

ПРОСПЕКТ

**за първично публично предлагане на акции
(първоначално увеличение на капитала)**

Част 2

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

на

“ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ

Регистрационният документ съдържа цялата информация за “Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с Дружеството и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с регистрационния документ и с документа за предлаганите ценни книжа, преди да вземат решение да инвестират.

“Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ информира потенциалните инвеститори, че инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове. Рисковите фактори, специфични за дейността на емитента са подробно представени на стр. 12-18 от регистрационния документ.

Комисията за финансов надзор е потвърдила настоящия регистрационен документ, но не носи отговорност за верността на представената в него информация.

Членовете на Съвета на директорите на “Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ, както и подписалият регистрационния документ инвестиционен посредник отговарят солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в регистрационния документ. Съставителите на годишния финансов отчет на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а регистрираният одитор – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

18 февруари 2005 г.

СЪДЪРЖАНИЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

1.	Данни за членовете на управителните и на контролните органи, консултантите и одиторите на емитента. Отговорност за изготвяне на регистрационния документ.....	5
1.1	Данни за членовете на Съвета на директорите.....	5
1.2	Данни за основните банки, инвестиционни посредници и правни консултанти, както и за правните консултанти по тази емисия.....	5
1.3	Данни за одиторите на емитента.....	6
1.4	Лица, отговорни за изготвянето на регистрационния документ.....	6
1.5	Декларация от предложителя на ценните книжа.....	6
2.	Основна информация.....	7
2.1	Систематизирана финансова информация.....	7
2.1.1	Информация за придобитите недвижими имоти.....	7
2.2	Описание на инвестиционните цели на дружеството.....	7
2.2.1	Инвестиционни цели.....	7
2.2.2	Финансови цели.....	8
2.2.3	Инвестиционна политика.....	8
2.3	Изявление може ли Дружеството да придобива нов актив или активи.....	11
2.4	Рискови фактори.....	12
2.4.1	Рискове при инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове).....	12
2.4.2	Рискове, специфични за Дружеството.....	16
2.4.3	Общи (системни) рискове.....	16
3.	Информация за емитента.....	19
3.1	Данни за емитента, историческа справка и развитие.....	19
3.1.1	Наименование на емитента и данни за изменения в наименованието.....	19
3.1.2	Номер и партида на вписване в търговския регистър, код по БУЛСТАТ и данъчен номер.....	19
3.1.3	Дата на учредяване и срок на съществуване.....	19
3.1.4	Държава, в която емитентът е учреден, седалище, адрес на управление, телефон и факс.....	19
3.1.5	Важни събития в развитието на емитента за последните 3 финансови години.....	19
3.1.6	Данни за всички търгови предложения, отправени от трети лица към емитента или от емитента към други дружества през предходната и текущата финансова година.....	19
3.2	Преглед на направените инвестиции.....	20
3.3	Преглед на дейността.....	20
3.4	Организационна структура.....	20
3.4.1	Икономическа група.....	20
3.4.2	Данни за дъщерните дружества на емитента.....	20
3.5	Имущество, производствени единици и оборудване.....	20
4.	Резултати от дейността, финансово състояние и перспективи.....	21
4.1	Резултати от дейността.....	21
4.2	Ликвидност и капиталови ресурси.....	21
4.3	Източници на финансиране.....	21
4.4	Описание на развойната дейност на емитента.....	22
4.5	Основни тенденции.....	22
4.5.1	Пазарът на недвижими имоти в България.....	22
4.5.2	Планове за инвестиционна дейност на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ през текущата и следващата финансова година.....	37
4.5.3	Прогнози за текущата и следващата финансова година.....	40
5.	Информация за разходите на дружеството.....	47
5.1	Максимално допустимия размер на разходите за управление на дружеството.....	47
5.2	Суми или метод за определяне на възнагражденията на членовете на съвета на директорите и на обслужващите дружества.....	47
5.2.1	Правила за определяне на възнагражденията на членовете на съвета на директорите.....	47
5.2.2	Суми и методи за определяне на възнагражденията на обслужващото дружество.....	47
5.3	Данни за разходите на дружеството от учредяването му до 31 декември 2004 г.....	48
5.4	Допълнителни инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация.....	48
6.	Членове на управителните и на контролните органи, висш ръководен състав и служители.....	49

6.1	Информация за членовете на Съвета на директорите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ.....	49
6.1.1	Инвестиционно дружество "Надежда" АД - Председател на Съвета на директорите	49
6.1.2	"Пик" ООД – Заместник-председател и независим член на Съвета на директорите	50
6.1.3	"Ню Акаунт" ЕООД – Изпълнителен директор и независим член на Съвета на директорите	51
6.2	Информация за дейността на Съвета на директорите	52
6.3	Възнаграждения, изплатени от "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ на членовете на Съвета на директорите за последната финансова година	52
6.4	Информация за служителите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ.....	53
6.5	Информация за притежавани акции на емитента	53
7.	Акционери със значително участие. Сделки със свързани (заинтересувани) лица	54
7.1	Данни за акционерите, притежаващи над 5 на сто от акциите с право на глас	54
7.2	Данни за лицето/лицата, които упражняват контрол върху емитента пряко или непряко..	54
7.3	Сделки със свързани лица	54
7.3.1	Информация за сделки със свързани лица за периода от началото на първата от предходните 3 финансови години до датата на изготвяне на регистрационния документ:.....	54
7.3.2	Актуалната информация, оповестявана по чл. 114б ЗППЗК от членовете на управителните и на контролните органи, прокуриста и лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или го контролират.....	55
7.4	Информация относно това дали някой от посочените в този документ експерти или консултанти притежава значителен брой акции на емитента, има значителен пряк или непряк икономически интерес в емитента и/или възнаграждението му зависи от успеха на публичното предлагане, за което е изготвен този документ	56
8.	Данни за банката депозитар	57
8.1	Основни данни	57
8.2	Дата на учредяване, номер и дата на разрешението за извършване на банкова дейност	57
8.3	Съществените условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел	57
8.4	Информация за замяна на банката депозитар, причини за замяната, номер и дата на издаденото одобрение от комисията.....	58
9.	Данни за обслужващото дружество	59
9.1	Наименование, седалище и адрес на управление, номер и партида на вписване в съдебния регистър, код по БУЛСТАТ и данъчен номер.....	59
9.2	Кратка информация относно професионалния опит на дружеството	59
9.3	Кратка информация относно професионалния опит на подизпълнителите-агенции за недвижими имоти	61
9.3.1	"Елта Консулт" АД.....	61
9.3.2	"Сетьл" ООД.....	62
9.4	Съществените условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел	62
9.5	Условията за прекратяване на договора с обслужващото дружество и замяната му с друго	63
9.6	Информация за замяна на обслужващо дружество, причини за замяната, номер и дата на издаденото одобрение от комисията.....	63
10.	Данни за оценителите на вземанията или недвижимите имоти.....	64
11.	Финансова информация.....	65
11.1	Годишните финансови отчети за последните 3 години, одитирани от регистриран одитор.....	65
11.2	Отчет/и за управлението по чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството	65
11.3	Одиторски доклади за всеки от периодите, за които се изискват одитирани финансови отчети	65
11.4	Междинните финансови отчети за текущата година	65
11.5	Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, както и решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация на емитента	65
11.6	Дружествената политика по отношение разпределянето на дивиденди и информация относно дивидента на акция за последните 3 финансови години	65
11.7	Съществени промени във финансовото и търговското състояние на емитента, настъпили след датата на публикуване на годишния финансов отчет.....	66
12.	Допълнителна информация	67
12.1	Информация за акционерния капитал на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ	67
12.2	Информация за Устава на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ.....	67

12.2.1	Описание на правата, преференциите и ограниченията, присъщи на всеки клас акции	67
12.2.2	Описание на условията за свикване на Общото събрание на акционерите, включително условията за участие в събранието	69
12.2.3	Описание на всяка разпоредба в устава на емитента или в правилата за работа на управителния орган, която би довела до забавяне, промяна или предотвратяване на смяна на лицата, упражняващи контрол върху емитента в случай на сливане, придобиване или реструктуриране, касаещо емитента	69
12.2.4	Описание на условията в устава, отнасящи се до промени в капитала, които са по-рестриктивни от условията, предвидени в закона	70
12.3	Основания за прекратяване на дружеството	71
12.4	Описание на всеки съществен договор, различен от договорите, сключени по повод обичайната дейност на дружеството, по който то е страна	71
12.5	Информация относно дружества, в които емитентът има (пряко или непряко) дългосрочно участие	71
12.6	Централен ежедневник, който емитентът ще използва за публикуване на поканата за свикване на общо събрание на акционерите	71
12.7	Информация за мястото, времето и начина, по който може да бъде получена допълнителна информация за Дружеството	71
Приложение		74
Годишен финансов отчет на Дружеството към 31.12.2004 г.		74

Проспектът за публично предлагане на акции на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ се състои от три документа: Резюме на проспекта, Регистрационен документ и Документ за предлаганите ценни книжа.

Инвеститорите могат да получат регистрационния документ, както и Резюмето на проспекта и Документа за предлаганите ценни книжа на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ всеки работен ден от 10:00 до 16:00 ч. в:

- офиса на емитента:

Адрес: гр. София, ул. "Шипка" № 28
 Лице за контакт: Николай Скарлатов
 Телефон: (+359 2) 944 66 73
 Факс: (+359 2) 846 51 75

- офиса на инвестиционния посредник "Първа финансова брокерска къща" ООД:

Адрес: гр. София, ул. "Любен Каравелов" № 4
 Лице за контакт: Надежда Дафинкичева
 Телефон: (+359 2) 987 72 96
 Факс: (+359 2) 986 34 05
 E-mail: nadia@ffbh.bg

В периода на първичното публично предлагане на ценните книжа, горепосочените документи могат да бъдат получени от банката, участваща в първичното публично предлагане.

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

1. ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, КОНСУЛТАНТИТЕ И ОДИТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

1.1 Данни за членовете на Съвета на директорите

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ има едностепенна форма на управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

1. **ИД "Надежда" АД**, вписано в търговския регистър на СГС по ф.д. № 13472/1996г., представлявано от Борислав Кирилов Никлев - **Председател на Съвета на директорите**

2. **"Пик" ООД**, вписано в търговския регистър на СГС по ф.д. № 21830/1995г., представлявано от Александър Кирилов Георгиев – **Заместник-председател на Съвета на директорите**

3. **"Ню Акаунт" ЕООД**, вписано в търговския регистър на СГС по ф.д. № 11794/2003 г., представлявано от Николай Христов Скарлатов – **Изпълнителен директор**

"Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ се представлява от Изпълнителния директор.

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

1.2 Данни за основните банки, инвестиционни посредници и правни консултанти, както и за правните консултанти по тази емисия

Банка депозитар на Дружеството:

Наименование:

"Банка ДСК" ЕАД

Седалище и адрес на управление:

Република България, гр. София, р-н Оборище, ул. "Московска" № 19

Инвестиционен посредник, който Дружеството ще използва при емитирането на ценни книжа:

Наименование:

„Първа финансова брокерска къща” ООД

Седалище и адрес на управление:

Република България, гр. София, р-н Средец, ул. „Любен Каравелов” № 4

Правни консултанти на Дружеството:

Наименование:

“Димитров, Чомпалов и Тодорова“ ООД

Седалище и адрес на управление:

Република България, гр. София, р-н Триадица, ул. “Бузлуджа“ № 74А

Правни консултанти на Дружеството по настоящата емисия:

Наименование:

“Димитров, Чомпалов и Тодорова“ ООД

Седалище и адрес на управление:

Република България, гр. София, р-н Триадица, ул. “Бузлуджа“ № 74А

1.3 Данни за одиторите на емитента

Годишният финансов отчет на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ за 2004 г. е заверен от Румяна Тодорова Гичева, дипломиран експерт-счетоводител 0397.

1.4 Лица, отговорни за изготвянето на регистрационния документ

Отговорни са изготвянето на настоящия регистрационен документ са:

Николай Христов Скарлатов - за икономическата част

Надежда Михайлова Дафинкичева – за икономическата част

Катя Атанасова Тодорова – за юридическата част

С подписите си на последната страница от този документ горепосочените лица декларират, че при изготвянето на настоящия регистрационен документ са положили необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона и че доколкото им е известно информацията, съдържаща се в този документ е вярна, пълна и не е подвеждаща.

1.5 Декларация от предложителя на ценните книжа

С подписа си на последната страница на настоящия регистрационен документ, управителят на инвестиционен посредник „Първа финансова брокерска къща” ООД декларира, че последният е солидарно отговорен с лицата, посочени в предходната точка, за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в този регистрационен документ.

2. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ

2.1 Систематизирана финансова информация

"Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ е новоучредено дружество, което не е закупувало активи за секюритизация и не е реализирало приходи от дейността си до изготвянето на настоящия регистрационен документ.

Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на неговия одитиран финансов отчет към 31 декември 2004 г., който е приложен към Регистрационния документ.

	31 декември 2004 г.
	(лева)
Приходи от основна дейност	0
Печалба/загуба от основна дейност	(321)
Нетна печалба/загуба от дейността	(335)
Нетна печалба/загуба за периода на една акция	(0.00067)
Сума на активите	500,201
Нетни активи	499,665
Акционерен капитал	500,000
Брой акции	500,000
Дивидент на акция	0

2.1.1 Информация за придобитите недвижими имоти

Към момента на изготвянето на настоящия регистрационен документ активната дейност на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ все още не е започнала и дружеството не е придобивало недвижими имоти.

2.2 Описание на инвестиционните цели на дружеството

2.2.1 Инвестиционни цели

Съгласно Устава на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, основната цел на инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване пазарната цена на акциите на Дружеството и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал. По-подробно инвестиционните цели на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ са:

- Осигуряване на стабилно нарастващ текущ доход за акционерите под формата на паричен дивидент чрез инвестиране предимно в качествени и доходноосни търговски, индустриални, жилищни и офис сгради;
- Максимизиране стойността на инвестициите на акционерите чрез непрекъснато активно управление на активите на Дружеството и придобиване/продажба на недвижими имоти или участия в такива имоти;

- Ефективно разпределение на риска чрез структуриране на диверсифициран портфейл от недвижими имоти с разнообразно предназначение и местоположение;
- Осигуряване на ликвидност за акционерите на Дружеството чрез регистриране на акциите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ за търговия на Българска фондова борса – София.

Стратегията за постигане на инвестиционните цели ще бъде концентрирана върху:

- осъществяване на високодоходни проекти за изграждане и въвеждане в експлоатация на нови сгради;
- реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми и други текущи плащания;
- нарастване стойността на инвестициите в недвижимите имоти, притежавани от Дружеството.

Дружеството ще инвестира в закупуването на недвижими имоти (парцели и сгради), както и в строителство и въвеждане в експлоатация на нови сгради на територията на Република България. С цел намаляване на несистемния риск за акционерите, "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ планира да изгради динамичен и добре диверсифициран портфейл от активи, като набраните средства ще бъдат инвестирани в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България. "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ ще инвестира временно свободните си средства в определени разрешени от закона ликвидни ценни книжа.

Съгласно Устава на Дружеството "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ е учредено за срок от 7 години, считано от вписването му в търговския регистър и това е периода, в рамките на който Дружеството планира да реализира инвестиционната си стратегия.

2.2.2 Финансови цели

Стабилното увеличаване на приходите на Дружеството като резултат от активното управление на портфейла от недвижими имоти е основна финансова цел на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ. За финансиране на инвестиционната си стратегия и с оглед съставянето на добре диверсифициран портфейл от недвижими имоти Дружеството планира да увеличава своя капитал на няколко етапа чрез емитиране на нови акции до достигане на максимален размер на собствения капитал от 50 милиона лева (приблизително 25 милиона евро). Като допълнителен източник на средства Дружеството възнамерява да използва и външно финансиране под формата на облигационни емисии и банкови кредити.

Максималният размер на предвиденото външно финансиране, отнесен към размера на собствения капитал е 2:1.

2.2.3 Инвестиционна политика

Приоритети на инвестиционната дейност

"Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ възнамерява да инвестира набраните средства предимно в качествени и доходоносни сгради с разнородно предназначение - търговски, индустриални, жилищни и офис сгради, както и в закупуването на парцели за бъдещо строителство. Дружеството ще инвестира в имоти в различни

етапи на завършеност и развитие – от такива във фаза на строеж до имоти с утвърдена оперативна история.

Други възможни инвестиции

Въпреки че, по-голямата част от имотите, придобивани от Дружеството, ще бъдат от вида, посочен по-горе, "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ може да извършва и други инвестиции, разрешени от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Съгласно Устава на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включително терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, завършени или новоизградени жилищни и индустриални сгради, и части от тях, както и земеделски земи и ограничени вещни права върху тях с единственото условие имотите да не са предмет на правен спор. Уставът на Дружеството не предвижда ограничения относно броя или размера на имотите, които то може да придобива или процентния дял от нетните приходи, които могат да бъдат инвестирани в един имот.

Освен това, Дружеството може да инвестира временно свободните си средства в:

- ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и/ или в банкови депозити – без ограничения;
- ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации – до 10 на сто от активите на Дружеството.

Уставът на Дружеството позволява то да инвестира до 10 на сто от капитала си в обслужващо дружество.

Инвестиционни решения

За постигане на инвестиционните си цели и при вземането на инвестиционни решения, Съветът на директорите на Дружеството, подпомогнат от експертния опит на обслужващото дружество, ще разгледа възможността за придобиване на недвижим имот само след като е направена оценка на всички съществени фактори, включително: финансова стабилност на основните наематели, местоположение на имота, възможност за евентуално развитие и преустройство, потенциал за генериране на доход, перспективи за нарастване на цената на имота, ликвидност, данъчни съображения. При всички случаи, доколкото е целесъобразно, Дружеството ще се старее да инвестира в диверсифициран портфейл от имоти от гледна точка на географско разположение, вид и предназначение на имота, и индустриална принадлежност на наемателите.

Инвестиционни ограничения

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

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

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

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

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

Дружеството планира да се насочи към няколко основни пазарни сегмента:

- **Жилищни имоти.** В тази категория се включват качествени имоти с жилищно или ваканционно предназначение. Дружеството ще инвестира в новопостроени или завършени имоти на територията на четирите най-големи града в България или в извънградски ваканционни райони. Този тип имоти ще съставляват до 50% от общо придобитите недвижими имоти.
 - *Имоти с жилищно предназначение* – Акцентът ще бъде поставен върху имоти, разположени в центъра на съответния град, както и в престижни жилищни квартали, характеризиращи се с висок жизнен стандарт, добра инфраструктура и адекватно равнище на обществените услуги. Дружеството ще инвестира основно на територията на София, Пловдив, Варна и Бургас, като ще се отдава предпочитание на жилищни сгради с луксозни апартаменти, разположени в центъра на градовете и/или на комплекси от затворен тип, разположени в жилищни райони и представляващи съвкупност от блокове или еднофамилни къщи, управлявани от компания, специализирана в управление на недвижими имоти.
 - *Имоти с ваканционно предназначение* – Дружеството ще инвестира във ваканционни селища, предлагащи разнообразни допълнителни услуги, разположени в близост до черноморския бряг или в живописни планински райони. Тези селища ще представляват комплекси от затворен тип, състоящи се от еднофамилни къщи, къщи-близнаци или терасовидни къщи.
- **Търговски имоти.** Тази категория включва всички магазини за продажба на потребителски стоки, търговски и развлекателни центрове, супермаркети и хипермаркети. Тъй като предлагането на модерни търговски площи със стратегическо разположение към момента е ограничено, приоритет за Дружеството ще бъде изграждането на търговски имоти с атрактивно местоположение с цел последващо отдаване под наем или обратно отдаване под наем на продавача на имота (leaseback transaction). Имотите ще бъдат разположени в големи гъсто населени градове, в идеален център или в близост до центъра на добре развити градски райони с достъп за пешеходци, както и по протежение на основните булеварди, които дават възможност за лесен достъп на автомобили и добра комуникация. Този тип имоти ще съставляват до 70% от общо придобитите недвижими имоти.
- **Индустриални имоти.** В тази категория се включват помещения за производствена дейност и/или съхранение на материали и готова продукция с цел търговия на едро и/или транспортиране. Имотите трябва да имат добра инфраструктура и подходящи условия за развитие на съответния вид стопанска дейност. Тези инвестиции ще имат за цел предимно последващо

отдаване под наем или обратно отдаване под наем на продавача на имота. За наематели на своите индустриални имоти Дружеството ще търси чуждестранни компании, които имат желание да навлязат на българския пазар или такива, които вече оперират на територията на страната, но не разполагат със съвременни качествени индустриални площи. Имотите трябва да бъдат разположени в индустриалните зони на големите градове – София, Пловдив и Варна. Дружеството ще съсредоточи инвестиционната си дейност най-вече върху логистични центрове и складове, разположени край основни пътни артерии и в непосредствена близост до важни транспортни центрове. Тези имоти ще предоставят съвременни удобства и възможност за наемане на подходящи офис помещения. Този тип имоти ще представляват до 50% от общо придобитите недвижими имоти.

- **Бизнес и офис имоти.** Дружеството предвижда да инвестира в качествени офис сгради (Клас А и Б) с първокласни наематели с дългосрочни договори за наем. Поради свръхпредлагането на новопостроени офис площи на пазара на недвижими имоти в София, Дружеството първоначално няма да инвестира в изграждане на такива имоти, а само в съществуващи сгради с надеждна конструкция и ниска степен на амортизация, осигуряващи дълъг живот и експлоатация на имота. Предпочитано местоположение за имотите ще бъдат основните входни артерии и булеварди на София, както и централната градска част, притежаващи добра инфраструктура, достъп за автомобили, достатъчно паркоместа, пешеходни площи и съвременен облик. Този тип имоти ще съставляват до 70% от общо придобитите недвижими имоти.
- **Други недвижими имоти:**
 - *Парцели за бъдещо строителство* – Такива имоти ще бъдат закупувани само с цел бъдещо строителство в съответствие с инвестиционните цели и стратегия на Дружеството. При инвестирането в този вид имоти ще се отдава предпочитание на парцели в регулация или парцели в непосредствена близост до урегулирани поземлени имоти. Имотите ще трябва да имат и подробен устройствен план. Този тип имоти ще съставляват до 90% от общо придобитите недвижими имоти.
 - *Земеделска земя* – Дружеството възнамерява да придобива земеделска земя с цел уедряване и препродаване на по-висока цена, отдаване за ползване под аренда или промяна на нейното предназначение. Този тип имоти ще съставляват до 90% от общо придобитите недвижими имоти.

2.3 Изявление може ли Дружеството да придобива нов актив или активи

Съгласно Устава на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, Дружеството може да придобива за секюритизация нови недвижими имоти при спазване на изискванията на закона. Уставът на Дружеството не предвижда условия, предпоставки и ограничения за придобиването на нови имоти извън законово регламентиранияте. При придобиването на нови активи Дружеството ще се ръководи от приоритетите на инвестиционната си политика и степента на съответствие на актива с изискванията към активите от конкретния целеви пазарен сегмент съгласно предходната точка.

2.4 Рискови фактори

Инвестирането в акции на Дружеството е свързано с определени рискове по отношение на самото Дружество, инвестициите в недвижими имоти и вложенията в ценни книжа изобщо. "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ предупреждава потенциалните инвеститори, че няма гаранция за постигане на инвестиционните цели на Дружеството и акционерите трябва да са готови да понесат евентуални капиталови загуби от инвестициите си в него.

Различни групи рискове могат да влияят едновременно на дейността на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, като някои от тях могат да бъдат ограничавани, а други са извън контрола на дружеството. Предвижданите от "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ механизми за ограничаване и намаляване на рисковете също са описани в следващите точки.

2.4.1 Рискове при инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове)

Приходите, печалбата и стойността на активите на Дружеството могат да бъдат неблагоприятно засегнати от редица фактори, свързани със спецификата на инвестирането в недвижими имоти: конюнктура на пазара; способност на Дружеството да осигури ефективно управление, поддръжка и застраховка на имотите; финансово състояние на наемателите на притежаваните от Дружеството имоти и други. Ако инвестициите на Дружеството не генерират достатъчно приходи за покриване на неговите разходи, включително по обслужване на евентуално взети заеми, ще се наложи Дружеството да увеличи задлъжнялостта си или да продаде част от своите активи. Това би оказало негативно отражение върху финансовия резултат на Дружеството и съответно върху размера на разпределяните дивиденди между неговите акционери, както и на пазарните цени на акциите на Дружеството.

2.4.1.1 *Неблагоприятни изменения на пазарните цени*

Основната част от активите на Дружеството ще представляват недвижими имоти. Поради това динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително цените на наемите и строителството и други свързани услуги (застраховки, поддръжка и т.н.), ще има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговия капитал.

Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти

Дружеството ще реализира част от приходите си от продажба на придобитите или построени от него имоти. Поради тази причина пазарните цени на недвижимата собственост ще оказват значително влияние върху рентабилността на Дружеството. Едно евентуално понижаване на пазарните цени на недвижимите имоти би довело до намаляване на реализираната капиталова печалба при продажбата на имотите и би оказало негативно влияние върху размера на паричния дивидент за инвеститорите и цената на акциите на Дружеството. Направеният от нас анализ на състоянието и перспективите на пазара на недвижими имоти ни дава основание да очакваме стабилен тренд на повишение на цените на имотите в средносрочен план, при сравнително нисък риск от съществено понижаване на цените в дългосрочен план.

Намаление на равнището на наемите

Приходите на Дружеството от наеми на недвижими имоти са зависими от равнището на наемите в подсекторите на пазара на недвижими имоти. Следователно, намаление на наемните равнища ще се отрази негативно на приходите на Дружеството, докато

увеличение на наемните равнища ще повиши приходите. При равни други условия, това ще окаже негативно, съответно позитивно влияние върху размера на паричния дивидент, изплащан от дружеството. Дружеството ще се стреми да намали риска от потенциално намаление на наемните равнища чрез сключването на дългосрочни договори за наем и диверсификация на инвестициите в различни подсектори на пазара.

Увеличаване на цените на строителството

Доколкото значителна част от активите на дружеството ще бъдат инвестирани в изграждането на нови сгради, повишаване на цените на проектиране, на строително-монтажните работи и на строителните материали, при равни други условия би се отразило негативно върху рентабилността на Дружеството. Дружеството ще се стреми да намали тези разходи чрез провеждането на конкурси при избора на проектант и изпълнители на проектите, както и чрез формирането на по-големи по размер поръчки, например групирането на няколко по-малки проекта в по-голям пул или сключването на дългосрочни рамкови договори, договори за изграждане на обекти "до ключ" при предварително фиксирани цени, с цел договаряне на най-атраaktivни цени при спазването на определени критерии за качество.

Повишение на застрахователните премии

Дружеството ще застрахова притежаваните от него имоти. Повишение на застрахователните премии за недвижимите имоти при равни други условия ще се отрази негативно на финансовия резултат на Дружеството. Поради относително ниския размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии ще има минимален ефект върху общата доходност на Дружеството. С цел контролиране на разходите за застрахователни премии, Дружеството ще търси оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие и размер на застрахователна премия, включително като подбира най-добрите оферти в ценово отношение, от застрахователните компании и ползва услуги на застрахователни брокери и агенти.

2.4.1.2 Забава при придобиването на имоти

Дружеството ще инвестира набрания капитал (а в последствие и получените средства от продажба на притежаваните недвижими имоти) в недвижими имоти. Възможно е да има значителен времеви период между получаване на паричните средства и инвестирането им в недвижим имот, поради липсата на предлагане в определен период от време на атраktivни имоти или на имоти, които да отговарят на критериите на Дружеството, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите. За този период свободните средства на Дружеството ще бъдат инвестирани в банкови депозити и ценни книжа, разрешени от закона. Съществува вероятност доходът, получен от тези инвестиции да бъде по-нисък от реализирания при инвестирането в имоти, което би намалило общата възвръщаемост от инвестициите на Дружеството. За контролиране на този риск, Дружеството ще извършва планиране на паричните потоци като ще търси гъвкавост в заемното финансиране, с цел избягване на държането на по-големи по размер от необходимите парични средства за продължителни периоди от време.

2.4.1.3 Неликвидни инвестиции

За инвестициите в недвижими имоти е характерна по-голямата трудност, а понякога и невъзможност имотите да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни

разходи на текущата пазарна цена. Поради това Дружеството ще разполага с ограничени възможности за извършване на бързи промени в портфейла си от недвижими имоти в отговор на изменения в икономическите и други условия. Няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде недвижими имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване. Отчитайки ликвидния риск, инвестиционната стратегия на Дружеството предвижда закупуване/изграждане на недвижими имоти с атрактивно разположение и предназначение, които да гарантират евентуалната им последваща продажба в сравнително кратък срок. При осъществяването на краткосрочни проекти за изграждане на нови сгради с цел последваща продажба, Дружеството планира да реализира приходи още в процеса на строителство (т.нар. продажба "на зелено"), което ще даде възможност за бързо освобождаване на вложените средства и тяхното усвояване за други инвестиции. За посрещането на краткосрочни нужди от парични средства част от активите на Дружеството ще бъдат вложени в свръхликвидни инструменти (парични средства в каса, безсрочни или със срок до три месеца банкови влогове и ценни книжа с остатъчен срок до падежа до 90 дни). Дружеството ще управлява ликвидността чрез методите на непрекъснато наблюдение и прогнозиране на паричните потоци. Дружеството възнамерява да поддържа открити условни кредитни споразумения (овърдрафт по разплащателна сметка, стенд-бай кредитни споразумения), които допълнително да осигуряват средства за финансиране и да ограничат възможностите за възникване на ликвидна криза.

2.4.1.4 Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижими имоти

Една част от приходите на Дружеството ще се формира от получени наеми от отдаване на активите, включени в неговия инвестиционен портфейл. Това определя и зависимостта му от финансовото състояние на наемателите и тяхната способност да заплащат редовно месечните си задължения. Неизпълнението на някой от наемателите би имало двоен негативен ефект върху резултатите на Дружеството – намаляване на приходите от оперативна дейност и едновременно с това спад в общата заетост на инвестиционните имоти, което намалява възвращаемостта. За да избегне прекалената зависимост от финансовото състояние на своите наематели, Дружеството смята да диверсифицира своя портфейл от недвижими имоти и да работи с голям брой наематели, така че неизпълнението на задълженията от страна на някой от тях да не се отрази на общото състояние на Дружеството. Предвижда се също така извършване на анализ на финансовото състояние на наемателите с продължителен срок на договорите и значителен обем на плащания към Дружеството, който периодично ще се осъвременява.

2.4.1.5 Свободни имоти и необходимост от преустройство

Възможно е в известни периоди от време, за част от закупените от Дружеството недвижими имоти да липсват наематели. В тези случаи Дружеството няма да получава доход за периода, в който имотът е незает. Част от собствеността би могла да бъде преустроена така, че да отговаря на изискванията на конкретни наематели, но впоследствие това да затрудни отдаването ѝ на нов наемател и/или да изисква допълнителни разходи за преустройство. С оглед минимизирането на тези рискове, Дружеството възнамерява да инвестира приоритетно в имоти с гарантиращо висока степен на заетост, както и в имоти, чието преотдаване под наем или продажба няма да налага значителни преустройства. Дружеството ще извършва редовно наблюдение върху състоянието на имотите и срочността на сключените договори,

като това ще позволи предварителното планиране на разходите за преустройство и подобрения.

2.4.1.6 Рискове, свързани със строителството/ремонтирането на недвижими имоти

Инвестиционната стратегията на Дружеството предвижда значителна част от набрания собствен и заеман капитал да се вложат в изграждане/ремонтиране на недвижими имоти. Поради това Дружеството ще носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват обектите в рамките на предвидените разходи, в съответствие със строително-архитектурните планове и регулации, и особено в рамките на определените срокове. Независимо дали е налице вина при забавата в изпълнението, тя може да доведе до прекратяване на предварителни договори за продажба или наем и/или изплащане на обезщетения. Настъпване на събития като описаните по-горе би имало значителен отрицателен ефект върху рентабилността на Дружеството и пазарната цена на неговите акции. За минимизирането на този риск Дружеството ще проучва внимателно потенциалните си контрагенти - строителни фирми и ще сключва договори с утвърдени компании, които са в състояние да изпълнят възложените дейности качествено, в срок и в рамките на предвидения бюджет. Освен това, Дружеството ще осъществява непрекъснат контрол върху строителните и довършителни работи.

2.4.1.7 Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране

С развитието на българския пазар на недвижими имоти е възможно конкуренцията между потенциалните купувачи на имоти да се засили. Това би довело до временен дисбаланс между търсене и предлагане, и до повишаване на цените на съществуващите имоти. Дисбалансът ще бъде временен, защото в условията на пазарна икономика в средносрочен план предлагането ще нарасне (при специфичните ограничения за пазара на недвижими имоти), за да посрещне увеличеното търсене. Ефектът за Дружеството ще бъде двустранен – от една страна очакваната доходност от новозакупени имоти ще намалее, но от друга – цената на притежаваните от Дружеството имоти ще се увеличи и това ще доведе до нарастване на стойността на неговия инвестиционен портфейл и на печалбата му.

2.4.1.8 Непокрити от застраховка загуби

В съответствие с изискванията на закона, Дружеството ще застрахова притежаваните от него недвижими имоти в съответствие с обичайната благоразумна практика в страната. Съществуват обаче рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото не е икономически оправдано поради високите премии, които ще следва да се заплатят (например риск от терористичен акт). Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестирания в съответния недвижим имот капитал, като Дружеството ще продължи да бъде задължено по евентуално теглените заеми за придобиване и въвеждане в експлоатация на имота.

2.4.2 Рискове, специфични за Дружеството

2.4.2.1 Рискове свързани с кратката история на Дружеството

Дружеството е новоучредено и предстои да започне осъществяване на дейност, включително придобиване на недвижими имоти. Възможно е придобиваните имоти да имат скрити недостатъци, да не бъдат управлявани достатъчно ефективно, или по други причини стойността на имотите или дохода, който генерират, да е под очакванията. Основна задача на Съвета на директорите е изготвянето и приемането на ефективни вътрешни правила и прозрачни процедури за работа, които да спомогнат за успешното осъществяване на основната дейност на Дружеството, за постигане на планираните финансови резултати и да дадат на инвеститорите увереност, че интересите им ще бъдат защитени в максимална степен. За постигане на инвестиционните цели и при вземането на инвестиционни решения, основна функция ще играе и обслужващото дружество, на което се възлага извършването на редица дейности, описани в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

2.4.2.2 Напускане на ключови служители

Това е рискът дейността на Дружеството да бъде застрашена при напускане на служител от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия. Поради спецификата на своята дейност, Дружеството има ограничен на брой персонал, а основната част от оперативната дейност ще се възлага на външни контрагенти, с което този риск е до голяма степен изолиран.

2.4.3 Общи (системни) рискове

Общите (системни) рискове са тези, които се отнасят до всички икономически субекти в страната и са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които емитентът не може да оказва влияние. Основните методи за ограничаване на влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели.

2.4.3.1 Неблагоприятни промени в законодателството

От определящо значение за финансовия резултат на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ и за дохода на неговите акционери е запазването на текущия данъчен режим за дейността на Дружеството, в частност освобождаването на печалбата на Дружеството от облагане с корпоративен данък. Няма сигурност дали и за какъв период от време Дружеството и неговите акционери ще се ползват от благоприятен данъчен режим. В допълнение, както дейността на Дружеството, така и недвижимите имоти сами по себе си са обект на детайлно и многоаспектно правно регулиране. Няма гаранция, че законодателството, засягащо дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба. Все пак, трябва да подчертаем, че тенденцията на хармонизиране на местното законодателство с европейската регулативна рамка в частта за дружествата със специална инвестиционна цел, води до мнение, че благоприятният регулативен модел на този вид компании ще се запази и в бъдеще.

2.4.3.2 Финансиране на инвестициите в недвижими имоти

Успехът на Дружеството зависи в голяма степен от възможността да придобие недвижими имоти при изгодни условия, включително да осигури навреме и при приемливи параметри финансиране чрез емисия на ценни книжа и/или банкови кредити. Към настоящия момент банковата система предлага достатъчно кредитен ресурс. В допълнение на това, Дружеството ще планира своевременно своите инвестиции и необходимите за финансирането им парични средства, което обаче не гарантира, че изгодни инвестиционни възможности няма да бъдат пропуснати поради възможен недостиг на финансиране. От друга страна, евентуално увеличение на пазарните лихвени проценти ще доведе до нарастване на разходите на Дружеството по обслужване на взетите заеми и до съответно намаление на печалбата му. Възможно ограничение на този риск се постига чрез хеджиращи сделки, но Дружеството не може да гарантира максимално приемливи условия по сделките.

2.4.3.3 Риск от забавен икономически растеж

Забавянето на икономическия растеж на страната може да доведе до отслабване на покупателната способност на стопанските субекти и по-ниски нива на потребление и инвестиции, което неминуемо ще засегне негативно търсенето на недвижими имоти в страната, а оттам и печалбите на Дружеството. Полаганите от изпълнителната власт усилия за реструктуриране на икономиката на страната, повишаване на нейната конкурентноспособност, както и привличането на нови инвестиции, създават предпоставки за ускорен икономически растеж в средносрочен план.

2.4.3.4 Кредитен риск

Кредитният рейтинг на страната и позицията на България на международните дългови пазари се подобри след успешните емисии Еврооблигации и успешните сделки по замяната на български Брейди облигации. Водещите рейтингови агенции неколкократно повишиха кредитния рейтинг на страната, като през 2004 г. Standard & Poors и Fitch дадоха на България инвестиционен рейтинг, а Moody's повиши дългосрочния кредитен рейтинг на страната в чуждестранна валута до Ba1. Най-важният ефект от подобряването на кредитния рейтинг се състои в понижаване на рисковите премии по заемите, което води до по-благоприятни лихвени равнища (при равни други условия). Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху условията на неговото външно финансиране. От друга страна, едно евентуално понижение на кредитния рейтинг на България би оказало отрицателно влияние върху цената на финансирането на Дружеството, освен ако неговите заемни споразумения не са с фиксирани лихви. Очаква се приемането на България за пълноправен член на ЕС през 2007 г. да доведе до допълнително повишаване на кредитния рейтинг на страната и затова считаме, че Дружеството не е изправено пред значителен макроикономически кредитен риск.

2.4.3.5 Валутен риск

До скоро цените на недвижимите имоти на българския пазар се обявяваха в щатски долари и инвеститорите поемаха риска от изменение на валутния курс на лева спрямо долара. От началото на 2003 г. обаче пазарът постепенно премина към цени, фиксирани в евро. При тази промяна един съществен риск за Дружеството постепенно отпада, тъй като българският лев е фиксиран към еврото при съотношение EUR 1 = BGN 1.95583. Фиксираният курс на лева към еврото носи за

българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, японска йена, швейцарски франк) на международните финансови пазари, но не считаме, че подобен неблагоприятен ефект ще е определящ за дейността на Дружеството.

2.4.3.6 Инфлационен риск

Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Очаква се присъединяването на страната ни към ЕС и стабилния растеж на българската икономика да окажат натиск към доближаване на ценовите равнища до тези на останалите страни от ЕС, т.е. инфлацията в страната да бъде по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС. Към настоящия момент и като цяло механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние.

2.4.3.7 Политически риск

Политическият риск е свързан с възможно възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство. Този риск е свързан с възможността правителството на една държава да смени политиката си и в резултат на това пазарната и инвестиционна среда, в която работят дружествата да се промени неблагоприятно, а инвеститорите да понесат загуби.

България е сравнително стабилна политически, доколкото има консенсус в обществото и основните политически сили по отношение основните насоки на икономическата политика и дългосрочната ориентация на страната. Ето защо политическият риск се оценява като нисък и не се очакват значителни промени в политиката на правителството. Съществува известна степен на риск поради липсата на стабилно мнозинство, като това положение вероятно ще се запази и след следващите парламентарни избори, което резултира в забавено темпо и липса на дълбочина и постоянство на реформите. Това се отразява на ръста на икономиката като цяло. Възможните последици от подобно развитие са забавено темпо и липса на адекватна ангажираност с извършваните реформи. Това би повлияло на икономическия растеж като цяло.

2.4.3.8 Други системни рискове

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

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

3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

3.1 Данни за емитента, историческа справка и развитие

3.1.1 Наименование на емитента и данни за изменения в наименованието

Наименованието на Дружеството е "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ. Наименованието на дружеството не е изменяно от учредяването му до момента.

3.1.2 Номер и партида на вписване в търговския регистър, код по БУЛСТАТ и данъчен номер

"Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ е вписано в търговския регистър с Решение № 1 /11.12.2004 г. на Софийски градски съд по ф.д. № 13504/2004 г., парт. № 89313, том 1137, рег. 1, стр. 17.

Код по БУЛСТАТ: 131350366

Данъчен номер: 4220031247

3.1.3 Дата на учредяване и срок на съществуване

"Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ е учредено на Учредително събрание, проведено на 04.10.2004 г. и е регистрирано с Решение № 1/11.12.2004 г. на Софийски градски съд по ф.д. 13504/2004 г.

Дружеството е учредено за срок от 7 години, считано от вписването му в търговския регистър.

3.1.4 Държава, в която емитентът е учреден, седалище, адрес на управление, телефон и факс

<i>Държава, в която емитентът е учреден:</i>	Република България
<i>Седалище и адрес на управление:</i>	гр. София, р-н Средец, ул. "Шипка" № 28
<i>Телефон:</i>	(+359 2) 944 66 73
<i>Факс:</i>	(+359 2) 846 51 75

3.1.5 Важни събития в развитието на емитента за последните 3 финансови години

От учредяването си до момента "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ не е било преобразувано и не е било обект на консолидация. "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ няма дъщерни дружества. До момента Дружеството не е осъществявало прехвърляне или залог на предприятието; не е придобивало и не се е разпореждало с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността му. Промени в предмета на дейност на Дружеството не са извършвани. Няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ.

3.1.6 Данни за всички търгови предложения, отправени от трети лица към емитента или от емитента към други дружества през предходната и текущата финансова година

Няма отправени търгови предложения от трети лица към емитента или от емитента към други дружества от учредяването му до момента.

3.2 Преглед на направените инвестиции

От учредяването си до момента "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ не е инвестирало в придобиването на активи за секюритизация и не е извършвало никакви други инвестиции, в т.ч. не е придобивало дялови участия в други дружества.

3.3 Преглед на дейността

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

Към датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ все още не започнало активната си дейност.

3.4 Организационна структура

3.4.1 Икономическа група

"Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ не е част от икономическа група.

3.4.2 Данни за дъщерните дружества на емитента

"Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ няма дъщерни дружества.

3.5 Имущество, производствени единици и оборудване

Към момента на изготвяне на настоящия регистрационен документ "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ не притежава дълготрайни материални активи.

4. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ

4.1 Резултати от дейността

"Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ е новоучредено дружество, което до момента не е извършвало дейност, за която да представи резултати. Дружеството ще започне да извършва дейност след като получи лиценз от Комисията за финансов надзор като дружество със специална инвестиционна цел.

Както всички икономически субекти в страната, и дейността на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ ще се влияе от общата политическа и макроикономическа рамка и промените в търговското и финансовото законодателство. Ефектът, който тези фактори биха имали върху дейността на Дружеството е разгледан по-подробно в т. 2.4. "Рискови фактори".

4.2 Ликвидност и капиталови ресурси

Съгласно одитирания финансов отчет на Дружеството (приложен към настоящия документ), към 31 декември 2004 г. "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ разполага с парични средства в размер на 500 000 лева, които представляват набрания от учредителите капитал (съгласно баланса към тази дата, сумата е в размер на 500 001 лв., като разликата е формирана от надвнесени 0.57 лв. от един от учредителите при заплащането на номиналната стойност на записаните от него акции).

Към датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ не е ползвало никакви краткосрочни и дългосрочни заеми и няма ангажименти за извършване на капиталови разходи.

4.3 Източници на финансиране

Потребностите на Дружеството от парични средства, извън средствата необходими за придобиване на недвижими имоти, ще бъдат покривани в по-голямата си част от приходите от оперативна дейност. Инвестициите в недвижими имоти ще бъдат финансирани чрез емитиране на акции на Дружеството и с помощта на заемни средства. Външното финансиране ще бъде под формата на:

- облигационни емисии и/или
- банкови кредити.

Изборът на финансиране ще бъде съобразен с пазарните условия и наличието на ресурси, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на заемния ресурс. Използването на външно финансиране ще даде възможност на Дружеството да разполага с повече средства за придобиване и развитие на недвижими имоти, което ще позволи съставянето на диверсифициран портфейл от активи и ще максимизира възвращаемостта на акционерите. Предвижда се максималното съотношение на привлечените към собствените средства да бъде 2:1.

"Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ ще рефинансира даден кредит преди изтичането на срока само при ограничени обстоятелства, като например намаляване на лихвените проценти, което дава възможност за изгодно предсрочно погасяване на

кредита или появата на привлекателна възможност за закупуване на недвижим имот, която може да бъде реализирана с приходите от рефинансирането.

4.4 Описание на развойната дейност на емитента

"Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ не е извършвало развойна дейност до момента.

4.5 Основни тенденции

4.5.1 Пазарът на недвижими имоти в България

Състоянието и тенденциите на развитие на пазара на недвижими имоти в България като цяло и на отделните негови сегменти са едни от основните параметри, които ще определят резултатите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ. Настоящият раздел съдържа представяне на движещите фактори на пазара, прогноза на неговото развитие, както и сравнение с пазарите на недвижими имоти в други страни от централна и източна Европа, като основната цел на Дружеството е да предостави на потенциалните акционери изчерпателна информация за пазара на недвижими имоти, която да им даде възможност да вземат обосновано инвестиционно решение. Въпреки желанието на Дружеството да разгледа в настоящото изложение всички аспекти на инвестирането в недвижими имоти, инвеститорите трябва да са наясно с възможността вижданията на Дружеството да се различават от бъдещото развитие на пазара.

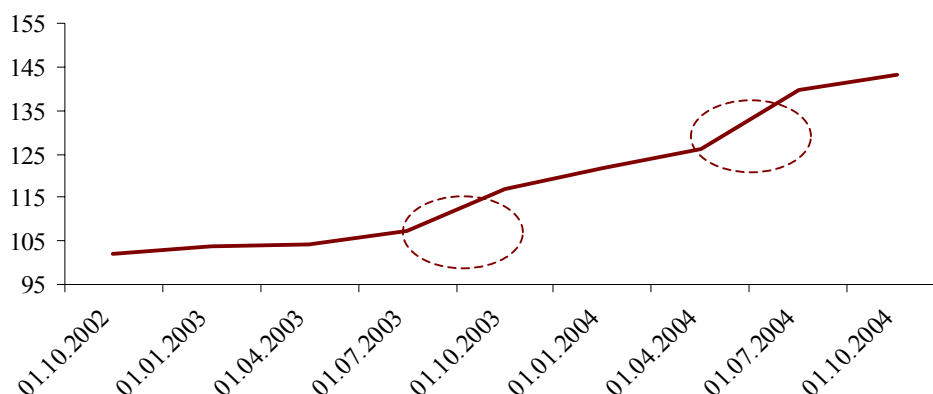
Преглед на пазара

През изминалите 14 години (1990 - 2004) пазарът на недвижими имоти в България претърпя бързо развитие и показва последователно подобряване на качеството на предлаганите имоти в жилищния, офис, индустриалния и търговския сектори. Въпреки това, експертното мнение е, че пазарът е все още в процес на развитие.

С оглед на обема на пазара, броят на сключените сделки през 2004 г. се е увеличил с 31.2% в сравнение с 2003 г.

Като показател на общото ценово равнище в страната е създаден пазарния индекс REMI (разработен от Национално Сдружение "Недвижими Имоти" с базова стойност от 100 пункта към септември 2002 г.), който от момента на своето съществуване показва постоянен ръст. Най-високата отчетена стойност на индекса е през октомври 2004 г., когато стойността му е изчислена на 143.30 пункта или общо нарастване на цените на имотите в България за последните две години от 43,30%.

**Пазарен индекс (REMI)
10.2002 - 10.2004**



В хода на своето развитие REMI показва известна цикличност в тенденцията на нарастване на пазара на недвижими имоти, която цикличност се очаква да се запази и през следващите години. През лятото на 2003 г. и 2004 г. темповете на нарастване на пазарните цени рязко се увеличават, след което пак се връщат към предишните си нива. Оживяването на пазара през летните месеци се дължи главно на нарастването на търсене на жилищни имоти (особено в София) и недвижими имоти по Черноморското крайбрежие. Основна причина за нарасналото търсене на имоти през летния сезон е големия поток от чужди туристи в страната и все още ниските цени, сравнени с нивата от страните в Западна Европа.

Средният ръст на цените на пазара в България през 2003 г. и 2004 г. достигна съответно 12% и 22.7%. Прогнозите са за среден годишен ръст в рамките на 8-10% до началото на 2007 г., за когато е предвидено приемането на страната в Европейския съюз. Основните предпоставки за този постоянен подем на пазара са:

- Потенциал за ипотечно кредитиране на банковия сектор – в момента ипотечните кредити са само 6% от всички отпускани кредити, докато този вид заеми надвишава 15% в страните с развити кредитни пазари.
- Притока на преки и непреки чуждестранни инвестиции в областта на недвижимото имущество, обуславян от: приемането на България в ЕС през 2007 г.; членството на страната в НАТО; развиващата се туристическа индустрия; стабилния растеж на икономиката.
- Стабилни макроикономически показатели: годишно нарастване на БВП в рамките на 4.5% до 5.0% през последните години; намаляващ ръст на безработица от 16% през 2002 г. до приблизително 12% през 2004 г.; годишна инфлация в рамките на 2-5%; подобрен кредитен рейтинг на страната – инвестиционен рейтинг ВВВ-.
- Съществуване на алтернативни форми на финансиране закупуването на недвижими имоти – АДСИЦ.
- Привлекателна възвръщаемост на инвестициите в сферата на недвижимите имоти – средни годишни стойности в рамките на 15-35%.

Офис сгради

Преглед на сегмента

Развитието на пазара за офис сгради в България се определя основно от тенденциите в столицата, основна причина за което е по-голямата концентрация на компании в София. Пазарът на офис площи в София отбеляза изключителен ръст от 37% през 2003 г. спрямо 2002 г. За първите три тримесечия на 2004 г., ръстът на цените спрямо 2003 г. е 22%. Към момента, отдавани под наем офис площи в столицата възлизат на над 600,000 кв.м..

Най-важното събитие на пазара на офис площи през 2004 г. е стабилизирането на наемните цени на офисите от Клас А на средно месечно ниво между EUR 10-12 на кв.м.

Предлагането на офис площи изпреварва търсенето по две причини. Първо, все още малък брой компании могат да си позволят да наемат първокласни офиси. Второ, съществуването на вторичен пазар за офис площи в адаптирани за целта апартаменти и кооперации продължава и през 2004 г. С оглед на тези причини, както и предлагането на пазара на новозавършени офис сгради, наемните цени (с изключение на тези за Клас А) показват тенденции за спад.

Предлагане

По принцип, офис площите се разделят на класове А, В и С. Тази класификация се базира на критерии като местоположение, достъп до имота, размер, наличност на паркинг, наличието на допълнителни услуги и ниво на техническите параметри. Клас А са сгради от най-високо качество и предлагащи широк набор от удобства. Клас В са офиси с добро качество, но без пълен набор удобства. Клас С са нови или стари сгради с ниско качество, които не предлагат удобства или подобрения.

Пазарът на площи от тип Клас А претърпя най-сериозно развитие през последните няколко години. Много сгради, проектирани като модерни бизнес центрове, са построени през 2003 г. и 2004 г., докато други са в процес на доизграждане и ще бъдат пуснати в експлоатация в близките месеци. Съществува и допълнително предлагане от страна на местни компании, които отдават под наем неоползотворени площи от собствените си офис сгради.

Основни участници на пазара в момента са предимно чуждестранни инвеститори с над 80% от предлаганите първокласни офис площи, такива са: от Австрия (Raiffeisen и Soravia), Германия (Lindner и Berlinische Leben), САЩ (Bulgarian-American Enterprise Fund), Израел (Ashtrom) и Гърция (EFG). Местните инвеститори навлизат на пазара на по-късен етап, като около 50% от изграждащите се в момента офис сгради са финансирани от тях.

Търсене

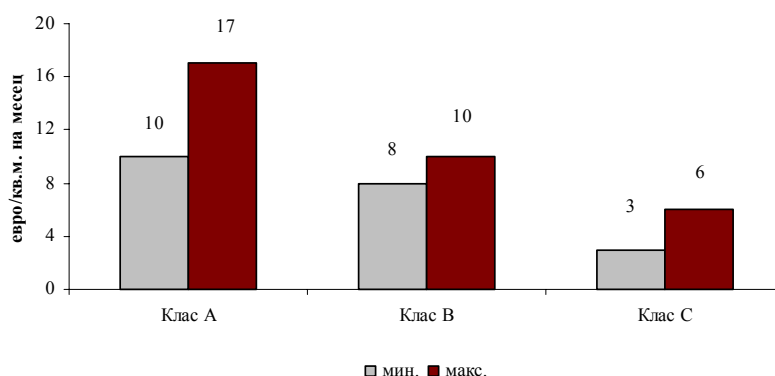
Търсенето на офис площи все още е по-ниско от предлагането при актуалното ниво на пазарните цени. В същото време, много от компаниите в България вече осъзнават значението на офиса за своя имидж, на подобрените условия за работа, на услугите по управление на имота и на условията за съвременни комуникации. Това определя засилен интерес към висококачествените офиси. От друга страна, наемите, които тези компании са способни или готови да платят, са под сегашните пазарни нива. Очакванията са разликата между търсене и предлагане да бъде постепенно заличена в резултат на понижаването на цените и разрастването на компаниите с оглед на потенциала на българската икономика.

Освен това, през идните години се очаква допълнителен приток на преки чуждестранни инвестиции в България с оглед на задоволителните макроикономически показатели на страната. Ето защо търсенето на първокласни офис площи от страна на чуждестранни компании, тепърва навлизащи на пазара, също се очаква да нарасне.

Наеми

Засиленото предлагане на офис площи в София през последните години предопредели спада на наемните цени. Експертните мнения са за запазване на тенденцията и през следващите 2-3 години. Сегашните нива на наемните цени за трите вида офис сгради са представени в следващата диаграма:

Наеми на офиси за 2004



Източник: Адрес Недвижими Имоти

През 2004 г. наемните цени на офисите от Клас А се стабилизираха на ниво между 10 и 17 евро/кв.м., със средна стойност от порядъка на 12 евро/кв.м..

Нивото на цените на площите от Клас В, подобно на това на Клас А, бележи постепенен спад и в момента е между 8 и 10 евро/кв.м.. С оглед на нарастващото предлагане, наемните цени на офисите от Клас В се очаква да спаднат още през 2005 г. и 2006 г. и най-вероятно ще се стабилизират на ниво от 6 до 10 евро/кв.м., със средна стойност от 8-8.5 евро/кв.м. на месец. Такива равнища се очаква да привлекат наемателите на офиси от Клас С.

Наемите на офис площи от Клас С паднаха от ниво 4-8 евро/кв.м. до 3-6 евро/кв.м. на месец през 2004 г. Очакванията на анализаторите са за миграция на множество компании в посока офис площите от по-висок клас, което ще породи тенденция в посока увеличение на свободните площи в този клас.

Продажби

Главните купувачи на пазара на офис площи са международни и български компании с вече утвърдени позиции и визия за бъдещето. Обект на техния интерес са предимно новопостроени сгради. Покупката на офис площи допълнително се улеснява и от ипотечното кредитиране, отскоро предлагано от банките в България. Наличието на изгодни условия за финансиране, наличието все още на парцели с приемлива цена и местоположение, както и високата възвръщаемост, дава добра възможност на големи български компании да построят собствени офис сгради за свое ползване и евентуално за частично отдаване под наем или продажба.

Очакванията на инвеститорите през 2005 г. са за допълнително покачване на цените, въпреки пускането в експлоатация на още 150,000 кв.м.. Това се дължи на постепенното изчерпване на подходящи за строеж парцели в обособените бизнес райони.

Отделно от големите компании, приблизително 80% от останалите дружества не могат да си позволят покупката на висококачествени офиси, чиито цени варират между 700 и 1,200 евро/кв.м.

Тенденции на пазара на офис площи в Централна и Източна Европа

През последните години наемните и продажните цени в повечето столици от Централна и Източна Европа показваха почти повсеместен спад, индикация за спадане на търсенето от страна на наематели и инвеститори с оглед на силното предлагане. Ситуацията се усложни и от глобалния икономически застой. Сега тенденциите се изменят. През последните две години ценовите равнища се стабилизираха. Наемите продължават да падат по-бързо на западноевропейските пазари, докато по-бавния им спад на източните пазари е вероятен сигнал за скрит потенциал за растеж. Интересата на инвеститорите също се подновява.

Въпреки това, сравнително високите нива на незаетите офис площи в страните от Централна и Източна Европа често са смятани за признак на невъзможност за ръст на пазара в близките години. Тези нива, обаче, са високи само по западноевропейските стандарти. Трябва да се отбележи, че голяма част от предлаганите площи са некачествени останки от дните на комунизма, които не представляват интерес за съвременните наематели и инвеститори.

Следващата таблица показва основните индикатори на пазара на висококачествени офис площи в някои столици от Централна и Източна Европа:

Пазар	Вакантност (%)	Наем на месец (евро /кв.м.)	Доходност (%)	Цена (евро/кв.м)
Белград	13.0	22.0	13-15	2,000
Букурещ	13.3	16.0	11.5	2,000
Будапеща	20.0	13.0	9.0	1,200
Истанбул	13.0	13.0	10.0	1,700
Прага	12.0	17.5	8.0	2,650
София	23.9	12.0	14.5	1,000
Варшава	18.3	18.5	10.0	3,000

Източник: Colliers

Прогнози

Все още високият чуждестранен интерес към строежа на първокласни офис сгради в София и страната, както и наличността на подходящи парцели ще поддържат свръхпредлагането през следващите една или две години.

Наличието на ипотечно кредитиране, както и очакваният ръст в банковия сектор в тази насока ще създадат условия за увеличаване на покупателния потенциал в страната.

Очакванията са, че с приближаване датата за влизане на България в ЕС, търсенето и предлагането на висококачествени офис площи постепенно ще се изравнят.

Жилищни имоти

Преглед на пазара

Пазарът на жилищни имоти бележи най-сериозно развитие от всички видове пазари на недвижимо имущество през 2003 г. и 2004 г. Продажбите на апартаменти формират близо 40% от общия брой продажби на пазарите на недвижимо имущество. Цените на жилищни имоти бележат ръст от 47.5% през 2004 г. спрямо предходната година.

Въпреки това, цените в България все още са ниски в сравнение с тези в други страни от Централна и Източна Европа, където средните продажни цени са от порядъка на 800-1,200 евро/кв.м.. Това е почти два пъти по-високо от цените в София, които са най-високи за страната.

Значителният ръст и активност на пазара на жилищни недвижими имоти през 2003 и 2004 г. се дължи на:

- Ръста в броя на ипотечните кредити, отпуснати от банките в България;
- Обезценяването на долара спрямо еврото през 2003 и 2004 г., което предизвика определянето на цени в евро вместо долари. Като цяло, новите цени в евро са по-високи спрямо цените в долари отпреди смяната на валутата.
- Голямото количество на пари, влизащи в страната от множеството българи, работещи в чужбина.

Предлагане

Въпреки пускането в експлоатация на голям брой нови жилищни постройки през 2004 г., предлагането остана по-ниско от търсенето. Нова тенденция на пазара на висококачествени сгради е управлението на имота, което се предлага в жилищни обекти изградени след 1996 г., когато първият проект от този тип е завършен. В момента съществуват шест жилищни обекта в предградията на София, разработени от местни инвеститори с цел продажба на индивидуални купувачи. Такива обекти също се строят по крайбрежието на Черно море, където инвеститорите предлагат на западноевропейски туристи летни ваканционни къщи или апартаменти с осигурено управление на имотите.

Поради все още ограниченото предлагане на жилищни имоти, строителните дейности в сектора бележат ръст. За първите девет месеца на 2004 г. 3,999 инвестиционни проекта получават разрешителни за строеж с обща застроена площ от 2,146 хиляди кв.м.; съответстващият брой жилищни единици е 14,198. Тези единици ще бъдат пуснати на пазара през 2005 и 2006 г.

Търсене

Наеми

Търсенето на качествени жилищни имоти бележи ръст през последните години и идва основно от страна на бивши емигранти и служители на големи мултинационални корпорации, международни неправителствени организации, дипломатически мисии и други чуждестранни компании. Интересът на чуждестранните инвеститори към България ще привлече още международни компании на пазара, което от своя страна ще предизвика повишено търсене на луксозни жилищни единици.

Продажби

Подобрените възможности за ипотечно финансиране и улесненият достъп до кредит от различни банкови институции са главните причини за ръста в броя на закупени домове. При това търсенето остава все така силно. То е с основна цел отдаване под наем или натрупване на капиталови доходи в среден или дългосрочен план. Очакванията са за значителни печалби за инвеститорите, в случай че икономиката запази сегашните си темпове на развитие.

Наеми

В края на първата четвърт на 2004 г., Национално Сдружение "Недвижими Имоти" стартира нов индекс REMI за наеми. За втората и третата четвърт на 2004 г., този индекс отбеляза ръст от 12.2 пункта.

Наемните цени на първокласни жилищни имоти, в зависимост от местоположението, леснотата на достъп, сигурността и нивото на обновяване, варират между 4 и 9 евро/кв.м. на месец за необзаведени имоти и между 7 и 13 евро/кв.м. на месец за обзаведени имоти.

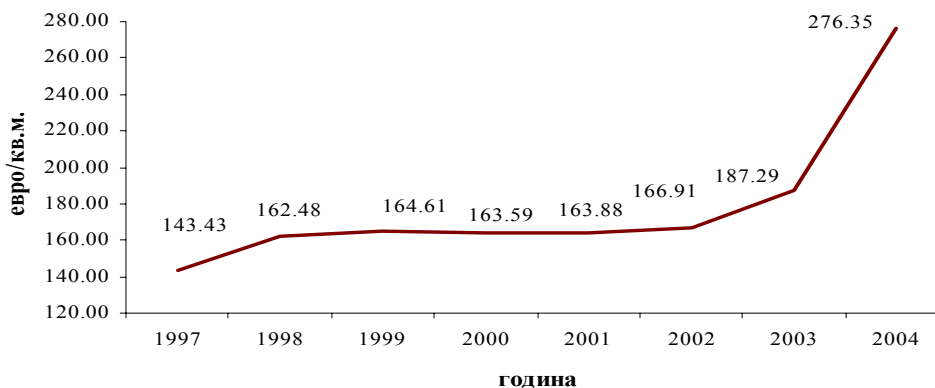
Висококачествени къщи, отдавани под наем в София, се намират главно в предградията, отвъд околоръстния път в полите на Витоша. Чужденци от бизнес обществото, дипломатически мисии и бивши емигранти активно търсят имоти с градини и професионално озеленяване в тези райони. Наемните цени за подобен род имоти в зависимост от местоположение, размер, качество и ниво на обзавеждане се движат между 1,500 и 5,500 евро на месец.

Подобен интерес съществува и от страна на чуждестранни туристи към имоти по Черноморието. Цените са от порядъка на 80-100 евро на вечер.

Продажби

Средните продажни цени на жилищните имоти бележат значителен ръст през последните седем години. През този период, те са нараснали с над 81% или около 133 евро/кв.м. Най-бързи темпове на растеж се наблюдават през 2003 и 2004 г., когато средните цени се покачват съответно с 12% (20 евро/кв.м.) и с 47.6% (89 евро/кв.м.).

Средна цена на жилища в България
(евро/кв.м.)



Източник: НСИ

В София средните продажни цени са най-високи; в зависимост от местоположението и вида на строежа те са от порядъка на 400-900 евро/кв.м.. Непосредствено след София, Варна е вторият най-скъп град по отношение на жилищните имоти. В края на 2004 г., средните продажни цени за Варна достигнаха тези в столицата.



Източник: НСИ

Парцели

През 2003 г. инвестициите в парцели, подходящи за строителство на жилищно имущество в близост до големите градове, привлякоха вниманието на институционалните инвеститори. Тази тенденция се запази и през 2004г. Поради бързото развитие на туристическата индустрия (18% ръст в броя на чуждестранни туристи през 2003г. и 14.4% през 2004г.), интересът към парцели по Черноморието за строеж на семейни хотели и ваканционни селища също регистрира подем.

В София, в зависимост от местоположението и наличната инфраструктура, цените на парцели варират между 40 и 300 евро/кв.м.. В морските и планинските курорти, цените са нараснали до ниво от 22 до 150 евро/кв.м. през последните три години.

Парцелите на крайбрежната ивица, отдалечени от градове и морски курорти, са предимно земеделски или залесени земи. През 2004 г. предлагането на подобен вид парцели е необикновено високо. Според местоположението и наличието на местна инфраструктура, цените варират между 5 и 55 евро/кв.м..

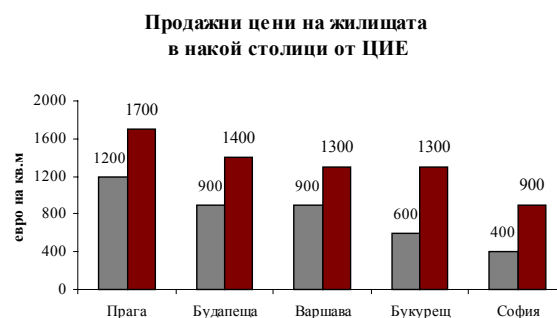
Тенденциите за нарастване на цените най-вероятно ще се запазят и за в бъдеще поради постоянния интерес от страна на български и чуждестранни инвеститори. Очакванията са цените на парцели с излаз на плажа да достигнат 400 евро/кв.м. до 2007 г.

Тенденции на пазара на жилищни имоти в Централна и Източна Европа

Средната продажна цена в София (около 600 евро/кв.м.) е най-ниската измежду столиците в Централна и Източна Европа според данните в следващата графика. Същото се отнася и за средната наемна цена.



Източник: Colliers



Източник: Colliers

Прогнози

Жилищният сектор е в центъра на вниманието, тъй като строителните фирми и инвеститорите продължават да предвиждат висока възвръщаемост. Очаква се цените да продължат да растат с умерено темпо в рамките на 5-10% годишно с оглед на фиксирания курс лев/евро и ръста на ипотечното кредитиране. Допълнителни фактори, които ще повлияят цените в бъдеще, са приема на България в ЕС и свързаното с това изравняване на цените с тези в страните-членки от Централна и Източна Европа.

Търговски площи

Преглед на пазара

Пазарът на търговски площи през 2004 г., въпреки по-скромния си растеж, сравнен с пазарите на офис и жилищни площи, също бележи нарастване различно за всеки от най-големите градове: около 20% за София, 12% за Варна, и 9% за Бургас. Очакванията на анализаторите за следващите няколко години са за запазване растежа на пазара, тенденция обусловена от бъдещото членство на България в ЕС. Търсенето на търговски площи ще остане високо предвид растящия интерес от страна на международни компании, все още не навлезли на местния пазар и от страна на български компании, планиращи бъдещо разрастване на своята дейност.

Предлагане

Хипер- и супермаркети – в момента няколко известни международни търговски вериги са представени в България. Това са **Metro Cash & Carry**, **Praktiker** (член на групата METRO), **Billa** (Австрийска верига за продажба на дребно), **Mr. Bricolage** (френски хипермаркет за стоки „направи-си-сам“), **Ramstore** (верига супермаркети притежавана от турския Коч Холдинг) и **Hit** (германски магазини за продажба на дребно). Магазините в западен стил са добре приети от българските потребители и за краткия период от време, за който оперират в страната (само от 1999 г.), те претърпяха голямо развитие. В момента, друга германска верига, **Kaufland**, прави първи стъпки за навлизане на пазара, като планира да построи над 40 магазина в страната. Освен чуждестранните вериги, в последните години няколко местни търговски вериги също възприеха западния стил на работа и увеличиха продажбите си.

Търговски центрове. В момента има само два големи търговски центъра в София – ЦУМ, който беше приватизиран от Regent Pacific Group през 1998 г. и Търговски център **Централни Хали**, притежаван от израелската

инвестиционна група Ashtrom International, с търговска площ от 16,500 кв. м., разделена на обособени обекти. Заетостта на всеки от тези центрове е съответно 80-90% и 90-95%.

Най-популярната и достъпна форма на „търговски центрове“ в София са т.нар. „базари“: един вид мини търговски център с от 10 до 50 разделения или сергии (всяко с площ от 3-10 кв.м.), отдавани под наем на еднолични търговци. Такива „базари“ са разположени на всички главни улици, както и в подлези, изобщо в зони с оживен трафик на хора. Подобни базари са също така организирани сезонно в големи конгресни и спортни зали, с пик в месеците преди Коледа.

Очакванията в близко бъдеще са търговските центрове да заменят базарите, като предложат на семействата възможност за пазаруване и отмора, нещо което все още липсва в София и другите градове в България. Първият търговски център по западен образец се строи в момента в центъра на София от IT International Theatres и Aviv Construction Works. Търговският център, наречен **Mall of Sofia**, ще предостави площ за 120 магазина, един хипермаркет, мултиплекс с 12 зали и едно 3-D кино. Очаква се търговският център да бъде построен до 2006 г. Приблизително по същото време в центъра на София ще отвори врати вторият подобен търговски център. Той се строи от български инвеститор.

Както повечето европейски градове, в близките години, така и София ще има няколко ясно определени търговски райони. Първият подобен район се оформя в Бизнес парк София. Там, испанската група **DETEA** възнамерява да построи голям пазарен център на парцел от 180 дка с използваемо пространство от 70,000 кв. м. Очаква се той да започне да функционира през 2006 г.

Друг търговски район се оформя и около Летище София, където най-голямата словенска верига за продажби на дребно **Mercator** възнамерява да започне строежа на търговски център през 2005 г. Парцелите около летището още не са застроени и средната продажна цена е приблизително 50 евро на кв. м.

Центрове за забавление. Центровете за забавление и центровете от вида мултиплекс също се приемат добре от българския потребител. Те са добре организирани и предлагат на своите клиенти разнообразие от забавления, ресторанти, кафенета, магазини и удобни паркинги. Тези центрове са посещавани от много клиенти и са привлекателни за търговците. В момента в София функционират два такива мултиплекса и се строи още един в предградията на София, който ще започне да работи през 2005 г.

Търговски обекти на главните улици. Търговските обекти на главните улици остават с фиксиран брой и прогнозата е за слаб ръст в близко бъдеще. На пазарът за наеми предлагането на площи на главните улици е много ограничено и притежаването на такова се счита за отлична инвестиция, затова собствениците не желаят да продават. Когато магазин бъде освободен, отнема по-малко от седмица да се намери нов наемател. Някои от т.нар. „базари“, които са разположени на централните улици, предлагащи евтини и фалшиви продукти, скоро ще бъдат заменени от магазини с висок профил, предлагащи висококачествени стоки.

Предлагането на търговски обекти се увеличава също чрез преобразуването на улици, намиращи се в близост до главните такива, в търговски. Когато бутик, предлагащ маркови стоки се появи на централна улица, той привлича клиенти и трафика в този район се увеличава. В резултат на този процес други подобни търговски обекти се появяват на същата улица.

Търсене

Българските потребители бързо възприемат западния стил на пазаруване и големите търговски обекти, които предлагат разнообразие от търговски марки, ниски цени и контрол на качеството. Това, както и увеличаване на покупателната сила на българите носи увереност на големите търговци на дребно и прави този вид пазар атрактивен за други големи международни компании, които все още не са навлезли.

Търсенето на търговски площи на централните улици и в други големи български градове продължава да надхвърля предлагането. Голямото търсене на търговски обекти на главните улици идва от маркови бутици, заведения за бързо хранене и финансови институции. Понеже търсенето продължава да расте, много от жилищата на 2-3 етаж, разположени в тези райони, се трансформират в търговски обекти.

Наеми и продажби

Наемите и цените за продажба варират в широк диапазон, в зависимост от мястото, вида и качеството на имота. Таблицата отдолу показва нивата на цените в София:

Имот	Наем на кв.м/месец	Продажна цена на кв.м.
Търговска площ клас А на топ местата	€ 50 - 80	няма налична*
Търговска площ клас В в центъра	€ 30 - 50	€ 1500 - 2000
Малки обекти в жилищните квартали	€ 8 - 10	€ 800 - 1600

*информацията за цените на търговските площи клас А е ограничена поради нейното неразпространение

Източник: Елта Консулт

В други големи градове в страната наемите са много по-ниски от тези в София. Месечният наем за кв. м. на главните улици в страната са както следва:

- В диапазона от 8 до 35 евро във Варна.
- В диапазона от 6.5 до 20 евро в центъра на Пловдив.
- В диапазона от 3.5 до 20 евро в Бургас.

Тенденции на пазара на търговски площи в Централна и Източна Европа

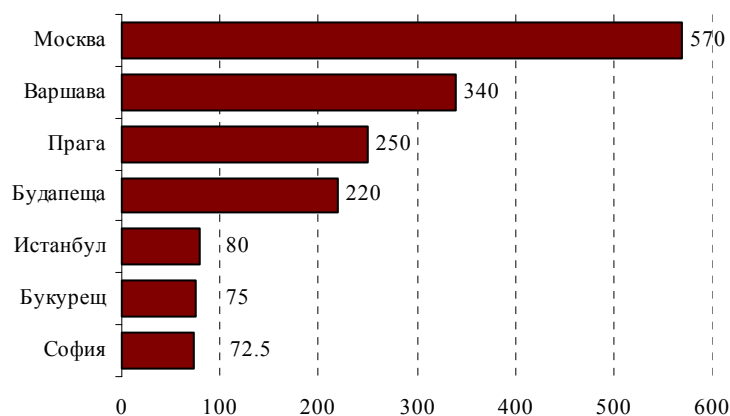
В последните 10 години пазарът на търговски площи във всички централно и източноевропейски държави премина през бързо развитие. В резултат на стабилния икономически ръст и добрите възможности за бъдещо развитие, много известни международни търговски вериги навлизат на пазара, който започва да се отличава с голяма конкуренция. Тенденцията е развитие към магазини от западен образец и търговски центрове от американски тип, което се приема добре от местния потребител. В момента хипер- и супермаркети все още се строят, но главните градски центрове вече са изключително конкурентни. Затова ръста на индустрията се очаква да се прояви в областните градове, където големите магазини за продажба на храни на дребно се използват като основни наематели на търговските центрове.

Друг ключов момент при Централно европейските държави е изключителното развитие на второстепенните райони, които привличат все повече внимание за сметка на централните улици. Докато новото предлагане е ограничено, търсенето на

площи продължава да надхвърля предлагането, и повечето търговски обекти в централните райони запазват и удължават периода на лизинг, за да запазят присъствието си. Някои търговци, обаче, започват да се преместват към краищата на тези райони, предвид по-ниските наемни цени. Това води до разширяване на централните райони.

Сравнени със средните нива на наемите в Централна и Източна Европа, тези в София са най-ниските. Схемата отдолу представя нивото на наемите в столиците на някои централно и източноевропейски държави:

Наемни цени на първокласни търговски площи в някои столици в страните от Централна и Източна Европа (в евро/кв.м.)



Източник: CB Richard Ellis

Прогнози

Строежът на различни видове търговски центрове се обуславя от положителното развитие и стабилизирането на икономиката в България. Тенденцията през следващите 2-3 години е да се изградят все повече различни видове търговски площи с оглед повишаването на средния доход на населението. Нивата на наемните цени се очаква да се стабилизират в идните години.

Индустриални имоти

Преглед на пазара

Пазарът на индустриални площи в България е недоразвит и без сериозно развитие през последното десетилетие. Липсата на спекулативен строеж на складови бази и леки производствени мощности кара по-големите български производители да строят нови сгради, основно за да посрещнат нуждите си, като отдават под наем неоползотворената площ.

Повечето от новите складове се строят в зони с добре развита инфраструктура в непосредствена близост до основните пътни артерии. В София тези райони са: Хаджи Димитър (Източна индустриална зона), Захарна фабрика (Западна индустриална зона), Илиянци (Северна индустриална зона), Казичене и района около летище София, който предлага възможност за изграждане на нови индустриални площи. Следващата диаграма показва разпределението на индустриалните площи по зони в София:



Източник: Елта Консулт

Предлагане

Пазарът на индустриални площи в България се характеризира с предлагане на три основни вида обекти:

- Приватизирани индустриални сгради, които са изградени в периода 1950-1980 г. и чието състояние изисква скъпоструващи ремонти и подобрения. Единственото достойнство на тези экс-индустриални съоръжения е съществуващата инфраструктура.
- Малки складови бази, предлагащи висококачествена индустриална площ за ползване под наем, конструирани предимно от логистични/транспортни компании или компании с нужда от голямо складово пространство.
- Спекулативно построени складови съоръжения.

Предлагането на модерни индустриални помещения бавно нараства през последните пет години, но все още не може да задоволи търсенето. Общата площ на висококачествени складови сгради и помещения за леки производствени мощности в София достигна 170,000 кв.м. през 2003 г.



Източник: Елта Консулт

Делът на вакантните модерни индустриални съоръжения в София е само 5% през 2004 г., докато делът на вакантните стари складови помещения е в рамките на 30-50%. Тези стари складови бази не отговарят на съвременните нужди на компаниите.

Търсене

Стабилните темпове на икономическо развитие на България през изминалите години създадоха благоприятни предпоставки за индустриално развитие и навлизане на международни компании на пазара на логистични услуги, дистрибуция и продажби на едро. С оглед на това се създаде повишено търсене на качествени складови бази и помещения за леки производствени мощности.

Очаква се търсенето да продължи да нараства. Много от компаниите, използващи стари складови съоръжения са готови да преместят при първа възможност дейността си в нови такива с цел да задоволят изискванията си за качество. От 90 до 100% от новите строежи, пуснати в експлоатация през следващите години, ще бъдат предварително наети.

Наеми

Наемните цени на пазара за индустриални площи се определят по два начина:

- Наеми на база използвана складова площ. Тези наеми варират между 3 и 4 евро/кв.м. за висококачествени индустриални съоръжения и между 0.5 и 2 евро/кв.м. за стари складови площи.
- Наеми на база евро палет (с размери 1.6m/1.2m/0.8m) използван от наемателя. Тези наеми варират между 2.5 и 4 евро за палет на месец. При използване на повече палети, цената пада.

Въпреки че наемните цени се запазиха стабилни през последните няколко години, очакванията са за поскъпване на наемите на първокачествени индустриални площи през следващите 2-3 години до ниво от 4-5 евро/кв.м. на месец.

Продажби

На пазара на индустриални площи почти отсъстват спекулативни проекти за строеж. Единствените индустриални площи за продажба са стари складови бази в недобро състояние. Цените им, в зависимост от местоположението, размерите на застроения парцел и нуждата за ремонт и подобрения, се движат в рамките на 150-300 евро/кв.м.

Тенденции на пазара на индустриални площи в Централна и Източна Европа

Развитието на пазара на индустриални площи в Централна и Източна Европа е строго съобразено с нуждите на различните страни/региони, където изграждането на складови площи се характеризира с различни мащаби, форми и местоположение.

Докато, строежите в Чехия и Унгария се концентрират около изходите от магистралите, в Полша ситуацията е коренно различна. Там с оглед на размерите и населението на страната пътната мрежа е по-слабо развитата. Това определя избора на инвеститорите при строежа на нови индустриални съоръжения, които се концентрират покрай добре развитата железопътна мрежа. Като цяло, в страните от Централна и Източна Европа се строят индустриални площи по протежение на международните пътища от Западна Европа, за да се задоволи нуждите на интернационалните компании.

Обща тенденция за всички пазари в Централна и Източна Европа е спадът на наемните цени на модерни индустриални имоти и стабилизирането им през последните 2-3 години. През 1995 г., средните наеми на площи от този вид са били от порядъка на 10-11 евро/кв.м. на месец, като сега те са 5 евро/кв.м. в Букурещ и 3.5-5.9 евро/кв.м. във Варшава. Следната таблица показва наемните цени и общото предлагане на индустриални площи в някои страни от Централна и Източна Европа.

	Прага	Будапеща	Варшава	Букурещ	Братислава	София
Наеми на имоти от висок клас (в евро за кв.м. за месец)	4.9-5.3	4.0-5.0	3.5-5.9	5,0	4.0-6.0	3.0-4.0
Предлагане на имоти от висок клас (кв.м.)	750 000	484 000	771 000	120 000	n.a.	170 000
Доходност (годишно)	11,50%	5,60%	10,50%	16,00%	n.a.	10.00 - 13.00%

Източници: Colliers and CBRE

Прогнози

Търсенето на специално построени индустриални съоръжения ще продължава да расте. Такова ще има от страна на дистрибутори, доставчици, производители на продукти за крайния потребител и автомобилни компании. Подходящите места за подобен вид строежи ще бъдат по протежението на главните пътни артерии и околновръстните пътища в София и другите градове, разположени на международни пътни коридори. Друг ключов фактор при бъдещото развитие на пазара за индустриални имоти е разработката на инфраструктурни планове от правителството, финансирани от ЕС и други международни фондове. Очаква се наемните цени да се стабилизират в краткосрочен план и да достигнат нива от 5 евро/кв.м. на месец за първокачествени индустриални площи.

Земеделска земя

Преглед на пазара

Приключването на реституцията и установяването на собственост върху земята беше първата стъпка към създаване на пазар за земеделска земя. За да съществува функциониращ пазар обаче, трябва да има възможност за продажба, отдаване под наем и закупуване на земя в рамките на установена правна и институционална структура за прехвърляне на правото на собственост. По отношение на този втори аспект, пазарът на земеделска земя в България е недоразвит и изостава от пазарите за жилищни и индустриални имоти по ръст и продажби.

Предлагане

През последните няколко години пазарът за земеделска земя се характеризира с ниски цени в резултат на силно предлагане и слабо търсене. Но с оглед на предишните години, 2004 г. е една от най-динамичните след реституцията. По данни на Министерството на земеделието и горите през последната година 452,636 декара са били продадени на средна цена от 134 лева/декар.

Търсене

Въпреки че търсенето на земеделска земя отбеляза лек ръст през 2004 г., пазарните цени останаха сравнително ниски със средна стойност от 134 лева/декар. Единствено цените на земеделска земя в близост до столицата и тези на земя около основните пътни артерии и по Черноморието надвишават средните цени за страната. Изключително високите цени в тези райони са в резултат на търсенето на земя за жилищни и индустриални цели.

Някои от основните проблеми, цитирани като причини за слабото търсене на земеделска земя и ниските средни цени в България са:

- Разпокъсването на собствеността на големи земеделски площи, което повишава покупните цени и изисква преговори с голям брой собственици на маломерни парцели. Възможно решение на този проблем е изготвянето на закон за

комасиране (окрупняване) на земята, който се очаква да бъде приет в близкото бъдеще.

- Лисата на достъп до евтино финансиране, която поставя ограничения пред производителите на земеделски продукти и прави покупката на земя сравнително трудна.
- Забраната за закупуване на земеделска земя от чуждестранни инвеститори налага допълнителни ограничения.
- Високите такси по прехвърляне собствеността на земя в размер на 12.5% от стойността на земята.

Прогнози

Бъдещето на пазара за земеделска земя в момента е трудно предвидимо и зависи предимно от създаването на законодателство, което да осигури ефективни и функциониращи пазарни механизми. Тъй като България вече приключи преговорите с ЕС, успешното изпълнение на поетите ангажменти по отношение на политиката в земеделския сектор също ще изисква установяването на функциониращ пазар на земеделска земя. С оглед на това, приемането на закон за комасиране на земята е необходимата стъпка, която ще предизвика търсене на земеделска земя и приток на инвестиции.

4.5.2 Планове за инвестиционна дейност на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ през текущата и следващата финансова година

"Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ ще осъществява инвестиционната си дейност съобразно Устава си и действащото българско законодателство. Дружеството възнамерява да стартира дейност непосредствено след получаване на лиценза за извършване на дейност от Комисията за финансов надзор.

В извършване на инвестиционната дейност Дружеството ще се ръководи от основните си инвестиционни цели, а именно:

- Осигуряване на стабилно нарастващ текущ доход за акционерите и максимизиране стойността на техните инвестиции чрез инвестиране предимно в качествени и доходоносни търговски, индустриални, жилищни и офис сгради и активно управление на портфейла от активи;
- Ефективно разпределение на риска чрез структуриране на диверсифициран портфейл от недвижими имоти с разнообразно предназначение и местоположение.

Инвестиционната дейност на Дружеството в рамките на периода 2005-2006 година е свързана с влагане на набрания паричен ресурс в строителство и изграждане на следните недвижими имоти:

- две курортни селища – планинско и морско - от затворен тип с възможност за целогодишно ползване;
- жилищна сграда с луксозни апартаменти на територията на град София;

- парцел земя, върху който най-вероятно ще се построи сграда с индустриално предназначение*.

Начинът на финансиране на инвестиционните проекти е представен в самостоятелна таблица, илюстрираща планираните средства и времевата рамка за набирането им

Детайлното описание на проектите, както и мотива за избор и оценката на разходите са показани в таблиците по-долу. Проектите са представени в хронологична последователност според старта на всеки един от тях.

Параметри на инвестиционната дейност на Дружеството през 2005 и 2006 година

Проект 1 <i>Строителство и въвеждане в експлоатация на курортно селище, разположено на Черноморието</i>	
Вид недвижим имот	Ваканционно курортно селище от затворен тип, изградено от еднофамилни къщички
Местоположение	Южно Черноморие
Площ на парцела	5000 кв.м.
Разгънатата застроена площ	4500 кв.м.
Обща стойност на проекта	1,748,450 евро
Срок за реализация на проекта	15 месеца
Мотив за избор	Тенденция към засилено търсене на подобен тип затворени жилищни комплекси
Оценка на разходите	Разходите включват продажна цена на парцела, строителни разходи, непредвидени разходи и разноси по строителен надзор

Срокът за реализация на проекта е **15 месеца** и включва времето, необходимо за изграждане на ваканционното селище и разпродажба на имотите. Началото на проекта е заложено през м. юли 2005 година.

* Едновременно с горните проекти, Дружеството разглежда вариант и за закупуване на парцел с цел застрояване на обект с индустриално предназначение. Цената на предвидения парцел е 2.5 милиона евро. Дружеството планира да осъществи покупката в рамките на месеците септември-октомври 2005 г.

Проект 2 <i>Изграждане, въвеждане в експлоатация и последваща продажба на луксозна жилищна сграда, разположена в град София</i>	
Вид недвижим имот	Луксозна жилищна сграда, състояща се от апартаменти и партерни търговски/ офисни площи
Местоположение	София
Площ на парцела	2000 кв.м.
Разгънатата застроена площ	8000 кв.м.
Обща стойност на проекта	2,450,000 евро
Срок за реализация на проекта	18 месеца
Мотив за избор	Потенциал за бърза реализация на имотите (продажба) предвид високото качество на строителството и тенденцията за повишено търсене на имоти от такъв клас
Оценка на разходите	Разходите включват стойността на парцела, строителните разходи, непредвидени разходи и разноски по строителен надзор

Срокът за реализация на проекта е **18 месеца** и включва необходимото време за изграждане на жилищната сграда и успоредно с това разпродажба на новопостроените апартаменти. Проектът се предвижда да стартира през януари 2006 година.

Проект 3 <i>Изграждане и въвеждане в експлоатация на планинско курортно селище, подходящо за ски туризъм и с възможности за целогодишно ползване</i>	
Вид недвижим имот	Планинско курортно селище от затворен тип, състоящо се от самостоятелни еднофамилни къщички
Местоположение	Боровец
Площ на парцела	5500 кв.м.
Разгънатата застроена площ	4000 кв.м.
Обща стойност на проекта	1,623,900 евро
Срок за реализация на инвестицията	15 месеца
Мотив за избор	Тенденция към засилено търсене на подобен тип затворени жилищни комплекси,, съчетаващи функционалност със сигурност и комфорт
Оценка на разходите	Разходите включват стойността на парцела, строителните разходи, непредвидени разходи и разноски по строителен надзор

Срокът за реализация на проекта е **15 месеца** и включва необходимото време за изграждане на отделните къщички и успоредно с това тяхната разпродажба. Проектът се предвижда да стартира през юни 2006 година.

Разделът „Планирани инвестиции” в таблиците НЕ ВКЛЮЧВА разходите по възнаграждение на агенциите за недвижими имоти, нотариалните такси, както и разходите за реклама.

Горепосочените проекти се предвижда да бъдат развивани и реализирани успоредно и независимо един от друг. Цялостното управление на портфейла от активи ще е динамично и ще зависи от ефективното прогнозиране на паричните потоци, влизаци в Дружеството.

Начин на финансиране

"Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ ще финансира дейността си в следващите 24 месеца чрез следните методи:

1. Три увеличения на капитала, планирани както следва:

1-во увеличение	150 000 лв.
2-ро увеличение	5 000 000 лв.
3-то увеличение	5 000 000 лв.
Общо	10 150 000 лв.

2. Постъпления от продажба “на зелено” на изгражданите имоти

На таблицата по-долу е показан времевия график по набиране капитала на Дружеството и реализацията във времето на описаните в документа инвестиционни проекти.

СХЕМА НА УВЕЛИЧЕНИЯТА НА КАПИТАЛА И СТАРТА НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ПРОЕКТИ									
Времева рамка на финансирането на проектите		2005				2006			
		I тримес.	II тримес.	III тримес.	IV тримес.	I тримес.	II тримес.	III тримес.	IV тримес.
1	Издаване на лиценз от КФН	█							
2	Първо увеличение на капитала		█						
3	Второ увеличение на капитала			█					
5	Трето увеличение на капитала				█				
4	Проект - Лятно селище					█	█	█	█
6	Проект - Жилищна сграда гр. София								█
7	Проект - Зимно селище								
8	Проект - Закупуване на земя								

4.5.3 Прогнози за текущата и следващата финансова година

4.5.3.1 Прогнозна финансова информация

За изготвянето на представените по-долу прогнозни отчети на Дружеството са следвани практиките, възприети в Националните счетоводни стандарти и счетоводната политика на Дружеството. Отчетите са изготвени в лева при курс 1,95583 лева за 1 евро.

Отчитането на приходите и разходите в Отчета за приходите и разходите е съобразено с нормативната уредба на НСС 11 „Договори за строителство”. Изискванията според НСС 11 гласят, че приходите от продажба на жилищата за

периода на отчета се признават съобразно степента на завършеност на сградата. Разходите по строежа на сградата се признават съгласно процента на реализирани продажби на застроена площ от общо предвидените площи за продажба.

Не са предвидени други приходи от дейността освен приходите от продажба на застроена площ. Калкулираният приход е на база продадени кв.м. по средна продажна цена за периода.

При разработването на прогнозния баланс е направено допускането, че всички разходи са платени в момента на тяхното възникване. При отразяването на приходите е взета под внимание политиката на отложено плащане при продажбата на недвижимите имоти. Направените разчети са направени при следните условия на плащане:

- 30% при сключване на договора за покупко-продажба;
- 70% при предаване във владение на имота.

Разходите за възнаграждения са към членовете на борда на директорите и към директора за връзки с инвеститорите, който ще бъде назначен на работа от м. април 2005 г.

Разходите за външни услуги, свързани с основната дейност на Дружеството са пресметнати съобразно направените предположения в т.4.5.3.2.

В направените прогнози е отчетено и 90% разпределение на печалбата към акционерите в Дружеството. В статията „Разходи за бъдещи периоди” е отчетена сумата платена за запазване правата върху името на Дружеството. В статията „Приходи за бъдещи периоди” са отразени сумите по сключените договори за продажбата на имотите, но все още неотчетени в Отчета за приходи и разходи съобразно изискванията на НСС11.

Представената по-долу прогнозна финансова информация е изготвена само за илюстрация и поради прогнозния си характер може да се различава от действителното финансово състояние и резултати на Дружеството.

Прогнозен баланс на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ в лева

АКТИВ		
Раздели, групи, статии	2005	2006
A. Дълготрайни (дългосрочни) активи		
I. Дълготрайни материални активи		
Земи (терени)	5 182 950	5 362 152
Сгради и конструкции		
Разходи за придобиване на ДМА	1 569 885	2 994 790
Общо за група I:	6 752 835	8 356 943
II. Дълготрайни нематериални активи		
III. Дългосрочни финансови активи		
IV. Търговска репутация		
V. Разходи за бъдещи периоди		
Общо за раздел A:	6 752 835	8 356 943
B. Краткотрайни (краткосрочни) активи		
I. Материални запаси		
Общо за група I:	0	0
II. Краткосрочни вземания		
Вземания от свързани предприятия		
Вземания от клиенти и доставчици	1 078 151	4 641 185
Други краткосрочни вземания		
Общо за група II:	1 078 151	4 641 185
III. Краткосрочни финансови активи		
IV. Парични средства	3 428 363	1 995 419
V. Разходи за бъдещи периоди	200	200
Общо за раздел "B":	4 506 714	6 636 803
Сума на актива (A+B)	11 259 549	14 993 746
B. Условни активи		
ПАСИВ		
Раздели, групи, статии	2005	2006
A. Собствен капитал		
I. Основен капитал		
Записан капитал	10 650 000	10 650 000
Общо за група I:	10 650 000	10 650 000
II. Резерви		
Общо за група II:	0	0
III. Финансов резултат		
Натрупана печалба (загуба) от минали години	(335)	62 834
в т.ч. Неразпределена печалба	0	63 169
в т.ч. Непокрита загуба	(335)	(335)
Текуща печалба	117 015	3 243 374
Текуща загуба	0	0
Общо за група III:	116 680	3 306 208
Общо за раздел A:	10 766 680	13 904 740
B. Дългосрочни пасиви		
I. Дългосрочни задължения		
II. Приходи за бъдещи периоди и финансираня		
Общо за раздел "B":	0	0
B. Краткосрочни пасиви		
I. Краткосрочни задължения		
II. Приходи за бъдещи периоди и финансираня	492 869	1 089 006
Общо за раздел "B"	492 869	1 089 006
Сума на пасива(A+B+B)	11 259 549	14 993 746

Прогнозен отчет за приходите и разходите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ в лева

НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	2005	2006
А. Приходи от обичайна дейност		
I. Нетни приходи от продажби на:		
Продукция	1 047 347	10 654 775
Общо за група I:	1 047 347	10 654 775
II. Приходи от финансираня		
III. Финансови приходи		
Приходи от лихви	28 638	19 445
Общо за група III :	28 638	19 445
Б. Общо приходи от дейността (I+II+III)	1 075 985	10 674 220
В. Загуба от обичайната дейност	0	0
IV. Извънредни приходи		
Г. Общо приходи (Б+IV)	1 075 985	10 674 220
Д. Счетоводна загуба (общо разходи - общо приходи)	0	0
Е. ЗАГУБА (Д + В)	0	0
Всичко (Г + Е)	1 075 985	10 674 220

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	2005	2006
А. Разходи за обичайна дейност		
I. Разходи по ик. елементи		
Разходи за материали		
Разходи за външни услуги	290 306	1 225 176
- Възнаграждение банка депозитар	1 467	1 956
- Възнаграждение Обсл. Дружество	81 892	735 827
- Възнаграждение Агенции недви.имоти	48 285	300 220
- Възнаграждение одитори	978	2 151
- Възнаграждение оценители на активи	13 191	41 725
- Такси към КФН	5 280	1 080
- Такси към ИП	100 978	0
- Такси към БФБ	500	500
- Такси към ЦД	13 100	0
- Други	24 636	141 716
Разходи за възнаграждения	8 520	8 960
Разходи за осигуровки	429	572
Общо за група I :	299 256	1 234 708
II. Суми с корективен характер		
Балансова стойност на продадени активи (земя)	97 792	578 681
Балансова стойност на продадените сгради (вкл. в строеж)	523 295	5 369 367
Общо за група II :	621 087	5 948 048
III. Финансови разходи		
Б. Общо разходи за дейността (I+II+III)	920 342	7 182 756
В. Печалба от обичайна дейност	155 643	3 491 464
IV. Извънредни разходи		
Г. Общо разходи (Б+IV)	920 342	7 182 756
Д. Счетоводна печалба (общо прих. - общо разх.)	155 643	3 491 464
V. Разходи за данъци	38 628	248 090
Данъци от печалбата	0	0
Данък сгради	0	0
Такса смет	0	7 915
Данъци по прехвърляне	38 628	240 176
Е. ПЕЧАЛБА (Д - V)	117 015	3 243 374
Всичко (Г + V + Е)	1 075 985	10 674 220

4.5.3.2 Основни предположения, на база на които емитентът е направил своите предвиждания, оценки и прогнози

При изготвянето на своите финансови предвиждания и прогнози "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ се е базирало на следните предположения:

Възнаграждения, плащани от Дружеството

Управлението, обслужването и поддържането на придобитите от "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ недвижими имоти, извършването на строежи и подобрения, воденето и съхраняване на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция са възложени на едно обслужващо дружество – "МНИ" ООД. За обезпечаване на част от аспектите на тази дейност обслужващото дружество ще сключва договори със специализирани в съответните области подизпълнители.

Възнаграждение на "МНИ" ООД (% от средногодишната стойност на активите, платима всяко тримесечие)	2.00%
Допълнително годишно възнаграждение на "МНИ" ООД при продажба на имоти (% от печалбата на Дружеството преди облагането ѝ с данъци)	15.00%
Възнаграждение на агенциите за недвижими имоти - подизпълнители на "МНИ" ООД при продажба на имоти (максимален размер като % от заплатената по сделката цена)	2.50%
Възнаграждение на агенциите за недвижими имоти - подизпълнители на "МНИ" ООД при отдаване под наем (максимален размер като % от стойността на годишния наем, еднократно)	12.00%
Възнаграждение на агенциите за недвижими имоти - подизпълнители на "МНИ" ООД за управление на сгради при наемни договори (максимален размер като % от brutния месечен наем доход)*	9.00%
Годишно възнаграждение на Съвета на директорите	7 200 лв.
Годишно възнаграждение на одиторите	2 200 лв.
Възнаграждение на оценителите (% от стойността на оценявания недвижим имот)	0.50%
Годишно възнаграждение на банката-депозитар	2 000 лв.

Данъци и местни такси

Данък за възмездно придобиване на имущество (% от стойността на имота)	2.00%
Данък сгради (% от стойността на имота)	0.15%
Такса за битови отпадъци (% от стойността на имота)	0.30%

Други такси

Възнаграждение на инвестиционен посредник за първоначалното увеличение на капитала	1 000 лв.
Възнаграждение на инвестиционен посредник за последващо увеличение на капитала (максимален размер като % от привлечения капитал)	1%

* Предвид естеството на планираните инвестиционни проекти, финансовите прогнози на Дружеството за 2005 и 2006 г. не предвиждат заплащане на възнаграждения на агенциите за недвижими имоти за отдаване под наем и управление на сгради при наемни договори през прогнозния период

Такса за издаване на разрешение за извършване на дейност като АДСИЦ от Комисията за финансов надзор	3 600 лв.
Такса за потвърждение на проспект за увеличение на капитала от Комисията за финансов надзор	600 лв.
Годишна такса за осъществяване на общ финансов надзор	1 080 лв.
Такси към "Централен депозитар" АД (общо за първоначална регистрация на емисията и във връзка с трите предвидени увеличения на капитала през 2005 г.)	13 100 лв.
Годишна такса за поддържане регистрацията на емисията акции на "БФБ-София" АД	500 лв.

Лихвени проценти

Лихвен процент по паричните средства на Дружеството	1.00%
---	-------

Строителни разходи

Общо разходи за строителство (груб строеж) на кв.м.	200 лв.
Общи разходи за довършителни работи на кв.м.	300 лв.
Строителен надзор (% от разходите за строителство)	2.5%
Архитектура и строителство на кв.м.	24 лв.

Застраховки

Застрахователна премия за имуществена застраховка на сгради (% от стойността на имота)	0.35%
--	-------

Амортизационни норми (% от стойността на актива)

Земя	0.00%
Сгради	4.00%
Стопански инвентар	15.00%

4.5.3.3 Фактори, които могат да имат съществен ефект върху постигането на прогнозите

Фактори, върху които Съвета на директорите на Дружеството може да оказва влияние

Това са факторите, които могат да бъдат обект на решение на управителния орган на Дружеството, включително структуриране на портфейла от недвижими имоти, осигуряване на външно финансиране за проектите, инвестиране на свободните средства на Дружеството и оптимизиране на разходите.

Фактори извън контрола на Дружеството

- Потвърждение на настоящия проспект и издаване на лиценз на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел от Комисията за финансов надзор до 1 април 2005 г.;

- Наличие на инвеститорски интерес към "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, който да позволи на Дружеството да набере чрез увеличаване на капитала средствата, нужни за финансиране на инвестиционната си стратегия;
- Запазване на положителните тенденции на пазара на недвижими имоти, включително на пазарните цени и наемите на недвижими имоти като основна предпоставка за осъществяване на инвестиционните и финансовите цели на Дружеството;
- Промени в общата политическа и макроикономическа среда в България и съответно на инвестиционния климат в страната, които могат да окажат съществено влияние върху дейността и резултатите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ;
- Евентуални изменения на данъчните закони и в частност данъчното третиране на дейността на дружествата със специална инвестиционна цел, която понастоящем е освободена от корпоративен данък, биха повлияли значително върху постигането на прогнозните финансови резултати на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ.

С подписите си на последната страница на настоящия регистрационен документ, лицата, които са го изготвили декларират, че прогнозите са надлежно изготвени на база на представените по-горе предположения и че счетоводството на Дружеството е водено в съответствие с неговата счетоводна политика.

5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

5.1 Максимално допустимия размер на разходите за управление на дружеството

Съгласно Устава на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, максималният размер на всички разходи по управление и обслужване на Дружеството, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар, не могат да надхвърлят 8% (осем на сто) от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите.

5.2 Суми или метод за определяне на възнагражденията на членовете на съвета на директорите и на обслужващите дружества

5.2.1 Правила за определяне на възнагражденията на членовете на съвета на директорите

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

Към датата на настоящия регистрационен документ месечното възнаграждение на изпълнителния член на Съвета е в размер на 2 минимални работни заплати за страната, а на останалите членове на Съвета е равно на 1 минимална работна заплата.

5.2.2 Суми и методи за определяне на възнагражденията на обслужващото дружество

Съгласно Устава на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ размерът на възнаграждението на обслужващо дружество следва да бъде обоснован с оглед на характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната и се определя с решение на Съвета на директорите. Размерът на възнаграждението се определя и изменя при спазване на изискването за максимално допустимия размер на разходите за управление на дружеството.

Към момента на изготвяне на настоящия регистрационен документ "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ има сключен договор с едно обслужващо дружество - "МНИ" ООД. Съгласно условията на договора с обслужващото дружество, "МНИ" ООД получава тримесечно възнаграждение в размер на 0.5% от средната стойност на активите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ за съответното тримесечие. Обслужващото дружество получава и допълнително

годишно възнаграждение, в размер на 15% от печалбата на Дружеството преди облагането ѝ с данъци.

5.3 Данни за разходите на дружеството от учредяването му до 31 декември 2004 г.

"Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ е новоучредено дружество и съгласно неговия одитиран годишен финансов отчет има минимални разходи за 2004 г.: за възнаграждение на членовете на Съвета на Директорите за м. декември 2004 г. (общо в размер на 320.71 лв.) и за банкова такса на "Банка ДСК" ЕАД (14.75 лв.). Общата сума на тези разходи – 335.46 лева - е минимална и размерът ѝ, както и нейното съотношение към активите по баланса на Дружеството, не могат да бъдат показателни за реалните годишни разходи на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ.

5.4 Допълнителни инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация

До момента "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ не е закупувало активи за секюритизация и съответно не е извършвало допълнителни инвестиции и разходи за тяхното въвеждане в експлоатация. Доколкото стратегията на Дружеството предвижда да се инвестира в имоти в различни етапи на развитие, възможно е някои от придобитите имоти да изискват извършването на допълнителни разходи и инвестиции за въвеждането им в експлоатация.

6. ЧЛЕНОВЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ И СЛУЖИТЕЛИ

6.1 Информация за членовете на Съвета на директорите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ

Съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел Дружеството има едностепенна система на управление. Органите на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. Съветът на директорите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ се състои от три юридически лица, две от които са независими членове на Съвета по смисъла на чл. 116а, ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

6.1.1 Инвестиционно дружество "Надежда" АД - Председател на Съвета на директорите

Седалище и адрес на управление:	Република България, град София, ул. "Любен Каравелов" 4
Предмет на дейност:	Инвестиране в ценни книжа, освен в ценни книжа на учредителите си
Номер и партида на вписване в търговския регистър:	Дружеството е регистрирано с решение на СГС по ф.д. No. 13472/1996 г., парт. 21, том 1, рег. IА стр. 122
Код по БУЛСТАТ:	Ю121224198
Данъчен номер:	1220099071

При изпълнение на задълженията си в Съвета на директорите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, ИД "Надежда" АД се представлява от **Борислав Кирилов Никлев**.

Данни за извършвана извън емитента дейност: Към момента Борислав Никлев е Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор на ИД "Надежда" АД, Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор на Първа застрахователна брокерска компания АД и Управител на "Глобус Ин" ООД.

Образование, квалификация и относим професионален опит:

Образование:	висше, магистър по икономика
Квалификация:	Лицензи за "Бизнес оценител на цели предприятия", "Оценка на недвижими имоти" и "Оценка на финансови институции" от Агенцията за приватизация Лиценз за "Брокер на ценни книжа" от Комисията за финансов надзор
Относим професионален опит:	
юли 2003 г.–до момента	ИД "Надежда" АД Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор
окт. 2003 г.–до момента	Първа застрахователна брокерска компания АД Член на Съвета на директорите и Изпълнителен Директор

2001 г. - до момента	“Глобус Ин” ООД Управител
апр. .2003 г. – юли 2003 г.	”Гамакабел” АД Член на Съвета на директорите
2002-2003 г.	“Енергийни системи” АД Член на съвета на директорите и Изпълнителен директор
ян.-март 2002 г.	Международна застрахователна компания “Европа” АД Член на Съвета на директорите
ян. 2000 г. – май 2003 г.	“Финансово-индустриална група РЕИ Холдинг” АД Началник отдел “Кредитно-инвестиционна дейност”
1998 г. – 2001 г.	“Индустриалконсулт” АД Член на съвета на директорите и Изпълнителен директор
март 1997 г.- дек. 1999 г.	“Финансово-индустриална група РЕИ Холдинг” АД Финансист

На Борислав Кирилов Никлев не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания през последните 5 години във връзка с дейността му.

6.1.2 “Пик” ООД – Заместник-председател и независим член на Съвета на директорите

<i>Седалище и адрес на управление:</i>	Република България, гр. София, пл. “Народно събрание” № 9
<i>Предмет на дейност:</i>	Рекламна и издателска дейност; вътрешна и външнотърговска дейност; внос, износ, реекспорт и бартерни операции; производство и реализация на стоки и услуги за широко потребление; търговско представителство и посредничество, както и всяка друга търговска дейност, незабранена от закона
<i>Номер и партида на вписване в търговския регистър:</i>	Дружеството е регистрирано с решение на СГС по ф.д. № 21830/1995 г., парт. 29193, том 337, рег. 1, стр. 172
<i>Код по БУЛСТАТ:</i>	121 124 011
<i>Данъчен номер:</i>	122 0095866

При изпълнение на задълженията си в Съвета на директорите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, “Пик” ООД се представлява от **Александър Кирилов Георгиев**.

Данни за извършвана извън емитента дейност: Към момента Александър Георгиев е Управител на “Пик” ООД, главен счетоводител на “Форем Консултинг България” ООД и счетоводител към “МНИ” ООД.

Образование, квалификация и относим професионален опит:

Образование: висше, бакалавър “Финанси”, магистър “Счетоводство и контрол”

Относим професионален опит:

септ. 2003 г. - до момента	“Форем Консултинг България” ООД Главен счетоводител
2005 г. - до момента	“Пик” ООД Управител
юли 2002 г. – авг. 2003г.	“Петрол” АД Зам.-главен счетоводител
септ. 2001 г. – юни 2002 г.	“Артур Андерсен България” Одитор

На Александър Кирилов Георгиев не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания през последните 5 години във връзка с дейността му.

6.1.3 “Ню Акаунт” ЕООД – Изпълнителен директор и независим член на Съвета на директорите

<i>Седалище и адрес на управление:</i>	Република България, гр. София, ул. “Марин Дринов” № 5
<i>Предмет на дейност:</i>	Консултантска дейност, икономически анализи, оценки и програми на предприятия, организиране на счетоводно отчитане и съставяне на годишни, междинни и други финансови отчети по реда на Закона за счетоводството като специализирано счетоводно предприятие, комплексно счетоводно обслужване, както и всякаква друга дейност, незабранена със закон
<i>Номер и партида на вписване в търговския регистър:</i>	Дружеството е регистрирано с решение на СГС по ф.д.№ 11794/2003г. , парт.80036, том 954, рег. I, стр.44
<i>Код по БУЛСТАТ:</i>	131164867
<i>Данъчен номер:</i>	1220178095

При изпълнение на задълженията си в Съвета на директорите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, “Ню Акаунт” ЕООД се представлява от **Николай Христов Скарлатов**.

Данни за извършвана извън емитента дейност: Към момента Николай Скарлатов е Управител на “Скарли”ООД, “Скарли”ЕООД, “Скарли Фриго” ООД, “Делиал” ООД.

Образование, квалификация и относим професионален опит:

<i>Образование:</i>	висше, магистър по икономика
<i>Квалификация:</i>	Доктор на икономическите науки
<i>Относим професионален опит:</i>	
1990-2005	Скарли ООД Изпълнителен директор

1984- 1990	Мевет АД – Гърция Изпълнителен директор
1976- 1984	Машиноекспорт Комерс АД Изпълнителен директор
1971-1976	Посолство на Република България в Гърция представител на Машиноекспорт АД
1967-1971	Машиноекспорт АД Отдел външна търговия
1995-2005	Асоцииран член на Световния Икономически Форум

На Николай Христов Скарлатов не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания през последните 5 години във връзка с дейността му.

6.2 Информация за дейността на Съвета на директорите

Членовете на Съвета на директорите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ са избрани на Учредителното събрание на Дружеството, проведено на 04.10.2004 г. Договорите за управление с членовете на Съвета на директорите са сключени на 05.10.2004 г. и са за срок от три години в съответствие с Устава на Дружеството, който предвижда членовете на първия Съвет на директорите да се избират за срок от три години. Членовете на Съвета могат да бъдат преизбирани без ограничения. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов съвет.

Не е предвидено изплащане на компенсации на членовете на Съвета на директорите при прекратяване на договорите им за управление с Дружеството.

6.3 Възнаграждения, изплатени от "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ на членовете на Съвета на директорите за последната финансова година

"Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ е учредено през м. октомври 2004 г. и е регистрирано в съда през м. декември 2004 г. В тази връзка Дружеството е начислило следните разходи за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите за м. декември 2004 г.:

1. Възнаграждение на "Ню Акаунт" ЕООД, Изпълнителен директор – 152.72 лв.
2. Възнаграждение на ИД "Надежда" АД, Председател на Съвета на директорите – 76.36 лв.
3. Възнаграждение на "Пик" ООД, Зам. председател на Съвета на директорите – 91.63 лв.

Или общо за възнаграждения на Съвета на директорите през 2004 г. са начислени разходи в размер на 320.71 лв.

Тези възнаграждения не са изплатени и фигурират в баланса на Дружеството за 2004 г. като текущи задължения, които следва да бъдат изплатени през настоящата година. Емитентът не дължи никакви други суми на членовете на Съвета на директорите за 2004 г.

6.4 Информация за служителите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ

В изпълнение на разпоредбите на чл.116г от ЗППЦК Съветът на директорите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ ще назначи по трудов договор Директор за връзки с инвеститорите, който има подходяща квалификация и опит за осъществяване на своите задължения, не е член на управителен и контролен орган или прокурист на публично дружество и отговаря на всички останали изисквания на ЗППЦК към директорите за връзки с инвеститорите на публични дружества.

Към момента на изготвянето на настоящия документ "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ няма назначени други служители по трудов договор.

6.5 Информация за притежавани акции на емитента

Членовете на Съвета на директорите притежават акции на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- ИД "Надежда" АД, Председател на Съвета на директорите, притежава 200 000 броя акции на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, което представлява 40% от гласовете в Общото събрание на емитента.
- "Пик" ООД, Заместник-председател на Съвета на директорите, притежава 22 000 броя акции на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, което представлява 4.4% от гласовете в Общото събрание на емитента.
- "Ню Акаунт" ЕООД, Изпълнителен директор, не притежава акции на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ.

Емитентът не е учредявал опции върху свои ценни книжа.

Не съществуват договорености за участие на служителите в капитала на емитента.

7. АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСУВАНИ) ЛИЦА

7.1 Данни за акционерите, притежаващи над 5 на сто от акциите с право на глас

ИД "Надежда" АД със седалище и адрес на управление Република България, град София, ул. "Любен Каравелов" 4 притежава 200 000 броя акции с право на глас на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, което представлява 40% от гласовете в Общото събрание на емитента.

Никой от останалите акционери на Дружеството не притежава повече от 5% от акциите с право на глас.

От учредяването на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ до датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ не е настъпила съществена промяна в броя акции, притежавани от посочените по-горе акционери.

7.2 Данни за лицето/лицата, които упражняват контрол върху емитента пряко или непряко

Няма лица, които да са в състояние да упражняват контрол върху "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ по смисъла на §1, т. 13 от Допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

7.3 Сделки със свързани лица

7.3.1 Информация за сделки със свързани лица за периода от началото на първата от предходните 3 финансови години до датата на изготвяне на регистрационния документ:

От учредяването на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ до момента Дружеството не е сключвало със *свързани лица* (по смисъла на т.6.3.2. от Приложение № 2 към чл. 3, ал. 3, т. 1 на Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа) сделки от съществено значение за емитента или за свързаното лице или сделки, които са необичайни по вид и условия и към момента не са налице предложения за сключване на такива сделки.

"Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ не е отпускарало заеми и не е поемало гаранции за или в полза на свързани лица (по смисъла на т.6.3.2. от Приложение № 2 към чл. 3, ал. 3, т. 1 на Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа).

7.3.2 Актуалната информация, оповестявана по чл. 114б ЗППЦК от членовете на управителните и на контролните органи, прокуриста и лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или го контролират

Информация, оповестявана по чл. 114б ЗППЦК от членовете на Съвета на директорите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ

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

Юридическите лица - членове на Съвета на директорите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както и техните представители не притежават пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание и не упражняват контрол върху други юридически лица.

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

Юридическите лица - членове на Съвета на директорите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ не участват в управителни или контролни органи на други юридически лица.

Физическите лица – представители на юридическите лица по смисъла на чл. 234, ал. 1, изр. второ от Търговския закон, участват в управителни органи на други юридически лица, както следва:

- Борислав Никлев - представител на ИД "Надежда" АД в Съвета на директорите на Дружеството, е Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор на ИД "Надежда" АД, Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор на Първа застрахователна брокерска компания АД и Управител на "Глобус Ин" ООД;
- Александър Георгиев - представител на "ПИК" ООД в Съвета на директорите на Дружеството е Управител на "Пик" ООД и главен счетоводител на "Форем Консултинг България" ООД;
- Николай Скарлатов - представител на "Ню Акаунт" ЕООД в Съвета на директорите на Дружеството, е Управител на "Скарли" ООД, "Скарли" ЕООД, "Скарли Фриго" ООД, "Делиал" ООД.

в) за известните им настоящи и бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъдат признати за заинтересувани лица по смисъла на чл. 114, ал. 5 ЗППЦК

На членовете на управителния орган на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ не са известни настоящи и бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъдат признати за заинтересувани лица по смисъла на чл. 114, ал. 5 ЗППЦК.

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

ИД "Надежда" АД, което е член на Съвета на директорите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, същевременно е и акционер, който притежава пряко 40 на сто от гласовете в общото събрание на Дружеството. Както е посочено по-горе, ИД "Надежда" АД не участва в други юридически лица по смисъла на чл. 114б, ал. 1, т. 1 и 2 от ЗППЦК и няма информация относно настоящи или бъдещи сделки, за които

счита, че може да бъде признато за заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК.

Няма други лица, които да притежават пряко или непряко 25 на сто от гласовете в общото събрание на Дружеството, или да го контролират.

7.4 Информация относно това дали някой от посочените в този документ експерти или консултанти притежава значителен брой акции на емитента, има значителен пряк или непряк икономически интерес в емитента и/или възнаграждението му зависи от успеха на публичното предлагане, за което е изготвен този документ

Посочените в този документ експерти и консултанти не притежават значителен брой акции на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ и нямат значителен пряк или непряк икономически интерес в емитента. Тяхното възнаграждение не зависи от успеха на публичното предлагане на акциите, за което е изготвен настоящия регистрационен документ.

8. ДАННИ ЗА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР

8.1 Основни данни

Наименование:	"Банка ДСК" ЕАД
Седалище и адрес на управление:	Република България, гр. София, р-н Оборище, ул. "Московска" №19
Телефон:	(+359 2) 980 40 58
Факс:	(+359 2) 980 24 22
Електронен адрес (e-mail):	office@dskbank.bg
Интернет страница (web-site):	www.dskbank.bg
БУЛСТАТ:	Ю 121830616
Данъчен номер:	1223011000

8.2 Дата на учредяване, номер и дата на разрешението за извършване на банкова дейност

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

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

"Банка ДСК" ЕАД отговаря на изискванията на чл. 173 от ЗППЦК и е включена в списъка на банките, които отговарят на тези изисквания, одобрен от Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност" и от БНБ.

8.3 Съществените условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел

По силата на договор за депозитарни услуги от 29.12.2004 г., сключен между "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ и "Банка ДСК" ЕАД, "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ възлага, на основание и при условията, установени и допустими от закона, на "Банка ДСК" ЕАД да изпълнява срещу възнаграждение функции на банка-депозитар, състоящи се в депозитарни финансови услуги, а именно:

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

4. съхранява оригиналите на документите за собственост върху притежаваните от "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ недвижими имоти.

Договорът се сключва без определен срок.

Банката депозитар има всички задължения по договора, които ЗДСИЦ, ЗППЦК и наредбите по прилагането им изискват, включително: да съхранява и отчита отделно активите на Дружеството от собствените и останалите приети за съхранение активи; да извършва всички плащания при спазване на условията, предвидени в устава и проспекта на Дружеството и осигурява използването на приходите на Дружеството в съответствие с тези актове и със закона, включително следи за спазване уставното ограничение за разходите на Дружеството; при изпълнение на задълженията си да се ръководи от интересите на Дружеството

Съгласно договора за депозитарни услуги месечната такса за съхранение на държавни ценни книжа, регистрирани в БНБ е 100 лева, а за ценни книжа, регистрирани в Централен депозитар - 50 лева. Месечната такса за поддръжка на разплащателна сметка в лева е 5 лева, във валута – 3 евро. Таксата за извършване на плащания е съгласно действащата към момента Тарифа на "Банка ДСК" ЕАД.

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

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

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

8.4 Информация за замяна на банката депозитар, причини за замяната, номер и дата на издаденото одобрение от комисията

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

9. ДАННИ ЗА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО

9.1 Наименование, седалище и адрес на управление, номер и партида на вписване в съдебния регистър, код по БУЛСТАТ и данъчен номер

Наименование:	“МНИ” ООД
Седалище и адрес на управление:	Република България, гр. София пл. “Народно събрание” № 9
Номер и партида на вписване в търговския регистър:	Дружеството е регистрирано с решение на СГС по ф.д. № 12125, парт. 88393, том 1116, рег. I, стр. 118
Код по БУЛСТАТ:	131331330
Данъчен номер:	4220009675

9.2 Кратка информация относно професионалния опит на дружеството

“МНИ” ООД е новоучредено дружество с предмет на дейност “Обслужване и поддържане на придобити от дружества със специална инвестиционна цел недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, водене и съхраняване на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, извършване на всички други необходими дейности като обслужващо дружество по смисъла на чл. 18, ал. 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, както и всякаква друга дейност, незабранена със закон”. Възможностите на “МНИ” ООД да осъществява дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти се определят от изключителния експертен капацитет на професионалистите, които то обединява и техния богат опит във финансовата и административната сфера и в управлението на недвижими имоти. Пряко ангажирани с дейностите по управление на недвижимите имоти на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ ще бъдат следните съдружници в “МНИ” ООД: Чавдар Иванов Донков, Марио Исам-Саади Ал-Джебури и Калоян Йончев Нинов.

Чавдар Донков е Управител на “МНИ” ООД; завършил е УНСС София–Магистър по макроикономика и СУ “Климент Охридски” – Магистър информационни технологии. От април 1997 г. до февруари 2005 г. г-н Донков е бил Дилър Валутни пазари на “Първа инвестиционна банка” АД, София. От 2003 г. до момента г-н Донков е управител на “Соло Консулт” ООД - една от най-успешните фирми за недвижими имоти в България, оперираща предимно в областта на Южното Черноморие.

Марио Исам-Саади Ал-Джебури е завършил Лондонския Университет – Бакалавър строително-инженерни науки и Английски институт за корпоративни финансисти. Г-н Ал-Джебури е Сертифициран Корпоративен Финансист. Г-н Ал-Джебури е работил в Министерство на търговията и промишлеността на Великобритания (1993 г. – 1994 г.); бил е член на екипа на Артур Андерсен, Лондон за консултиране и одит на компании от нефтената и газова промишленост (1994 г. – 1999 г.); бил е Ръководител екип в групата за сливания и поглъщания на компании от нефтената и газовата промишленост в Инвестиционна банка Лазард, Лондон (1999 г. – 2002 г.). От 2002 г. до момента г-н Ал-Джебури е управляващ съдружник на Форем Консултинг България, а от 2003 г. до момента е Старши консултант на министър-председателя на Република България по въпроси, свързани с Ирак и Близкия Изток и

национален координатор на Правителството на Република България за участието на страната във възстановяването на Ирак.

Калоян Йончев Нинов е завършил УНСС София – Магистър по счетоводство и контрол и London School of Economics and Political Science – Лондон, Великобритания - Капиталови пазари. Г-н Нинов е бил член на УС и инвестиционен мениджър на Национален Приватизационен Фонд Надежда АД (1995 г. – 1996 г.); брокер на ценни книжа, началник на отдел ценни книжа и управител на ИП "Първа финансова брокерска къща" ООД (1993 г. – 2001 г.); Депутат от 39^{то} Народно събрание на Република България (юли – септ. 2001 г.); Зам. министър на икономиката – пряко отговорен за капиталовите пазари, реструктурирането и приватизацията на държавни активи (септ. 2001 г. – авг. 2003 г.). От август 2003 г. до момента Калоян Нинов е управител на Болкан Холидейз ООД, София и в това си качество взема участие в редица проекти за преустройство на сгради с хотелско предназначение и управление на недвижими имоти, както и в най-големия до момента проект за зимен туризъм в България в Банско (2003-2004 г.) на стойност 50 млн. евро.

За воденето и съхраняването на счетоводната отчетност на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, "МНИ" ООД е ангажирало Александър Кирилов Георгиев – счетоводител. Александър Георгиев има висше образование, бакалавър "Финанси", магистър "Счетоводство и контрол". Г-н Георгиев е бил счетоводител на "Огилви енд Мейда Адвъртайзинг България" ЕООД (май 2000 г. – авг. 2001 г.); одитор в "Артур Андерсен България" (септ. 2001 г. – юни 2002 г.); Зам.-главен счетоводител на "Петрол" АД (юли 2002 г. – авг. 2003г.). Г-н Георгиев е управител на "Пик" ООД; от септември 2003 г. до момента е главен счетоводител на "Форем Консултинг България" ООД.

"МНИ" ООД възнамерява да привлече като консултант по отделни инвестиционни проекти Енчо Тенев Енев. Енчо Енев е завършил висше образование, специалност "право", в СУ "Св. Климент Охридски" (1994 г.). Г-н Енев е бил юрисконсулт на "Кремиковски строител" АД (1994 - 1995 г.) и юрисконсулт на "Главболгарстрой" АД (1995-1998 г.). От 1999 г. до момента е член на Съвета на директорите на "Газстроймонтаж" АД, а от 2000 г. е член на Съвета на директорите на ИО "Метални конструкции" АД. Г-н Енев е адвокат в Софийска адвокатска колегия от 1999 г., специализирал е търговско и договорно право, международни договори, договори в строителството по правилата на ФИДИК /организация на международните инженери-консултанти/. В периода 1997-2003 г. е бил правен консултант по проекта за изграждане на хотел "Хилтън" /договори за финансиране, джойнт – венчър, строителство, корпоративни проблеми/, а от 2003 е правен консултант по проекта за изграждане на "Летище София" /договори за строителство и консултантски договори по ФИДИК/.

В допълнение на притежаваните собствени ресурси "МНИ" ООД има и сключени договори с подизпълнители-агенции за недвижими имоти, специализирани в различните аспекти на обслужването и поддържането на придобитите недвижими имоти, включително посредничество при покупко-продажба и отдаване под наем на недвижими имоти, поддържане на отношенията с наемателите по сключените договори за наем на недвижимите имоти, управление и поддръжка на недвижимите имоти, както и подпомагане на необходимите проектни, архитектурни и строителни дейности.

За правното обезпечение на дейността на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ и обслужването на действията и сделките с недвижими имоти и вещни права върху тях, "МНИ" ООД ще използва услугите на специализирана в областта на недвижимите имоти юридическа кантора.

9.3 Кратка информация относно професионалния опит на подизпълнителите-агенции за недвижими имоти

9.3.1 "Елта Консулт" АД

Елта Консулт СВ Richard Ellis е сред водещите агенции за недвижими имоти на българския пазар за недвижима собственост. Създадена през 1991 г. като Елта Консулт АД, компанията успява в течение на 14 години да изгради репутация на професионалист и коректен партньор сред многобройните си клиенти. Наложено от компанията високо качество на услугите води до номинирането ѝ през 2003 г. за асоцииран партньор за България на СВ Richard Ellis (CBRE) – международна компания за недвижими имоти, призната за една от най-добрите агенции за недвижими имоти в световен мащаб. Като част от екипа на СВ Richard Ellis, Елта Консулт има възможността да ползва опита и знанието натрупани в продължение на много години от хилядите служители на CBRE в над 250 офиса в над 50 страни по целия свят. Към настоящия момент активите управлявани от CBRE са за над 14 млрд. долара, а сумата на сделките по продажба на имоти с участието на СВ Richard Ellis за 2003 г. е над 50 млрд. долара.

В средата на нарастваща конкуренция в областта на недвижимите имоти, служителите на компанията предлагат качествени услуги в следните области:

- **Брокерски услуги** (продажби и наеми на имоти);
- **Представителство** - купувач/наемател и собственик/наемодател;
- **Оценки** на недвижими имоти по различни методи на оценка според нуждите на корпоративни местни и международни клиенти, банки и инвестиционни фондове;
- Консултантски услуги, изготвяне на **пазарни проучвания и анализ** на портфейли;
- **Анализ** на **тенденции и прогнози**.

Елта Консулт СВ Richard Ellis извършва **бизнес оценки** на недвижими имоти, на цели предприятия, оценки за нуждите на банкови кредити и обезпечения по тях, реализация на собственост на пазара на недвижими имоти, както и разработка на бизнес планове за отпускане на кредити, анализи на парични потоци и инвестиционни анализи.

Пазарните **проучвания и анализи**, изготвяни от експертите на Елта Консулт, се предоставят на клиентите с цел пълна информираност относно динамиката на пазара на недвижими имоти, което от своя страна води до вземане на правилни инвестиционни решения.

Елта Консулт СВ Richard Ellis е член на Американската търговска камара в България, CEREAN – Central Eastern Real Estate Associations Network, НСНИ – Национално Сдружение Недвижими Имоти, Българска Стопанска Камара, Българска търговско промишлена палата.

От края на 2002 г. управителят на фирмата, арх. Валери Левиев, е почетен председател на CEREAN - Central Eastern Real Estate Associations Network, и бивш президент за 2001 и 2002 г. Той е и един от основателите на Националното Сдружение за Недвижими Имоти и Председател на Управителния Съвет през 1995 и 1996 г.

Основните приоритети на Компанията са насочени, както към развитие на местния пазар на недвижими имоти, така и към привличането на големи международни инвеститори в България с цел налагане на световни стандарти в областта на частната и публична собственост.

9.3.2 "Сетъл" ООД

Агенция Сетъл е създадена през 1994 година под търговското наименование „Накит”. Агенцията работи успешно на българския пазар повече от десет години и се налага като един от лидерите в областта на недвижимите имоти. Основната дейност на фирмата е свързана с:

- посредническа дейност при покупко-продажба и наеми на имоти;
- управление на имоти;
- хотелски апартаменти;
- разработка, изпълнение и контрол на инвестиционни проекти.

Услугите на агенция Сетъл включват професионални консултации и актуална информация в областта на недвижимите имоти и строителството, както и свързаните с тях закони и разпоредби, кредити и финансиране, застраховки, спестовно-осигурителни програми.

Към момента Сетъл има над 4000 корпоративни и индивидуални клиенти от различни браншове. Екипът на агенцията се състои от мотивирани и високо квалифицирани експерти с опит в областта на недвижимите имоти, правото, маркетинга и връзките с обществеността. Сетъл разполага с изградено звено за техническа поддръжка, което осигурява бързо, ефективно и непрекъснато обслужване на управляваните имоти.

9.4 Съществените условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел

По силата на договор за извършване на дейности като обслужващо дружество от 11 януари 2005 г., "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ в качеството си на дружество със специална инвестиционна цел по ЗДСИЦ възлага, а "МНИ" ООД се съгласява срещу заплащане на уговореното възнаграждение да предоставя на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ при условията и по реда, предвидени в договора:

А) консултации и анализи относно инвестиционната стратегия на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, изразяващи се в:

- изготвяне на проучвания и обосновани анализи, прогнози и оценки за състоянието на пазара на недвижими имоти в страната и изготвяне на мотивирани предложения за покупка от "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ на право на собственост и/или ограничени вещни права върху недвижими имоти;
- проучване на състоянието на недвижимите имоти, които "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ притежава или възнамерява да придобие, с оглед

състоянието и прогнозите за развитието на пазара на недвижими имоти в страната, и изготвяне на мотивирани предложения за начина на управление и/или разпореждане с недвижимите имоти, включително за отдаването им под наем, аренда или лизинг, или за продажбата им при определени условия;

- изготвяне на мотивирани предложения за промени в инвестиционните цели и ограниченията в инвестиционната дейност и/или вида на недвижимите имоти за секюритизация, предвидени в устава, проспекта или другите вътрешни актове на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, когато такива промени се налагат или са целесъобразни с оглед на промени в действащата нормативна уредба или в пазарните условия.

Б) водене на счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция, свързани с дейността на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ;

В) обслужване, поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ извършването на строежи и подобрения в тях, в най-добър интерес на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, с грижата на добрия търговец – професионалист на пазара на недвижими имоти и при спазване на изискванията на закона и устава на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ.

Договорът е сключен за срок от 7 години, считано от деня на подписването му. В случай че деветдесет дни преди изтичането на срока никоя от страните не възрази писмено, договорът се счита продължен за още 3 години.

"МНИ" ООД има право на тримесечно възнаграждение в размер на 0.5% от средната стойност на активите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ за съответното тримесечие и на допълнително годишно възнаграждение, в размер на 15% от печалбата на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ преди облагането ѝ с данъци.

Договорът се прекратява с изтичане на уговорения срок; по взаимно съгласие на страните, изразено писмено; с предизвестие за разваляне на Договора от изправната страна, при условие, че насрещната страна не е изпълнила някое от задълженията си по договора и това неизпълнение не е отстранено или вредите от него не са поправени в дадения от изправната страна с оглед на обстоятелствата разумен срок от уведомяването ѝ до насрещната страна за неизпълнението.

9.5 Условията за прекратяване на договора с обслужващото дружество и замяната му с друго

Договорът с обслужващото дружество се прекратява при условията, описани в т.9.4. При прекратяване на договора с обслужващото дружество то ще бъде своевременно заменено с друго обслужващо дружество.

9.6 Информация за замяна на обслужващо дружество, причини за замяната, номер и дата на издаденото одобрение от комисията

Към момента на изготвянето на този регистрационен документ, "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ не е сключвало други договори за извършване на дейности като обслужващо дружество и не е заменяло "МНИ" ООД като обслужващо дружество.

10. ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА ВЗЕМАНИЯТА ИЛИ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

Към момента на изготвянето на настоящия регистрационен документ "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ не е придобивало недвижими имоти за секюритизация и не е възлагало изготвяне на оценки на независими оценители. Преди стартирането на същинската дейност по секюритизация на недвижими имоти Съветът на директорите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ ще определи подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 от ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти на Дружеството.

11. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

11.1 Годишните финансови отчети за последните 3 години, одитирани от регистриран одитор

"Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ е регистрирано през м. декември 2004 г.

Одитираният годишен финансов отчет за 2004 г. е приложен към настоящия регистрационен документ.

11.2 Отчет/и за управлението по чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството

Отчетът за управлението на Дружеството за 2004 г. е приложен към настоящия регистрационен документ.

11.3 Одиторски доклади за всеки от периодите, за които се изискват одитирани финансови отчети

Одиторският доклад към одитирания финансов отчет за 2004 г. е приложен към настоящия регистрационен документ

11.4 Междинните финансови отчети за текущата година

До датата на регистрационния документ Дружеството не е било задължено да изготвя междинни финансови отчети.

11.5 Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, както и решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация на емитента

Към момента на изготвяне на настоящия регистрационен документ няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, както и решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ.

11.6 Дружествената политика по отношение разпределянето на дивиденди и информация относно дивидента на акция за последните 3 финансови години

"Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ разпределя дивиденди по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и Устава, по решение на Общото събрание. Съгласно закона и Устава авансово разпределение на дивиденди е забранено. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата.

"Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ разпределя задължително като дивидент най-малко 90% от печалбата за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ.

Печалбата за разпределение е финансовият резултат (счетоводна печалба/загуба), коригиран с: разхода/приходите от последващи оценки на недвижими имоти; загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти; в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти - с положителната/отрицателната разлика между продажната цена на недвижимия имот и сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума; загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг; в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг - с положителната/отрицателната разлика между прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг, и сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума.

Дивидентите се изплащат на акционерите в срок от 3 (три) месеца от провеждане на общото събрание, на което е взето решение за разпределение на печалбата на Дружеството.

11.7 Съществени промени във финансовото и търговското състояние на емитента, настъпили след датата на публикуване на годишния финансов отчет

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

12. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

12.1 Информация за акционерния капитал на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ

Капиталът на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ е в размер на 500 000 (петстотин хиляди) лева, разпределен на 500 000 (петстотин хиляди) броя обикновени безналични акции, с право на глас, с номинална стойност от 1 (един) лев всяка една.

Всички издадени акции са изплатени напълно, в пари.

От учредяването на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ до момента няма промяна в размера на капитала, броя на акциите в обращение или класа акции.

"Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ не притежава собствени акции. "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ няма дъщерни дружества.

На основание разпоредбата на чл. 5, ал. 3, чл.13 и § 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел във вр. чл. 112б, ал.1 във вр. чл.112а, ал.1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), учредителното събрание на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, проведено на 04.10.2004 г., прие единодушно решение за първоначално увеличаване на капитала на дружеството от 500 000 (петстотин хиляди) лева на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева чрез издаване на нови 150 000 (сто и петдесет хиляди) обикновени акции, всяка една с номинална и емисионна стойност 1 (един) лев.

Нито едно лице не притежава опции върху капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ. Няма лица, към които да е поет ангажимент за издаване на опции в тяхна полза условно или безусловно.

12.2 Информация за Устава на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ

12.2.1 Описание на правата, преференциите и ограниченията, присъщи на всеки клас акции

Дружеството има 500 000 (петстотин хиляди) броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка.

Дружеството издава само безналични акции, водени по регистрите на "Централен депозитар" АД.

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

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

Право на глас

Всяка обикновена акция, както и всяка привилегирована акция, която е издадена с право на глас, дава едно право на глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството. 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.

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

Когато има решение за отпадане или ограничаване на привилегиите на привилегировани акции, които са издадени без право на глас, те придобиват право на глас с отпадане на привилегиите.

Право на дивидент

Дружеството разпределя дивиденди по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и Устава, по решение на Общото събрание. Авансовото разпределение на дивиденди е забранено. Дружеството разпределя задължително като дивидент най-малко 90% от печалбата си за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ. Дивидентите се изплащат на акционерите в срок от 3 (три) месеца от провеждане на общото събрание, на което е взето решение за разпределение на печалбата на Дружеството.

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

Всяка обикновена акция дава право на дивидент, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Размерът на гарантирания дивидент по привилегированите акции (ако такива бъдат издадени от дружеството съгласно Устава), както и условията и реда за упражняване на правата по привилегированите акции, се определят с конкретното решение за увеличаване на капитала на Дружеството чрез издаване на такива привилегировани акции. Дивидентът по привилегированите акции с право на гарантиран дивидент се изплаща за всяка година с предимство преди дивидента по останалите акции. Когато дивидентът по привилегированата акция без право на глас не бъде изплатен за 1 година и закъснялото плащане не бъде изплатено през следващата година заедно с дивидента за нея, привилегированата акция придобива право на глас до изплащане на забавените дивиденди.

Право на ликвидационен дял

Всяка акция дава право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност.

Предимства на акционерите

При увеличаване на капитала, с изключение на задължителното първоначално увеличаване на капитала, всеки акционер има право да придобие част от новите акции, съответстваща на дела му в капитала преди увеличението. Това право не

може да бъде отнето или ограничено от органа, вземащ решение за увеличение на капитала, по реда на чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от ТЗ.

Правото на предпочтително придобиване на нови акции важи първо за акционерите от класа акции, с който се увеличава капитала. Останалите акционери упражняват предимственото си право след акционерите по предходното изречение.

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 – лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на публикуване на съобщението за публично предлагане по чл. 93, ал. 1 ЗППЦК.

12.2.2 Описание на условията за свикване на Общото събрание на акционерите, включително условията за участие в събранието

Редовното Общо събрание се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година. Извънредно общо събрание на акционерите може да бъде свикано по всяко време.

Общото събрание се свиква от Съвета на директорите. Общо събрание може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството.

Свикването се извършва чрез покана, обнародвана в "Държавен вестник", като от обнародването ѝ до датата на Общото събрание трябва да има най-малко 30 дни. В срока по предходното изречение поканата се публикува и в един централен ежедневник и се изпраща в Комисията за финансов надзор, в Централния депозитар и на регулирания пазар, на който се търгуват акциите на Дружеството. Съдържанието на поканата за свикване на Общото събрание се определя според изискванията на действащото законодателство.

Акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, могат да поискат допълване на обявения в поканата дневен ред по реда и при условията на чл. 223а от ТЗ.

Общото събрание включва акционерите с право на глас. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани като акционери в регистрите на Централния депозитар 14 дни преди датата на Общото събрание. Те участвуват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично нотариално заверено пълномощно по чл. 116, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Членовете на Съвета на директорите не могат да представляват акционер.

Акционерите с привилегирани акции без право на глас, както и членовете на Съвета на директорите, когато не са акционери, вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас.

12.2.3 Описание на всяка разпоредба в устава на емитента или в правилата за работа на управителния орган, която би довела до забавяне, промяна или предотвратяване на смяна на лицата, упражняващи контрол върху емитента в случай на сливане, придобиване или реструктуриране, касаещо емитента

В Устава на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ няма разпоредби, които биха довели до забавяне, промяна или предотвратяване на смяна на лицата,

упражняващи контрол върху емитента в случай на сливане, придобиване или реструктуриране, касаещо емитента.

Уставът на дружеството предвижда по-голямо от законоустановеното мнозинство за избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите. Съгласно чл. 230 от ТЗ за приемане на такова решение е достатъчно обикновено мнозинство от представените акции, а Уставът на Дружеството изисква мнозинство от 3/4 (три четвърти) от представените на събранието акции с право на глас.

12.2.4 Описание на условията в устава, отнасящи се до промени в капитала, които са по-рестриктивни от условията, предвидени в закона

В Устава на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ не са предвидени условия за промяна в капитала на дружеството, по-рестриктивни от условията, предвидени в закона.

Съгласно закона и Устава капиталът на Дружеството се увеличава чрез издаване на нови акции срещу парични вноски или чрез превръщане на облигации, които са издадени като конвертируеми, в акции.

Капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван чрез увеличаване на номиналната стойност на вече издадените акции или чрез превръщане в акции на облигации, които не са издадени като конвертируеми. Капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван чрез капитализиране на печалбата по чл. 197 от ТЗ; с непарични вноски по чл. 193 от ТЗ; както и под условието акциите да бъдат закупени от определени лица съгласно чл. 195 от ТЗ, при нарушаване на предимственото право на акционерите по чл. 22 от устава.

Увеличаването на капитала се извършва по решение на Общото събрание или по решение на Съвета на директорите в рамките на овластяването по чл. 43 от Устава, според което в срок до 5 /пет/ години от вписване на Дружеството в търговския регистър на съда, Съветът на директорите може да увеличава на капитала на Дружеството до 100 000 000 лева чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции. Съгласно чл. 44 от Устава, в срока по предходното изречение Съветът на директорите е овластен да взема решения и за издаване на облигации (вкл. конвертируеми) при общ размер на облигационния заем до 100 000 000 лева

При увеличаване на капитала, с изключение на задължителното първоначално увеличаване на капитала, всеки акционер има право да придобие част от новите акции, съответстваща на дела му в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде отнето или ограничено от органа, взимаш решение за увеличение на капитала, по реда на чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от ТЗ.

При увеличаване на капитала на Дружеството се издават права по смисъла на §1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК. Освен в случая на задължителното първоначално увеличаване на капитала, срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издадените права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала.

Капиталът на Дружеството може да бъде намаляван чрез обезсилване на обратно изкупените акции при условията на действащото законодателство и Устава. Капиталът не може да се намалява чрез принудително обезсилване на акции или обратно изкупуване на обикновени акции по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК.

12.3 Основания за прекратяване на дружеството

Съгласно Устава и ТЗ, "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ се прекратява

- по решение на Общото събрание;
- с изтичане на срока, за който е било образувано. Дружеството е учредено за срок от 7 години, считано от датата на вписването му в търговския регистър. Общото събрание може да вземе решение за продължаване на срока преди изтичането му;
- при обявяването му в несъстоятелност;
- с решение на съда по регистрацията по иск на прокурора, ако Дружеството преследва забранени от закона цели;
- когато чистата стойност на имуществото на Дружеството по чл. 247а, ал. 2 от ТЗ спадне под размера на вписания капитал и ако в срок една година общото събрание не вземе решение за намаляване на капитала, за преобразуване или прекратяване;
- ако в продължение на 6 месеца броят на членовете на Съвета на директорите на Дружеството е по-малък от предвидения в закона минимум.

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

12.4 Описание на всеки съществен договор, различен от договорите, сключени по повод обичайната дейност на дружеството, по който то е страна

"Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ не е сключвало съществени договори, различни от договорите, сключени по повод обичайната му дейност от момента на учредяването си до датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ.

12.5 Информация относно дружества, в които емитентът има (пряко или непряко) дългосрочно участие

"Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ няма дългосрочно участие (пряко или непряко) в други дружества.

12.6 Централен ежедневник, който емитентът ще използва за публикуване на поканата за свикване на общо събрание на акционерите

"Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ ще публикува поканата за свикване на Общо събрание на акционерите във вестник "Пари".

12.7 Информация за мястото, времето и начина, по който може да бъде получена допълнителна информация за Дружеството

Допълнителна информация за "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ може да бъде получена всеки работен ден от 10:00 до 16:00 ч. в:

▪ офиса на емитента:

Адрес: гр. София, ул. "Шипка" № 28
Лице за контакт: Николай Скарлатов
Телефон: (+359 2) 944 66 73
Факс: (+359 2) 846 51 75

▪ офиса на инвестиционния посредник "Първа финансова брокерска къща" ООД:

Адрес: гр. София, ул. "Любен Каравелов" № 4
Лице за контакт: Надежда Дафинкичева
Телефон: (+359 2) 987 72 96
Факс: (+359 2) 986 34 05
E-mail: ffbh@ffbh.bg

ИЗГОТВИЛИ РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ:

НИКОЛАЙ СКАРЛАТОВ

НАДЕЖДА ДАФИНКИЧЕВА

КАТЯ ТОДОРОВА

ДОЛУПОДПИСАНИТЕ ЛИЦА, В КАЧЕСТВОТО ИМ НА ПРЕДСТАВЛЯВАЩИ "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ И ИП "ПЪРВА ФИНАНСОВА БРОКЕРСКА КЪЩА" ООД, С ПОДПИСА СИ, ПОЛОЖЕН НА 18 ФЕВРУАРИ 2005 Г., ДЕКЛАРИРАТ, ЧЕ РЕГИСТРАЦИОННИЯТ ДОКУМЕНТ ОТГОВАРЯ НА ИЗИСКВАНИЯТА НА ЗАКОНА.

**"НЮ АКАУНТ" ЕООД,
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР
НА "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ,
ЧРЕЗ НИКОЛАЙ СКАРЛАТОВ**

**ТОДОР БРЕШКОВ,
УПРАВИТЕЛ
НА ИП "ПЪРВА ФИНАНСОВА БРОКЕРСКА КЪЩА" ООД**

ПРИЛОЖЕНИЕ

**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА
ДРУЖЕСТВОТО
КЪМ 31.12.2004 Г.**