

ПРОСПЕКТ

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

Част 1

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТА

ЕМИТЕНТ	"ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ
ВИД НА АКЦИИТЕ	БЕЗНАЛИЧНИ, ОБИКНОВЕНИ, ПОИМЕННИ, СВОБОДНО ПРЕХВЪРЛЯЕМИ
НОМИНАЛНА СТОЙНОСТ	1 (ЕДИН) ЛЕВ
БРОЙ АКЦИИ	150 000 (СТО И ПЕТДЕСЕТ ХИЛЯДИ) БРОЯ
ЕМИСИОННА СТОЙНОСТ	1 (ЕДИН) ЛЕВ
УПЪЛНОМОЩЕН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК	ИП „Първа финансова брокерска къща” ООД
БАНКА ДЕПОЗИТАР	„БАНКА ДСК” ЕАД
ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО	„МНИ” ООД
ПОТВЪРЖДЕНИЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ ОТ КФН	№

Това резюме представя на кратко основните характеристики и рискове, свързани с дейността на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ и предлаганите акции. В интерес на потенциалните инвеститори е да се запознаят не само с резюмето, но и с целия проспект (регистрационния документ и документа за предлаганите ценни книжа) преди да вземат решение да инвестират в акциите на Дружеството.

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта за предлаганите ценни книжа, включващ това резюме, регистрационен документ и документ за предлаганите ценни книжа с решение №.... от 2005г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите акции. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Документа данни.

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.

1. ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, КОНСУЛТАНТИТЕ И ОДИТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА ПРОСПЕКТА.

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 резюмето на проспекта

Отговорни са изготвянето на настоящия 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 резюмето горепосочените лица декларират, че при изготвянето на настоящия 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 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 резюмето на проспекта.

2. СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ; КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ; ПРИЧИНИ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ И НАЧИН НА ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА ОТ НЕГО; РИСКОВИ ФАКТОРИ

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 настоящия проспект.

31 декември 2004 г.	
<i>(лева)</i>	
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

2.2 Капитализация и задлъжнялост

Към 31 декември 2004 г. "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ има собствен капитал в размер на 499 665 лева, в това число 500 000 лева внесен основен капитал и натрупана загуба за текущия период от 335 лева. Към края на 2004 г. "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ има текущи задължения в размер на 536 лева, включително за възнаграждение на членовете на Съвета на директорите за м. декември 2004 г. (общо в размер на 321 лева), за възстановяване на платена банкова такса от един от учредителите (15 лева) и за възстановяване на платена такса за запазване име на Дружеството (200 лева). Към 31 декември 2004 г. "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ няма дългосрочни задължения.

2.3 Причини за извършване на публичното предлагане и начин за използване на постъпленията от него

Настоящата емисия акции се издава и предлага публично във връзка с изискването на чл. 5, ал. 3 от ЗДСИЦ за задължително първоначално увеличение на капитала на дружеството в размер не по-малък от 30% от внесеня капитал. Очакваната нетна сума на приходите от публичното предлагане при условие, че бъде записан целия размер на предлаганата емисия акции (след приспадане на разходите по неговото извършване) е в размер на 147 000 лева.

Набраните от емисията средства ще бъдат използвани за финансиране на инвестиционната дейност на Дружеството, в съответствие с неговите инвестиционни цели, инвестиционна политика и в рамките на ограничителните разпоредби на закона и устава на Дружеството, подробно описани в Раздел 2 "Основна информация", т. 2.2. "Описание на инвестиционните цели на дружеството" от Регистрационния документ.

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. Рисковете, свързани с инвестирането в акции на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, могат да се отнесат към следните основни групи:

2.4.1 Рискове при инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове)

Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти

Намаление на равнището на наемите

Увеличаване на цените на строителството

Повишение на застрахователните премии

Забава при придобиването на имоти

Неликвидни инвестиции

Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижими имоти

Свободни имоти и необходимост от преустройство

Рискове, свързани със строителството/ремонтирането на недвижими имоти

Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране

Непокрити от застраховка загуби

2.4.2 Рискове, специфични за Дружеството

Рискове свързани с кратката история на Дружеството

Напускане на ключови служители

2.4.3 Общи (системни) рискове

Неблагоприятни промени в законодателството

Финансиране на инвестициите в недвижими имоти

Риск от забавен икономически растеж

Кредитен риск

Валутен риск

Инфлационен риск

Политически риск

Други системни рискове

2.4.4 Рискови фактори, характерни за акциите, предмет на публичното предлагане

Ценови риск

Ликвиден риск

Инфлационен риск

Валутен риск

Рисковете по точки 2.4.1, 2.4.2 и 2.4.3 по-горе са подробно описани на стр. 12-18 от Регистрационния документ, Раздел 2 (Основна информация), т. 2.4 (Рискови фактори), а рисковете по т. 2.4.4 са разгледани в Раздел 2 (Основна информация), т. 2.3 (Рискови фактори), стр. 6–8 на Документа за предлаганите ценни книжа.

3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

3.1 Историческа справка и развитие, преглед на дейността

"Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ ("Дружеството") е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти. Дружеството функционира като колективна инвестиционна схема за недвижими имоти; "секюритизацията на недвижими имоти" означава, че Дружеството закупува недвижими имоти с паричните средства, които е набрало от инвеститорите чрез издаване на ценни книжа (акции, облигации).

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

Към настоящия момент Дружеството не притежава недвижими имоти. Дружеството ще започне активна дейност след получаването на лиценз от Комисията за финансов надзор.

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

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 Регистрационния документ, Раздел 2 (Основна информация), точка 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.

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.

Предвижда се максималното съотношение на привлечените към собствените средства да бъде 2:1.

4.3 Описание на развойната дейност на емитента, патенти, лицензи и др.

"Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ не е извършвало развойна дейност до момента. Дружеството не притежава патенти и лицензи.

4.4 Информация за основните тенденции

4.4.1 Пазарът на недвижими имоти в България

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 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), 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%.

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 2003г. 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 са 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 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 насрочен приема 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; 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 до приблизително 12% през 2004; 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%.

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

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 за застрояване на обект с индустриално предназначение.

Общата стойност на проектите за 2005 и 2006 г. (без да се включват разходите по възнаграждение на агенциите за недвижими имоти, нотариалните такси и разходите за реклама) възлиза на 8,322,350 евро.

Подробна информация за основните тенденции на пазара на недвижими имоти, плановете за инвестиционната дейност на Дружеството и финансовите прогнози до края на финансовата 2005 г. и за 2006 г. са представени в Раздел 4 (Резултати от дейността, финансово състояние и перспективи), т. 4.5 (Основни тенденции), стр. 22–46 от Регистрационния документ.

5. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ НА ЕМИТЕНТА, ВИСШИЯ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ И СЛУЖИТЕЛИТЕ

5.1 Основна информация за членовете на Съвета на директорите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ

Инвестиционно дружество "Надежда" АД е Председател на Съвета на директорите на Дружеството и негов учредител. ИД "Надежда" АД е инвестиционно дружество от затворен тип и неговият предмет на дейност е инвестиране в ценни книжа, освен в ценни книжа на учредителите си. ИД "Надежда" АД се представлява в Съвета на директорите на дружеството от **Борислав Кирилов Никлев**. Борислав Никлев има висше икономическо образование; притежава лицензи за "Бизнес оценител на цели предприятия", "Оценка на недвижими имоти" и "Оценка на финансови институции" и "Брокер на ценни книжа". Бил е член на Съвета на директорите на "Индустриалконсулт" АД, Международна застрахователна компания "Европа", "Енергийни системи" АД и "Гамакабел" АД. От 2003 г. е изпълнителен директор на ИД "Надежда" АД и на "Първа застрахователна брокерска компания" АД.

"Пик" ООД е Заместник-председател на Съвета на Директорите на Дружеството и негов учредител. "Пик" ООД е независим член на Съвета по смисъла на чл. 116а, ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК). "Пик" ООД се представлява в Съвета на директорите на Дружеството от **Александър Кирилов Георгиев**. **Александър Георгиев** има висше образование, бакалавър "Финанси", магистър "Счетоводство и контрол". Работил е като одитор в "Артур Андерсен България", зам.-главен счетоводител на "Петрол" АД. Към момента Александър Георгиев е Управител на "Пик" ООД, главен счетоводител на "Форем Консултинг България" ООД и счетоводител към "МНИ" ООД.

"Ню Акаунт" ЕООД е Изпълнителен директор и независим член на Съвета на директорите на Дружеството. Основната дейност на "Ню Акаунт" ЕООД е 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. "Ню Акаунт" ЕООД се представлява в Съвета на директорите на Дружеството от **Николай Христов Скарлатов**. Николай Скарлатов има висше икономическо образование. Николай Скарлатов е Доктор на икономическите науки и асоцииран член на Световния икономически форум. Бил е изпълнителен директор на Машиноекспорт Комерс АД и "Мевет" АД – Гърция, работил е в отдел Външна търговия на Машиноекспорт. Към момента Николай Скарлатов е Управител на "Скарли" ООД, "Скарли" ЕООД, "Скарли Фриго" ООД, "Делиал" ООД.

5.2 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 Дружеството няма назначени служители по трудов договор.

5.3 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.

6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ И ЗА СДЕЛКИТЕ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

6.1 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 от капитала 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. 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 ЗППЦК.

6.2 Сделки със свързани лица

От учредяването си 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 отпускарло заеми и не е поемало гаранции на 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. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ:

7.1 Финансов отчет, отчет за управлението и одиторски доклад

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

Одитираният годишен финансов отчет и отчетът за управлението на Дружеството за 2004 г., както и одиторският доклад към одитирания финансов отчет за 2004 г. са приложени към настоящия проспект.

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

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

8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИИТЕ - ПРЕДМЕТ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ

Предмет на първично публично предлагане са 150 000 обикновени, поименни, безналични акции от емисията от първоначалното увеличение на капитала на Дружеството, с номинална и емисионна стойност от 1 лев всяка. Акции от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции от учредителната емисия на Дружеството и дават еднакви права на притежателите си. Всяка обикновена акция дава право на 1 глас в Общото събрание на акционерите, както и право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната стойност на акцията.

9. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ

9.1 Данни, условия и срок на публичното предлагане

Срещу всяка една нова акция от увеличението от увеличението на капитала се издава едно право. Правото е ценна книга, която се упражнява чрез записване на акции. Срещу едно право може да бъде записана една акция от новата емисия. Всички лица, които желаят да запишат акции от новата емисия на Дружеството, следва първо да закупят права на "Българска фондова борса - София" АД (БФБ) чрез инвестиционен посредник. Едно лице може да запише най-малко 1 нова акция по емисионна стойност от 1 (един) лев и най-много такъв брой нови акции, който е равен на броя на притежаваните от него права.

Записването на акции се счита за извършено с внасяне на емисионната стойност на записваните акции по набирателната сметка, открита в "Банка ДСК" ЕАД (вж. по-долу).

Начална дата за борсова продажба (търговия) на права и за записване на акции: първият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане по чл. 93 ЗППЦК в "Държавен вестник" и публикацията му в един централен ежедневник (ако обнародването и публикацията са в различни дати – първият работен ден, следващ изтичането на 7 дни от обнародването в "Държавен вестник").

Краен срок за прехвърляне на права: първият работен ден, следващ изтичането на 14 (четирнадесет) дни, считано от началната дата за продажба на правата. Съгласно правилника на "Българска фондова борса - София" АД (БФБ) последната дата за търговия с права на борсата е два работни дни преди крайната дата за прехвърляне на права.

Краен срок за записване на акции: първият работен ден, следващ изтичането на 15 (петнадесет) работни дни от деня, в който изтича срока за прехвърляне на правата.

Плащане на записаните акции:

Внасянето на емисионната стойност на записаните акции се извършва по специална набирателна сметка на Дружеството, открита при банката-депозитар – "Банка ДСК" ЕАД, която ще бъде посочена в съобщението по чл. 93 от ЗППЦК.

Набирателната сметка следва да е заверена с дължимата сума най-късно до 15:00 часа на последния ден на подписката (крайния срок за записване на акции).

9.2 План за разпределение на акциите

- Всички инвеститори могат при равни условия да участват в увеличаването на капитала на Дружеството чрез закупуването на права и придобиването на акции срещу тях в рамките на определените срокове. Срещу всяко едно право може да се запише една акция на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ по емисионна стойност от 1 лев.
- Не са налице основания за привилегировано предлагане на акциите на определени групи инвеститори (в това число настоящи акционери, членове на Съвета на директорите на емитента, настоящи или бивши служители на емитента или на негови дъщерни дружества).
- Доколкото емитентът "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ има такава информация, членове на Съвета на директорите на Дружеството не възнамеряват да придобият от предлаганите акции от увеличението на капитала. "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ не разполага с информация дали някое лице възнамерява да придобие повече от 5 на сто от предлаганите акции.

9.3 Приемане за търговия на регулиран пазар

- След приключване на първичното публично предлагане на акциите, КФН вписва издадената емисия акции в регистъра по чл.30, ал.1, т.3 от ЗКФН, след което емитентът и упълномощеният инвестиционен посредник ще подадат заявление за регистриране на емисията акции за търговия на неофициалния пазар на „БФБ–София” АД.
- Няма друга публична или частна подписка за ценни книжа от същия или от друг клас, която да се организира едновременно с издаването на акциите, които се предлагат с настоящия документ за предлаганите акции и за които ще се иска приемане на „БФБ–София” АД.
- “Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ не е ангажирало инвестиционни посредници, които да поемат задължение да осигуряват ликвидност на емисията чрез котировки „купува” и „продава”.

9.4 Притежатели на ценни книжа - продавачи при публичното предлагане

Цялата емисия права (150,000 броя), издадена при увеличението на капитала се поема от ИП „Първа финансова брокерска къща” ООД, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Средец, ул. „Любен Каравелов” 4. „Първа финансова брокерска къща” ООД ще предложи изцяло записаните от нея права за публично търгуване (продажба) на “БФБ-София” АД.

9.5 Разходи по публичното предлагане

В следващата таблица са посочени по статии основните разходи, пряко свързани с публичното предлагане на ценни книжа. В таблицата не са включени разходите, които се отнасят до цялостната дейност на Дружеството или до повече от една емисия ценни книжа. Всички посочени по-долу разходи са за сметка на Дружеството.

Разходи за външни услуги

Възнаграждение на упълномощения инвестиционен посредник	1 000 лв.
Публикация на съобщение за увеличение на капитала в един централен ежедневник (прогнозна стойност)	800 лв.
Обнародване на съобщение за увеличение на капитала в Държавен вестник	100 лв.

Разходи за такси и комисионни

Такса за потвърждение на проспект за първично публично предлагане при първоначалното увеличение на капитала от Комисията за финансов надзор	600 лв.
Такса за депозиране на емисията права в "Централен депозитар" АД	150 лв.
Осъществяване на първично предлагане на ценни книжа чрез БФБ-София АД на емисии, регистрирани в "Централен депозитар" АД	150 лв.
Издаване на удостоверение от "Централен депозитар" АД за регистрация на акциите на Дружеството на неофициален пазар на БФБ-София АД	50 лв.
Такса за депозиране на емисията акции в "Централен депозитар" АД	150 лв.

ОБЩО **3 000 лв.**

Тези разходи са 0.02 лв. на акция.

9.6 Разводняване на стойността на акциите

Съгласно Устава на Дружеството не са предвидени ограничения относно максималния размер на бъдещи емисии от акции. Поради тази причина размерът на участието на акционерите (притежаващи това качество към датата на вписване на това увеличение на капитала в търговския регистър) може да бъде намален в резултат на бъдещо увеличение на капитала. В случай, че вследствие на бъдещо увеличение на капитала, броят на издадените акции на Дружеството се увеличава с по-бързи темпове от размера на активите на същото, възможно е да се стигне до

намаляване на стойността на активите на акция на Дружеството. Към момента на изготвяне на настоящия документ "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ не предвижда:

- емитиране на облигации, конвертируеми в акции;
- бъдещо частно пласиране на акции сред институционални инвеститори;
- издаване на акции в полза на собственици на имоти в процес на придобиване.

10. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

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

Долупосочените данни се отнасят до първата (учредителна) емисия акции на Дружеството и са актуални към датата на изготвяне на настоящия проспект.

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.

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

10.2 Информация за учредяването и Устава на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ

"Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ е учредено на Учредително събрание, проведено на 04.10.2004 г. и е вписано в търговския регистър с Решение № 1/11.12.2004 г. на Софийски градски съд по ф.д. 13504/2004 г. На учредителното събрание е приет Устава на Дружеството, записан е неговият капитал, избран е Съвет на директорите и е взето решение за първоначалното увеличение на капитала, акциите от което са предмет на първично публично предлагане (подписка).

Дружеството е учредено с капитал в размер на 500 000 лева, който е внесен изцяло, в пари.

Съгласно приетия Устав, Дружеството издава само безналични свободно прехвърляеми акции. Безналичните акции се водят в регистъра на Централния депозитар по сметки на акционерите. Издаването и разпореждането (прехвърлянето) с безналичните акции се извършва с регистрация в Централния депозитар.

Всички издадени акции от учредителната емисия, както и предлаганите нови акции са обикновени акции, даващи право на глас в Общото събрание, и на дивидент и ликвидационен дял, съразмерно с номиналната стойност на акцията. След задължителното първоначално увеличаване на капитала Дружеството може да издаде привилегирани акции, които могат да дават различни права: гарантиран дивидент или привилегия за обратно изкупуване. Привилегированите акции може да са без право на глас.

За избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите Уставът изисква мнозинство от $\frac{3}{4}$ от представените на общото събрание акции.

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

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. Дружеството се прекратява по решение на общото събрание и при общите основания по Търговския закон. За прекратяването на Дружеството се изисква разрешение от Комисията за финансов надзор, а лицата, избрани за ликвидатори или синдици се одобряват от Комисията.

Източници на 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 РЕЗЮМЕТО НА ПРОСПЕКТА:

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 Резюмето на проспекта 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**