериални активи	2	2	3
Стопански инвентар	16	17	11
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	121,704	114,240	57,675
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ			
Вземания от клиенти и доставчици	467	306	90
Данъци за възстановяване (ДДС)	1,421	1,421	1,778
Платени аванси	192	486	1,310
Други текущи активи (КБЦ)	21,405	102	
Парични средства и депозити	22,334	20,775	27,988
Разходи за бъдещи периоди	194	174	123
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	46,013	23,264	31,289
ОБЩО АКТИВИ	167,717	137,504	88,964
ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	60,450	60,450	60,450
Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	9,804	9,804	9,804
Натрупана печалба	33,616	12,574	4,091
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	103,870	82,828	74,345
ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ			
Дългосрочни заеми	51,683	48,202	13,666
Деривативен финансов инструмент			19
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	51,683	48,202	13,685
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ			
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,212	2,096	6
Текуща част от нетекущи задължения	1,284	897	
Задължения към Обслужващото дружество	1,341	399	278
Задължения към доставчици	0	0	178
Получени аванси по продажба на имоти	8,274	2,181	
Задължения към персонала, СО, НАП	3	4	
Провизия за дължими дивиденди	0	443	443
Други задължения	50	454	29
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	12,164	6,474	934
ОБЩО ПАСИВИ	63,847	54,676	14,619
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	167,717	137,504	88,964

Отчет за доходите за трето и четвърто тримесечие на 2007г. и с натрупване от началото на годината

(Всички суми са в хиляди лева)	IV трим.- 07г.	III трим.- 07г.	С натрупване 01- 12 / 2007
Доходи от лихви и др. финансови приходи	275	278	1,012
Доходи от наеми	649	592	2,438
Приходи от операции с финансови инструменти	246		246
Приходи от продажба на активи и други	80		4,266
Нетни приходи от преоценка на активи	21,140	8,614	29,754
Общо приходи	22,390	9,484	37,716
Разходи за лихви	-812	-814	-2,039
Разходи за външни услуги и материали	-460	-640	-2,497
Разходи за възнаграждения на СД и персонала	-10	-10	-37
Стойност на продадените активи			-3,434
Разходи за амортизации	-1	-1	-3
Други и разходи	-65	-33	-181
Общо разходи	-1,348	-1,498	-8,191
Печалба/(загуба) за периода	21,042	7,986	29,525
Средно претеглен брой акции през тримесечието (в хил.)	60,450	60,450	60,450
Доход на акция (в лева)	0.348	0.132	0.488

3.2 Ликвидност

Въпреки високата инвестиционна дейност на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ основно насочена към продължаващото строителство на двете офис сгради в София, общата ликвидност на Дружеството през четвъртото тримесечие на годината се увеличава. Положителната промяна на този показател се дължи до голяма степен на отчитането на стойността на проект „Камбаните Бизнес Център” като част от текущите активи. Тази промяна бе счетоводно наложена поради сключения договор за продажба на площите по същия проект, плащанията за които се очаква да бъдат получени през следващата година. Напълно в очакванията на мениджмънта показатели за незабавна и абсолютна ликвидност бележат спад спрямо предходното тримесечие. Основен фактор влияещ на тази промяна през последното тримесечие е значителното увеличение на стойността на получените аванси вследствие на постъпленията от продажбата на търговските площи по проект „Камбаните Бизнес Център” в размер на 1,115,000 евро и първа вноска по договора за продажба на 9 имота по проект „Инвестиционни имоти Младост IV” в размер на 2,000,000 евро. Получените авансови вноски са записани в текущите пасиви на баланса и след прехвърляне на собствеността върху имота ще бъдат отбелязани като приход. Това съответно ще увеличи печалбата на Дружеството и ще намали текущите му задължения.

Както вече бе споменато в междинния отчет за третото тримесечие ликвидността на ФНИБ през следващите отчетни периоди ще зависи от съотношението на получените средства по продажбата на търговските площи по проект „Камбаните Бизнес Център” и проект „Инвестиционни имоти Младост IV” и направените плащания за строителството на двете офис сгради в София.

Таблица 2 – Показатели за ликвидност на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 31 Декември 2007 г.

Коефициенти	31.12.2007	30.09.2007
Обща ликвидност	3.78	3.59
Бърза ликвидност	3.77	3.57
Незабавна ликвидност	1.84	3.21
Абсолютна ликвидност	1.84	3.21

■ Вътрешни източници на ликвидност

Подобно на третото тримесечие, "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ продължава разполага със значителни по размер вътрешни източници на ликвидност и през последното тримесечие на 2007г.

Таблица 3 - Източници на ликвидност на ФНИБ към 31 Декември 2007 г.

Източници на ликвидност	31.12.2007
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	
Вземания от клиенти и доставчици	467
Данъци за възстановяване (ДДС)	1,421
Платени аванси	192
Други текущи активи (КБЦ)	21,405
Парични средства и депозити	22,334
Разходи за бъдещи периоди	194
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	46,013
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,212
Задължения към Обслужващото дружество	1,341
Текуща част от нетекущи задължения	1,284
Получени аванси по продажба на имоти	8,274
Други задължения	53
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	12,164

○ Краткотрайни (текущи) активи

Основен дял, или 48.5%, от краткотрайните активи заемат паричните средства по наличните банкови сметки на дружеството. Източник на тези средства са собствения капитал на Дружеството, получените авансови плащания по продажба на недвижими имоти и оборотния кредит от БПБ АД в размер на 2.9 млн. евро, изтеглен с цел по-добро управление на текущите оборотни нужди на ФНИБ.

Друг голям източник на ликвидност, както е посочено по-горе представлява стойността на проект „Камбаните Бизнес Център”, която вече ще бъде отразявана като текущ актив поради факта, че плащанията по проекта се очаква да бъдат получени в рамките на следващата година.

Останалите основни пера в структурата на краткосрочни активи са „Данъците за възстановяване”, които запазват стойността си от последното тримесечие в размер на 1,421 млн.лв. и вземанията от клиенти, основна част от които представляват начислените приходи от аренда за изтеклата 2006/2007 стопанска година.

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

Както през третото, така и към края четвъртото тримесечие, с най-голям дял, 68% ,от текущите пасиви са получените аванси по продажба на зелено на търговски площи по проект „Камбаните Бизнес център” и по продажбата на 9 имота по проект „Инвестиционни имоти Младост IV”. През следващите месеци тази сума ще се увеличава след всяко следващо плащане от страна на купувачите. Поради методиката на отчитане на тези продажби сумата ще остане в задълженията на дружеството до окончателното прехвърляне на имота на новия му собственик, както е посочено по-горе в доклада. След

този момент тази сума ще бъде отразена в Отчета за доходите на дружеството и тя ще бъде извадена от текущите пасиви.

Дължимата сума по сметка краткосрочни заеми и начислени лихви намалява наполовина през последното тримесечие и е с размер 1,212 млн.лв, което представлява 10% от текущите пасиви, в сравнени с 38% от текущите активи през третото тримесечие на 2007г. Основен фактор за тази промяна е изплатения краткосрочен заем за финансиране покупката на 4/10 от жилищната сградата в Боровец в размер на 1,000,000 евро. След изплащането на кредита през текущия отчетен период, сумата по задълженията се състои главно от усвоената част по оборотния кредит от БПБ АД, към която сума са прибавени и начислените към момента на съставяне на отчета лихви по всички усвоени от ФНИБ кредити.

Стойността на „Текущата част от нетекущите задължения”, която ФНИБ дължи се увеличава вследствие на нарастващото външно финансиране усвоено от ФНИБ, както и увеличеният размер на текущите задължения по главницата на банковите дългосрочни кредити получени от БПБ АД. Към края на Декември 2007 те са 1,284 хил.лв. и ще се увеличават с изтичането на гратисния период по главницата на кредитите. Основен принос за нарастването на това перо през последното тримесечие имат начислената главница по усвоеният кредит за финансирането на проекта Търговски Центрове „Доверие Бриколаж” през 2006г., а също и заема по покупката на останалата част от жилищната сграда в Боровец в размер на 2,000,000 евро.

Друг голям източник на задължения на „Задълженията към Обслужващото дружество”, които са в размер на 1,341 хил.лв и се увеличават в резултат на нарастващите средства за изпълнение на строителните работи, удържани от обслужващото дружество, с цел гарантиране на тяхното качествено изпълнение. ФНИБ предвижда тази сума да се увеличава и през следващите отчетни периоди вследствие на напредващите строителните работи по двете офис сгради в София.

Също през последното тримесечие ФНИБ изплати дължимия дивидент на своите акционери, преразпределен от печалбата реализирана през 2006г. Общата сума на изплатения дивидент бе в размер на 443 хил.лв. Въз основа на това плащане, текущите пасиви напълно се изчистват в частта провизии за дължими дивиденти към края на годината.

■ Външни източници на ликвидност

Външните източници на ликвидност са собствения капитал и получените четири банкови кредита, които са подробно разгледани в точка 3.3. Капиталови ресурси.

Предвид допълнителното финансиране усвоено към края на 2007г. и очакваните плащания по сключените договори за продажба на недвижими имоти, ФНИБ има значителен финансов ресурс, който се очаква напълно да покрие нуждите от ликвидност на дружеството през следващата 2008 година. 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 декември 2007г. дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, е 155,553 хил.лв., което е нарастване с 16% или 21,588 лв. спрямо предходното тримесечие, основната заслуга за което имат получения нов заем от БПБ АД и отчетената висока печалба от преценка на активите на ФНИБ. В структурата на привлечения капитал се запазва по-големия дял на собствения капитал, което предопределя стабилността на Дружеството. От друга страна значимия дял на външно привлечения капитал предопределя по-голям ливъридж, което се реализира в по-добра

възвръщаемост на собствения капитал. Разпределението между собствен и привлечени средства е представено на фигурата по-долу.

Фигура 2: Съотношение между собствен и привлечен капитал



Таблица 4 – Коефициенти на капиталова структура

Коефициенти на капиталова структура	към 31.12.07	към 30.09.07
Съотношение соб.к-л към дългоср. привлечени	2.01	1.72
Съотношение ДА към собствен капитал	1.17	1.38

■ Собствен капитал

Собствения капитал запазва възходящата си тенденция на нарастване от началото на годината, като през настоящето тримесечие отбелязва най-голямо си нарастване в размер на 21,042 хил.лв., за да достигне сумата от 103,870 хил. лв. Това изменение се дължи предимно на направените преоценки на активите на Дружеството, които са отразени в увеличения финансов резултат за тримесечието. Въпреки нарастването на съотношението собствен капитал към дългосрочно привлечени средства, Дружеството запазва добрия си ливъридж, поради факта, че за увеличението на собствения капитал основно влияние имат направените преоценки.

Таблица 5 – Собствен капитал на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 31 декември 2007 г.

Собствен капитал в хил.лв.	31.12.2007	30.09.2007	31.12.2006
Основен капитал	60,450	60,450	60,450
Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	9,804	9,804	9,804
Натрупана печалба	33,616	12,574	4,091
Общо собствен капитал	103,870	82,828	74,345

■ Привлечен капитал

През изтеклото тримесечие, Дружеството усвои два кредита от Българска Пощенска Банка АД (БПБ), единия, с цел оптимално финансиране на оперативната си дейност и другия, с цел придобиването на останалата част от жилищната сграда в Боровец и изплащане на краткосрочния заем за придобиването на първите 4/10 от същата сграда усвоен през септември 2007г. С натрупване осигуреното към края на Декември 2007г. финансиране е в размер на 27 млн. евро.

Първият усвоен кредит бе с цел придобиването на останалата част (6/10) от жилищната сграда „Секвоя 2” находяща се в Боровец. Параметрите по този кредит са както следва:

- Размер на кредита – EUR 2,000,000

- Срок – 5 години
- Погасителни вноски – съгласно одобрен от банката погасителен план
- Лихва – 3М EURIBOR + 1.65%
- Падеж – 21.11.2012г.
- Обезпечение – недвижими имоти на Дружеството и залог върху вземане

Втория усвоен през периода кредит е с цел по-добро управление на оборотните нужди на дружеството. Кредита е за срок от три месеца. Параметрите по втория за това тримесечие заем са както следва:

- Размер на кредита – EUR 2,900,000
- Лихва – 3М EURIBOR + 1.65%
- Падеж – 03.03.2008г.
- Обезпечение – недвижими имоти на Дружеството и залог върху вземане

■ Капиталови разходи през следващите периоди на отчитане

Инвестиционната програма на Дружеството през следващите месеци е изцяло насочена към реализацията на текущите 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 2008г. ще бъдат около 20 млн.лв.

За финансирането на предстоящите през 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 четвъртото тримесечие на 2007г. сумата на активите на Дружеството нараства с 30,213 хил.лв. (22%) и достига стойност от 167,717 хил.лв. До голяма степен това нарастване е в резултат от направените в края на тримесечието преоценки на активите на Дружеството.

Таблица 6 – Структура на активите на ФНИБ

Структура на активите в хил.лв.	31.12.2007	% дял	30.09.2007	% дял
Дълготрайни активи вкл.	121,704	73%	114,240	83%
- общо недвижими имоти	121,417	72%	114,191	83%
Краткотрайни активи вкл.	46,013	27%	23,264	17%
- платени аванси за покупка на имоти	192	0.11%	486	0.35%
- други текущи активи (КБЦ)	21,405	12.76%	0	0.00%
- парични средства	22,334	13.3%	20,775	15.1%
ОБЩО АКТИВИ	167,717	100%	137,504	100%

Както е отбелязано на таблицата основната промяна в структурата на активите през изтеклото тримесечие е увеличени дял на текущите активи на базата на представянето на цялата стойност на проект „Камбаните Бизнес Център” като част от текущите активи. Въпреки счетоводно отчетения спад на дълготрайните активи като относителен дял от общите такива, общият дял на недвижимите имоти представлява 86% от структурата на

активите на Дружеството, което е знак потвърждаващ активната инвестиционна стратегия на ФНИБ.

Предвижданията за следващите периоди на отчитане са сумата и съответно делът на недвижимите имоти спрямо общо активите да продължават да нарастват за сметка на паричните средства.

3.5 Резултати от дейността

Дейността на Дружеството през последното тримесечие на 2007г. беше отново насочена основно в реализацията на двата проекта за изграждане на офис сгради в София, управление на вече завършените проекти и закупуването на нови имоти. За пореден път реализираната печалба през периода е значително по-голяма, което се дължи предимно на направените преоценки на активите на дружеството към края на годината.

■ Приходи от дейността

През разглежданото тримесечие отчетените приходи са в размер на 22,390 хил.лв.

Таблица 7 – Реализирани приходи за трето и четвърто тримесечие и с натрупване за 2007г.

Приходи на ФНИБ (в хил. лв.)	IV трим.- 07г.	III трим.- 07г.	С натрупване от началото на годината
Доходи от лихви и др. финансови приходи	275	278	1,012
Доходи от наеми	649	592	2,438
Приходи от продажба на активи и други	80	0	4,266
Приходи от операции с финансови инструменти	246		246
Нетни приходи от преоценка на активи	21,140	8,614	29,754
Общо приходи	22,390	9,484	37,716

Общо приходите от началото на годината достигат 37,584 хил.лв., което значително надхвърля предварителните прогнози на дружеството. Основната част от тези приходи, както и от приходите през тримесечието се дължат на нетни приходи от преоценка на активи в размер на 29,754 хил.лв., от които 21,140 са приходите от преоценка през четвъртото тримесечие. Посочената сума от преоценка на активи служи като поредното доказателство, че набраните средства се инвестират предимно в подценени имоти с висок потенциал за капиталова печалба.

На второ място са приходите от наеми, които включват начислените суми за наем на двата магазина Mr.Vricolage и приходи от аренда на земеделска земя. Стойността на тези приходи се увеличава въз основа на увеличената средна наемна цена на дка на отдадените земи под аренда през последното тримесечие.

Друго съществено перо в общите приходи на ФНИБ през периода са приходите от лихви, които почти запазват константна стойност през последните няколко разглеждани тримесечия. Значителните приходи от лихви се дължат на голямата сума парични средства налични по сметките на дружеството в различните банки. Очакванията на Дружеството са през следващите приходи от лихви значително да намалеят в резултат от активната инвестиционна дейност на дружеството, като целта е да се оптимизира възвращаемостта на всички налични парични ресурси.

■ Разходи от дейността

През текущия период разходите противно на очакванията бележат спад. Това развитие се дължи на намаляване на реализираните разходи за външни услуги и материали през тримесечието.

Таблица 8 – Реализирани разходи за трето и четвърто тримесечие и с натрупване за 2007г.

Разходи на ФНИБ (в хил. лв.)	IV трим.- 07г.	III трим.- 07г.	С натрупване от началото на годината
Разходи за лихви	(812)	(814)	(2,039)
Разходи за външни услуги и материали	(460)	(640)	(2,497)
Разходи за възнаграждения на СД и персонала	(10)	(10)	(37)
Стойност на продадените активи	-	-	(3,434)
Разходи за амортизации	(1)	(1)	(3)
Други и разходи	(65)	(33)	(181)
Общо разходи	(1,348)	(1,498)	(8,191)

Основен дял, или 60%, в структурата на разходите, както и през третото тримесечие заемат разходите за лихви по усвоените от Дружеството кредити. Сумата на тези разходи се задържа значително постоянни в края на четвъртото тримесечие на годината. През следващите отчетни периоди ФНИБ очаква тази сума да продължи да нараства но с по-бавни темпове, предвид по-големия размер на усвоените нови кредити.

Както е описано по-горе разходите за външни услуги и материали намаляват. Това в по-голямата си част се дължи на високите стойности на тези разходи през третото тримесечие на 2007г., което от своя страна е въз основа на направените плащания на местни данъци и такси по придобиването на парцелите по проект „Инвестиционни имоти Младост IV” през юни месец 2007г. Очакванията през следващия отчетен период са тези разходи да останат в рамките на настоящия си размер.

Общо разходите през следващите отчетни периоди ще продължат да нарастват в резултат от нарастване на текущите разходи за лихви и други разходи съпровождащи инвестиционната дейност на ФНИБ.

■ Резултат от дейността

Високата реализирана печалба към края на годината, в размер на 21,042 хил.лв., отбелязва растеж от над 2.5 пъти в сравнение с тази, отразена във финансовите отчети на Дружеството през третото тримесечие. Това се дължи основно на направените преоценки на активите на ФНИБ. Общо натрупаната печалба от началото на годината е в размер 29,525 хил.лв. Съществен принос за този резултат има също и направената в началото на годината продажба на недвижим имот, находящ се в близост до новия терминал на летище София. ФНИБ очаква стойността на печалбата да се повиши в следващите отчетни периоди въз основа на отразяването на продажбата на търговските площи по проект „Камбаните Бизнес Център”. Стойността на продажбата на 9 имота по проект „Инвестиционни имоти Младост IV” ще бъде показана по същия начин, като се очаква приходите от продажба по и по двата проекта да бъдат счетоводно отразени през третото тримесечие на следващата 2008г.

Таблица 9 – Финансов резултат за трето и четвърто тримесечие и с натрупване за 2007г.

Финансов резултат	IV трим.- 07г.	III трим.- 07г.	С натрупване от началото на годината
Приходи	22,390	9,484	37,716
Разходи	(1,348)	(1,498)	(8,191)
Печалба за периода	21,042	7,986	29,525

■ 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

През 2008г. Дружеството ще продължи своята инвестиционна програма, заложена 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 края 2008г. След реализираната продажба на търговската част на сградата, Дружеството предвижда офис площите също да бъдат изцяло продадени с цел оптимизиране на възвращаемостта от проекта.
- **Строителството на офис сградата на бул. „Г.М.Димитров“ № 14**. С оглед продължаващото строителството на грубия строеж на сградата, очакванията на ФНИБ са тя да бъде завършена в края на 2008г. Успоредно със строежа ще се търсят възможности и за нейното реализиране на пазара на недвижими имоти.
- Разработване на окончателния проект и старт на изграждането на **Ваканционно селище до с.Лозенец – Бургаска област**. Към момента идейния проект за селището е подаден за одобрение. След неговото одобрение от Община Царево Дружеството ще продължи с разработването на окончателните работни проекти, след което ще започне и изпълнението на самия проект.
- **Арендуване и покупка на земеделска земя**. ФНИБ предвижда да отдаде под аренда максимален обем от придобита през последните две години земеделска земя, като нови имоти ще бъдат закупувани само с цел уедряване на вече закупените парцели. Предвижданията на Дружеството са средна постигнатата рента да се увеличава през следващите отчетни периоди вследствие на по-високите цени на земеделските парцели в България и директните субсидии за земеделски производители плащани по линия на ЕС.

- **Проект – „Жилищна сграда Секвоя 2” – Боровец** – След придобиването на цялата сградата от страна на ФНИБ и полученото разрешение за ползване, Дружеството ще работи активно в посока продажба на цялата сграда. Намерението на ФНИБ е сградата да бъде продадена в рамките на следващите две години.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Велико Търново”** – предстои придобитите през 2006г. парцели да бъдат вкарани в регулация, след което да започне проектиране на бъдещите търговски и складови площи.
- **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”**. Подобно на горните проекти през настоящата година Дружеството планира да вкара в регулация закупените в края на юни 2007г. терени и да приключи сделката по продажбата на част от терените.
- **Закупуване на нови парцели** с цел последваща продажба и/или реализиране на инвестиционен проект.

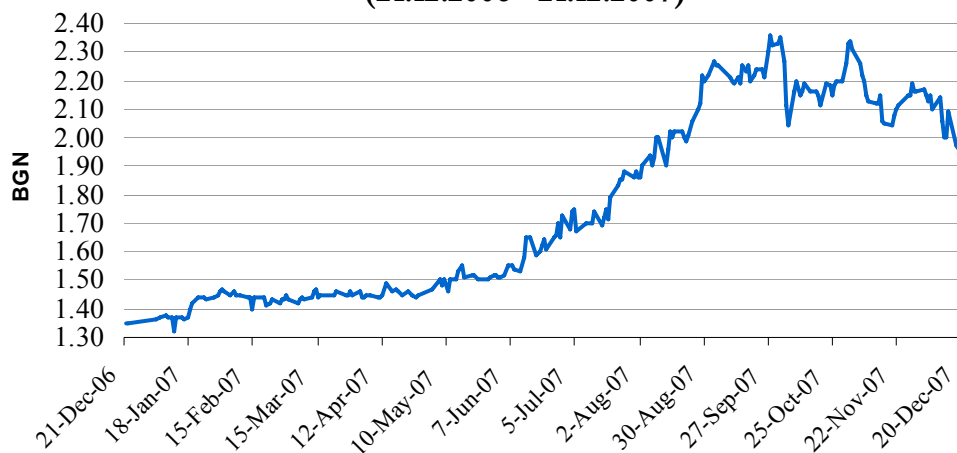
Поради динамиката на инвестиционната дейност на Дружеството през годината, има възможност реалният брой и размер на инвестициите, както и типа инвестиции да се различава от планираните.

6 Промени в цената на акциите на Дружеството

В периода септември-декември е отчетено понижение на цената и намаление броя на изтъргуваните акции на дружеството. Тези движения са в резултат на общия спад на Българската Фондова Борса през последните три месеца, което доведе до спад на акциите на повечето търгувани дружества в рамките 10-15%. Въпреки цялостния негативен тренд акциите на Дружеството се движеха в диапазона 2.00-2.20лв, а средно претеглената цена на акция за период от една година се увеличава от 1.54лв към края на септември 2007г., на 1.69лв. на акция към края на декември 2007г. Обобщените данни от търговията с акции за периода 21.12.2006 – 21.12.2007г. са както следва:

- Начална цена – BGN 1.35 (21 декември 2006)
- Последна цена – BGN 2.09 (21 декември 2007)
- Най-висока цена – BGN 2.50 (26 септември 2007)
- Най-ниска цена – BGN 1.32 (11 януари 2007)
- Общо количество изтъргувани акции – 17,123,144 броя
- Оборот за периода – BGN 28,903,062 (EUR 14,777,901)
- Средно претеглена цена – BGN 1.69
- Пазарна капитализация (към 21.12.2007г.) – BGN 126,236,000 (EUR 64,543,442)
- Изменение за 1 година: +35%

Движение акциите на ФНИБ
(21.12.2006 - 21.12.2007)



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

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 30.12.2007 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:

- 304 физически лица притежават 2,590,401 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;

- 94 юридически лица притежават 57,859,599 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 31.12.2007 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 30.09.2007г.	Начин на притежаване
Hansapank (Estonia)	30.28%	пряко
Hansapank Clients (Estonia)	22.48%	пряко
Danske Fund – Eastern Europe Convergence	6.47%	пряко
Scand.Enskilda Banken	7.64%	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 преизбрани 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 привилегирани 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 Сделки със свързани лица

9.1 Сделки между свързани лица, сключени през отчетния период на текущата финансова година, които са повлияли съществено на финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството в този период.

През отчетния период "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ е извършил сделки със свързани лица: „МНИ” ООД. „МНИ” ООД е обслужващото дружество на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ. Извършените сделки могат да се групират в два вида. Извършвана дейност по обслужване на дейността на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ от „МНИ” ООД съгласно разпоредбите на закона за АДСИЦ и префактуриране на дейност свързана с ФНИБ от „МНИ” ООД съгласно разпоредбите на закона за АДСИЦ. Дружеството е проверявано от Органите по Приходите във връзка с искания за възстановяване на данъчен кредит по смисъла на ЗДДС. Всички искани суми са възстановени, като не са открити отклонения от пазарните цени.

9.2 Промени в сключените сделки между свързани лица, оповестени в годишния отчет, които имат съществено въздействие върху финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството през съответния отчетен период на текущата финансова година.

Няма промени в сключените сделки между свързани лица.

10 Друга информация

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