

АКТУАЛИЗИРАН РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

ЕМИТЕНТ	„Фонд Имоти“ АД СИЦ
БАНКА ДЕПОЗИТАР	„РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)“ ЕАД
ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО	„БЕНЧМАРК ГРУП“ АД

РЕГИСТРАЦИОННИЯТ ДОКУМЕНТ СЪДЪРЖА ЦЯЛАТА ИНФОРМАЦИЯ ЗА „Фонд Имоти“ АД СИЦ, КОЯТО Е НЕОБХОДИМА ЗА ВЗЕМАНЕ НА ИНВЕСТИЦИОННО РЕШЕНИЕ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ДРУЖЕСТВОТО И НЕГОВАТА ДЕЙНОСТ.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР Е ПОТВЪРДИЛА ПЪРВОНАЧАЛНИЯ РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ, НО ТОВА НЕ ЗНАЧИ, ЧЕ ОДОБРЯВА ИЛИ НЕ ОДОБРЯВА ИНВЕСТИРАНЕТО В ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА, НИТО ЧЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА НА ПРЕДСТАВЕНАТА В НЕГО ИНФОРМАЦИЯ.

ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА НОСЯТ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВРЕДИ, ПРИЧИНЕНИ ОТ НЕВЕРНИ, ЗАБЛУЖДАВАЩИ ИЛИ НЕПЪЛНИ ДАННИ В РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ, СЪОТВЕТНО ЗА ЧАСТ ОТ ИНФОРМАЦИЯТА В НЕГО. СЪСТАВИТЕЛИТЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ЕМИТЕНТА ОТГОВАРЯТ СОЛИДАРНО С ЛИЦАТА ПО ИЗРЕЧЕНИЕ ПЪРВО ЗА ВРЕДИ, ПРИЧИНЕНИ ОТ НЕВЕРНИ, ЗАБЛУЖДАВАЩИ ИЛИ НЕПЪЛНИ ДАННИ ВЪВ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ЕМИТЕНТА, А РЕГИСТРИРАНИЯТ ОДИТОР - ЗА ВРЕДИТЕ, ПРИЧИНЕНИ ОТ ОДИТИРАНИТЕ ОТ НЕГО ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ.

28 Април 2011 г.

СЪДЪРЖАНИЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

I. ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, КОНСУЛТАНТИТЕ И ОДИТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ	6
1. Данни за членовете на Съвета на директорите и одиторите на Дружеството	6
2. Данни за основните банки, инвестиционни посредници и правни консултанти.	6
3. Данни за одиторите на Емитента	6
4. Лица, отговорни за изготвянето на регистрационния документ	7
5. Декларация от лицата по т. 4 по-горе, членовете на Съвета на директорите на Дружеството, лицата по чл. 34, ал. 2 от Закона за счетоводството и регистрирания одитор, че са солидарно отговорни за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в регистрационния документ и съответно в изготвените и одитирани финансови отчети.	7
II. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	8
1. Систематизирана финансова информация	8
III. ОПИСАНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО	10
1. ОПИСАНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО	10
1.1. ФИНАНСОВИ ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО	10
1.2. ИЗТОЧНИЦИ НА ФИНАНСИРАНЕ, МАКСИМАЛЕН РАЗМЕР НА ВЪНШНОТО ФИНАНСИРАНЕ СПРЯМО СТОЙНОСТТА НА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	10
2. ИНВЕСТИЦИОННА ПОЛИТИКА. ОГРАНИЧЕНИЯ, В РАМКИТЕ НА КОИТО ДРУЖЕСТВОТО ВЗЕМА ИНВЕСТИЦИОННИ РЕШЕНИЯ. ПОЛИТИКА НА ИНВЕСТИРАНЕ НА СВОБОДНИТЕ СРЕДСТВА.	12
IV. РИСКОВИ ФАКТОРИ	13
1. СПЕЦИФИЧНИ РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ИНВЕСТИРАНЕТО В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, И МЕТОДИ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО ИМ	13
А) ПАЗАРЕН РИСК	13
Б) ОТРАСЛОВ РИСК	14
2. РИСКОВЕ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО	16
А) ЛИПСА НА ГАРАНЦИЯ ЗА ИЗПЛАЩАНЕ НА ГОДИШНИ ДИВИДЕНТИ	16
Б) ЦЕНОВИ РИСК	16
В) ЛИКВИДЕН РИСК	17
Г) ИНФЛАЦИОНЕН РИСК	17
Д) ПРОМЕНИ В ДАНЪЧНОТО ОБЛАГАНЕ НА ПРИХОДИТЕ ОТ ДИВИДЕНТИ И КАПИТАЛОВИТЕ ПЕЧАЛБИ	17
3. ОБЩИ (СИСТЕМАТИЧНИ) РИСКОВЕ	17
А) КРЕДИТЕН РИСК	17
Б) ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК	18
В) ИКОНОМИЧЕСКИ РАСТЕЖ И ВЪНШНА ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ	18
Г) ИНФЛАЦИОНЕН РИСК	19
Д) ВАЛУТЕН РИСК	19
Е) ДРУГИ СИСТЕМНИ РИСКОВЕ	19
V. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	20
1. ИСТОРИЯ И РАЗВИТИЕ НА ЕМИТЕНТА	20
1.1. НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА	20
1.2. НОМЕР И ПАРТИДА НА ВПИСВАНЕ В ТЪРГОВСКИЯ РЕГИСТЪР, КОД ПО ЕИК И ДАНЪЧЕН НОМЕР	20
1.3. ДАТА НА УЧРЕДЯВАНЕ И СРОК НА СЪЩЕСТВУВАНЕ	20
1.4. ДЪРЖАВА, В КОЯТО ЕМИТЕНТЪТ Е УЧРЕДЕН, СЕДАЛИЩЕ И ПРАВНА ФОРМА НА ЕМИТЕНТА, ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, СЪОБРАЗНО КОЕТО ЕМИТЕНТЪТ УПРАЖНЯВА ДЕЙНОСТТА СИ, АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ, ТЕЛЕФОН (ТЕЛЕФАКС), ЕЛЕКТРОНЕН АДРЕС	20

1.5. ВАЖНИ СЪБИТИЯ В РАЗВИТИЕТО НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ НА ЕМИТЕНТА	20
2. ОПИСАНИЕ НА ПОЛИТИКАТА НА ДРУЖЕСТВОТО ОТНОСНО ПРИДОБИВАНЕ НА НОВ АКТИВ ИЛИ АКТИВИ	21
3. ОПИСАНИЕ НА КРИТЕРИИТЕ, НА КОИТО ОТГОВАРЯТ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, В КОИТО ИНВЕСТИРА ДРУЖЕСТВОТО, КАКТО И ХАРАКТЕРИСТИКА НА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	21
4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	22
5. ОПИСАНИЕ НА ГЛАВНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ НА ЕМИТЕНТА, КОИТО СА В ПРОЦЕС НА ИЗПЪЛНЕНИЕ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ГЕОГРАФСКО РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ТЕЗИ ИНВЕСТИЦИИ И МЕТОДА НА ФИНАНСИРАНЕ	32
6. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ГЛАВНИТЕ БЪДЕЩИ ИНВЕСТИЦИИ НА ЕМИТЕНТА, ЗА КОИТО НЕГОВИТЕ ОРГАНИ НА УПРАВЛЕНИЕ ВЕЧЕ СА ПОЕЛИ ТВЪРДИ АНГАЖИМЕНТИ	34
1. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ. ОПИСАНИЕ И КЛЮЧОВИ ФАКТОРИ НА ОСНОВНИТЕ СФЕРИ НА ДЕЙНОСТ	35
2. ОСНОВНИ ПАЗАРИ НА ЕМИТЕНТА	35
3. ДАННИ ЗА КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТТА	35
VII. ОГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	36
VIII. НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ	36
1. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СЪЩЕСТВУВАЩИ ИЛИ ЗАПЛАНУВАНИ ЗНАЧИТЕЛНИ МАТЕРИАЛНИ ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ЛИЗИНГОВАНИ ИМОТИ И ВСЯКАКВИ ГОЛЕМИ ТЕЖЕСТИ ВЪРХУ ТЯХ.	36
2. ОПИСАНИЕ НА ВСЯКАКВИ ЕКОЛОГИЧНИ ПРОБЛЕМИ, КОИТО МОГАТ ДА ЗАСЕГНАТ ИЗПОЛЗВАНЕТО НА ДЪЛГОТРАЙНИТЕ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ НА ЕМИТЕНТА	38
IX. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД	39
1. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА	42
1.1. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЗНАЧИМИ ФАКТОРИ, КОИТО СЪЩЕСТВЕНО СЕ ОТРАЗЯВАТ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО	45
1.2. СЪЩЕСТВЕНИ ИЗМЕНЕНИЯ В ПРИХОДИТЕ ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ	46
1.3. ПРАВИТЕЛСТВЕНИ, ИКОНОМИЧЕСКИ, ДАЊЧНИ, МОНЕТАРНИ И ПОЛИТИЧЕСКИ ФАКТОРИ, КОИТО БИХА ИМАЛИ СЪЩЕСТВЕНО ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА	46
X. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ	47
XI. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНАТА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ	48
XII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ	49
1. НАЙ-ЗНАЧИТЕЛНИТЕ НЕОТДАВНАШНИ ТЕНДЕНЦИИ В ПРОИЗВОДСТВОТО, ПРОДАЖБИТЕ И МАТЕРИАЛНИТЕ ЗАПАСИ И РАЗХОДИ И ПРОДАЖНИ ЦЕНИ ОТ КРАЯ НА ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА ДО ДАТАТА НА ДОКУМЕНТА ЗА РЕГИСТРАЦИЯ.	49
2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКАКВИ ИЗВЕСТНИ ТЕНДЕНЦИИ, НЕСИГУРНОСТИ, ИЗИСКВАНИЯ, АНГАЖИМЕНТИ ИЛИ СЪБИТИЯ, КОИТО Е РАЗУМНО ВЕРОЯТНО ДА ИМАТ ЗНАЧИТЕЛЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ ПЕРСПЕКТИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА, ПОНЕ ЗА ТЕКУЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.	49
XIII. ПРОГНОЗНИ И ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ	50
XIV. АДМИНИСТРАТИВНИ УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО	50
1. ИМЕНА, БИЗНЕС АДРЕСИ И ФУНКЦИИ НА ИЗБРОЕНИТЕ ПО-ДОЛУ ЛИЦА ПРИ ЕМИТЕНТА И ИНДИКАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ДЕЙНОСТИ, ИЗВЪРШВАНИ ОТ ТЯХ ИЗВЪН ЕМИТЕНТА, КОГАТО СЪЩИТЕ СА ЗНАЧИТЕЛНИ ЗА ТОЗИ ЕМИТЕНТ	50
2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО	54
XV. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И КОМПЕНСАЦИИ	55
1. РАЗМЕР НА ИЗПЛАТЕНОТО ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА ВСЕКИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И ВИСШЕТО РЪКОВОДСТВО	55
2. ОБЩИТЕ СУМИ, ЗАДЕЛЕНИ ИЛИ НАЧИСЛЯВАНИ ОТ ЕМИТЕНТА ИЛИ ОТ НЕГОВИ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ПЕНСИИ, ДРУГИ КОМПЕНСАЦИИ ПРИ ПЕНСИОНИРАНЕ ИЛИ ЗА ДРУГИ ПОДОБНИ ОБЕЗЩЕТИЯ.	55
XVI. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ	56

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОГОВОРИТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ С ЕМИТЕНТА ИЛИ С НЯКОЕ ОТ НЕГОВИТЕ ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ, ПРЕДОСТАВЯЩИ ОБЕЗЩЕТЕНИЯ ПРИ ПРЕКРАТЯВАНЕТО НА ЗАЕТОСТТА.	56
2. ОСОБЕНИ СЛУЧАИ И КОМПЕНСАЦИИ ПРИ ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА С ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР	57
3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ НА ЕМИТЕНТА ИЛИ КОМИТЕТ ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО ИМЕНАТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА КОМИСИЯТА И РЕЗЮМЕ ЗА МАНДАТА, ПО КОЙТО ФУНКЦИОНИРА КОМИСИЯТА.	58
4. ИЗЯВЛЕНИЕ ЗА ТОВА, ДАЛИ ЕМИТЕНТЪТ СПАЗВА, ИЛИ НЕ РЕЖИМА/РЕЖИМИТЕ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ В СВОЯТА СТРАНА ПО РЕГИСТРАЦИЯ. В СЛУЧАЙ, ЧЕ ЕМИТЕНТЪТ НЕ СПАЗВА ПОДОБЕН РЕЖИМ, ТРЯБВА ДА БЪДЕ ВКЛЮЧЕНО ИЗЯВЛЕНИЕ В ТОЗИ СМИСЪЛ ЗАЕДНО С ОБЯСНЕНИЕ ВЪВ ВРЪЗКА С ТОВА, ЗАЩОТО ЕМИТЕНТЪТ НЕ СПАЗВА ПОДОБЕН РЕЖИМ	58
XVII. ЗАЕТИ ЛИЦА	60
1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЛУЖИТЕЛИТЕ И РЪКОВОДНИЯ СЪСТАВ НА „ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ Е ПРЕДСТАВЕНА В СЛЕДНАТА ТАБЛИЦА:	60
2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ АКЦИИ НА „ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ	60
XVIII. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ	62
XIX. ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	63
1. ДАННИ ЗА СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	63
2. ДАННИ ЗА СДЕЛКИ СЪС ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА	63
2.1. ИНФОРМАЦИЯ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ	64
2.2. ИНФОРМАЦИЯ ОТ ЛИЦАТА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО ПРИТЕЖАВАТ НАЙ-МАЛКО 25 НА СТО ОТ ГЛАСОВЕТЕ В ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА „ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ ИЛИ ГО КОНТРОЛИРАТ	66
3. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ТОВА ДАЛИ НЯКОЙ ОТ ПОСОЧЕНИТЕ В НАСТОЯЩИЯ РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЕКСПЕРТ ИЛИ КОНСУЛТАНТ ИМА ИКОНОМИЧЕСКИ ИНТЕРЕС В ЕМИТЕНТА И/ ИЛИ ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО МУ ЗАВИСИ ОТ УСПЕХА НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ, ЗА КОЕТО Е ИЗГОТВЕН НАСТОЯЩИЯТ ДОКУМЕНТ	66
XX. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ	67
1. ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	67
2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА	70
3. ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ДИВИДЕНТИТЕ	70
4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВИСЯЩИ СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ ИЛИ АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА	70
XXI. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	71
1. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ	71
2. УЧРЕДИТЕЛЕН ДОГОВОР И УСТАВ	76
3. ДАННИ ЗА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР	86
4. ДАННИ ЗА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА	88
5. ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ	92
6. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО	93
XXII. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ	94
XXIII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЯ ОТ ЕКСПЕРТИ И ДЕКЛАРАЦИИ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС	94
XXIV. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА	94
XXV. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ. ИНФОРМАЦИЯ ЗА МЯСТОТО, ВРЕМЕТО И НАЧИНА, ПО КОЙТО МОЖЕ ДА БЪДЕ ПОЛУЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ	94

ИНВЕСТИТОРИТЕ, ПРОЯВИЛИ ИНТЕРЕС КЪМ ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ, МОГАТ ДА ПОЛУЧАТ БЕЗПЛАТНО КОПИЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ, КАКТО И ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ, ЛИЧНО ИЛИ НА ПОСОЧЕН ОТ ТЯХ ЕЛЕКТРОНЕН АДРЕС ВСЕКИ РАБОТЕН ДЕН МЕЖДУ 9:00 И 17:30 Ч. НА СЛЕДНИЯ АДРЕС:

1407 София

ул. ул. „Вискяр планина“ №19, ЕТ. 2 (ВХОДЪТ Е ОТКЪМ БУЛ. „ЧЕРНИ ВРЪХ“ №32А)

ЛИЦЕ ЗА КОНТАКТИ: ДИМИТЪР ДИМИТРОВ

ТЕЛ. (02) 962 54 05

ФАКС: (02) 962 53 88

E-MAIL: FUND_ESTATES@BENCHMARK.BG

АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ НА УПЪЛНОМОЩЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК:

ИП „БЕНЧМАРК ФИНАНС“ АД

ГР. СОФИЯ

ул. „Вискяр планина“ №19, ЕТ. 2 (ВХОДЪТ Е ОТКЪМ БУЛ. „ЧЕРНИ ВРЪХ“ №32А)

ЛИЦЕ ЗА КОНТАКТИ: МАРИНЕЛА ПЕШАРОВА

ТЕЛ. (02) 962 53 96

ФАКС: (02) 962 53 88

E-MAIL: FINANCE@BENCHMARK.BG

„Фонд Имоти“ АД СИЦ ПРЕДУПРЕЖДАВА ИНВЕСТИТОРИТЕ, ЧЕ ИНВЕСТИРАНЕТО В ЦЕННИ КНИЖА Е СВЪРЗАНО С ОПРЕДЕЛЕНИ РИСКОВЕ. СПЕЦИФИЧНИТЕ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО РИСКОВИ ФАКТОРИ СА ОПИСАНИ ПОДРОБНО В РАЗДЕЛ IV. (РИСКОВИ ФАКТОРИ).

I. ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, КОНСУЛТАНТИТЕ И ОДИТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

1. ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И ОДИТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

„Фонд Имоти“ АДСИЦ (Дружеството) се управлява и представлява от Съвет на директорите, който се състои от трима члена:

1.1. Веселин Димитров Генчев (роден 1969 г.) – Председател на съвета на директорите и изпълнителен директор;

1.2. Ивайло Григоров Асенов (роден 1970 г.) – независим член на Съвета на директорите.

1.3. „В и В Интернешънъл“ ООД, чрез управителя си Владимир Иванов Велинов (роден 1969 г.) – член на Съвет на директорите.

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

2. ДАННИ ЗА ОСНОВНИТЕ БАНКИ, ИНВЕСТИЦИОННИ ПОСРЕДНИЦИ И ПРАВНИ КОНСУЛТАНТИ.

Банки

„Райфайзенбанк (България)“ ЕАД

гр. София, район „Средец“
ул. „Гогол“ №18–20

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

ИП „БенчМарк Финанс“ АД

гр. София, район „Лозенец“,
ул. „Вискяр планина“ №19

3. ДАННИ ЗА ОДИТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА

За одитор на годишните финансови отчети на Дружеството за 2006, 2007, 2008 г., 2009 и 2010 г. е избрана госпожа Нели Димитрова Шопова-Георгиева – регистриран одитор, притежаваща диплома №264 от 1994 година, с постоянен адрес Казанлък – 6100, Еделвайс №3 ап.7, Член на Института на дипломираните експерт-счетоводители.

Избраният от Общите събрания на акционерите одитор на Дружеството за последните 5 години не е прекратявал своите договорни отношения, нито е бил отстраняван.

4. Лица, отговорни за изготвянето на регистрационния документ

ИЗГОТВЯНЕТО НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ Е ВЪЗЛОЖЕНО НА СЛЕДНИТЕ СЛУЖИТЕЛИ И СЪТРУДНИЦИ НА „ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ И ТЕ СА ОТГОВОРНИ ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ:

ДЕСИСЛАВА ХРИСТАКЕВА – ГЛАВЕН СЧЕТОВОДИТЕЛ „ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ – ЗА ИКОНОМИЧЕСКАТА ЧАСТ;

ДИАНА ГЕРГИНОВА – ЮРИСКОНСУЛТ ВЪВ „ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ – ЗА ЮРИДИЧЕСКАТА ЧАСТ.

С ПОДПИСИТЕ СИ НА ПОСЛЕДНАТА СТРАНИЦА НА ТОЗИ РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ПОСОЧЕНИТЕ ПО-ГОРЕ ЛИЦА ДЕКЛАРИРАТ, ЧЕ:

(1) ПРИ ИЗГОТВЯНЕТО НА СЪОТВЕТНАТА ЧАСТ ОТ НАСТОЯЩИЯ РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ СА ПОЛОЖИЛИ НЕОБХОДИМАТА ГРИЖА; И ЧЕ

(2) ДОКОЛКОТО ИМ Е ИЗВЕСТНО, ДАННИТЕ, ВКЛЮЧЕНИ В ИЗГОТВЕНАТА ОТ ТЯХ ЧАСТ НА ТОЗИ РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ, НЕ СА НЕВЕРНИ, ПОДВЕЖДАЩИ ИЛИ НЕПЪЛНИ.

5. Декларация от лицата по т. 4 по-горе, членовете на Съвета на директорите на дружеството, лицата по чл. 34, ал. 2 от Закона за счетоводството и регистрирания одитор, че са солидарно отговорни за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в регистрационния документ и съответно в изготвените и одитирани финансови отчети.

Членовете на Съвета на директорите на дружеството (подробно описани в раздел I, т. 1 по-горе) и лицата, отговорни за изготвянето на този документ (подробно описани в раздел I, т. 4 по-горе) отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в този документ. Лицето по чл. 34, ал. 2 от Закона за счетоводството – ДЕСИСЛАВА ХРИСТАКЕВА, ОТГОВАРЯ СОЛИДАРНО С ЛИЦАТА ПО ИЗРЕЧЕНИЕ ПЪРВО ЗА ВРЕДИ, ПРИЧИНЕНИ ОТ НЕВЕРНИ, ЗАБЛУЖДАВАЩИ ИЛИ НЕПЪЛНИ ДАННИ ВЪВ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ЕМИТЕНТА, А РЕГИСТРИРАНИЯТ ОДИТОР – НЕЛИ ДИМИТРОВА ШОПОВА – ГЕОРГИЕВА ЗА ВРЕДИТЕ, ПРИЧИНЕНИ ОТ ОДИТИРАНИТЕ ОТ НЕГО ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ.

II. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

1. СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

В следващата таблица е показана систематизирана финансова информация на дружеството, изготвена на база одитираните годишни финансови отчети за 2008 г., 2009 г. и 2010 г.

Систематизирана финансова информация			
	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010
Приходи от основна дейност (хил.лв.)	164	1,130	1,296
Нетна печалба за разпределение (хил.лв.)	-4,012	-2,268	-1,052
Нетна печалба/загуба за периода на акция (лв.)	-0.171	-0.097	-0.045
Сума на активите (хил.лв.)	60,653	74,297	78,581
Нетни активи (хил.лв.)	31,055	28,787	27,735
Акционерен капитал (хил.лв.)	23,395	23,395	23,395
Брой акции	23,394,706	23,394,706	23,395,706
Дивидент на акция (лв.)	0.0	0.00	0.00

За 2010 г. дружеството е реализирало общо приходи от дейността в размер на 1,296 хил. лева. За 2010 г. приходите на дружеството са от продажба на право на строеж в гр. Кюстендил за построяването на жилищен и хотелски комплекс със спортно – развлекателен център и префактурирани консумативи.

През 2009 г. приходите на дружеството са от префактурирани консумативи и приходи от продажба на инвестиционни имоти общо на стойност 1,130 хил. лева.

Към 31.12.2010 г. „Фонд Имоти“ АДСИЦ има реализирана загуба от дейността в размер 1,052 хил.лева, която е формирана от:

- приходи от префактурирани консумативи – 8 хил. лева;
- приходи от продажба на инвестиционни имоти – 791 хил. лева;
- други приходи – 497 хил. лева;
- разходи за дейността – 691 хил. лева;
- балансова стойност на продадените активи – 937 хил. лева;
- разходи за лихви – 527 хил. лева;
- други финансови разходи – 31 хил. лева;
- загуба от обезценка на недвижими имоти – 162 хил. лева.

Към датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ „Фонд Имоти“ АДСИЦ е придобило правото на собственост върху инвестиционен имот в гр. София, местността „Караулката – Цариградско шосе“, като проектът за изграждане на модерна бизнес-административна сграда към датата на настоящия регистрационен документ вече е реализиран и за строежа е издаден акт образец 16 и Разрешение за ползване. Дружеството е собственик и на инвестиционен имот в к.к. Боровец, предназначен за изграждане на хотелски комплекс, за който към датата на подаване на настоящия регистрационен документ са издадени акт образец 14 за приемане на конструкцията и

акт образец 10 за временно преустановяване на строителството. Емитентът е закупили недвижим имот на ул. „Г. С. Раковски“ № 124 в гр. София, върху който ще се построи офис и търговски център, за който към датата на настоящия регистрационен документ, е издаден акт образец 14. Собствеността върху притежаваното от Дружество право на строеж в гр. Кюстендил за построяването на жилищен и хотелски комплекс със спортно – развлекателен център бе прехвърлена през месец април 2010г. по силата на договор за покупко-продажба, сключен на 21.04.2010г. с община Кюстендил.

Нетна стойност на активите на акция – нетната стойност на активите на акция се получава като стойността на нетните активи се раздели на броя издадени акции. Нетните активи на Дружеството представляват разликата между активите по баланс и неговите задължения. Към 31.12.2010 г. нетната стойност на активите на акция е 1.19 лева.

Сума на активите/нетни активи – към 31.12.2010 г. сумата на активите на „Фонд Имоти“ АДСИЦ е 78,581 хил. лева. Дружеството има задължения в размер на 50,846 хил. лв. и нетни активи в размер на 27,735 хил. лева.

За посочения период емитентът е реализирал загуба, поради, което за периода няма да бъдат разпределяни дивиденди.

III. ОПИСАНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО

1. ОПИСАНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Съгласно Устава на „Фонд Имоти“ АДСИЦ, неговите инвестиционни цели са:

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

Инвестиционната стратегия на Дружеството се основава на принципа на получаване на текущи (оперативни) доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наемни и/ или лизингови вноски, както и чрез продажби на тези имоти, с оглед формирането на стабилен „портфейл на оперативния доход“ при балансирано разпределяне на риска за акционерите и кредиторите, включително и от промяна на законово фиксирания валутен курс на националната валута – лева към еврото. За изпълнение на тази стратегия Дружеството прилага модела на активно управление на портфейла от недвижими имоти, финансови активи и свободни средства, чиято структура отговаря на изискванията на Закона и Устава на дружеството.

1.1. ФИНАНСОВИ ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Финансовите цели за първите две години от дейността на „Фонд Имоти“ АДСИЦ бяха свързани с предвижданите увеличения на капитала в периода 2005 –2006 г. Целта на увеличенията бе набирание на средства за осъществяване на инвестиционните цели и структуриране на балансиран портфейл от недвижими имоти. „Фонд Имоти“ АДСИЦ предвижда да постигне увеличение на приходите си посредством управление и реализация на структурирания инвестиционен портфейл.

1.2. ИЗТОЧНИЦИ НА ФИНАНСИРАНЕ, МАКСИМАЛЕН РАЗМЕР НА ВЪНШНОТО ФИНАНСИРАНЕ СПРЯМО СТОЙНОСТТА НА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

„Фонд Имоти“ АДСИЦ е регистрирано през 2004 г. с първоначален капитал в размер на 500,000 лева, като след задължителното първоначално увеличение достигна 650,000 лева.

В резултат на две успешни увеличения на капитала, неговата стойност в момента възлиза на 23,394,706 лева. Стойността на външно привлечения капитал към 31.12.2008 г. възлиза на 22,894,706 лева изчислен като сума от задължителното и двете последващи увеличения на капитала.

Собственият капитал на дружеството към 31.12.2010 г. включва следните компоненти и стойности: Уставен капитал 23,395 хил. лева, Премиен резерв 3,053 хил. лева, Общи резерви 2,339 хил. лева и Финансов резултат от текущия период -1,052 хил. лева.

Общата стойност на Собствения капитал за периода възлиза на 27,735 хил. лева.

Понастоящем Дружеството използва възможностите си за финансов ливъридж, като използва банково финансиране, както следва:

Дългосрочни задължения	2010
	'000 лв.
Задължение към NBG Лондон	34,475
в т.ч. главница	34,475

На 08.07.2008 г. „Фонд Имоти“ АДСИЦ получи одобрение за финансиране на проектите си. Финансирането се извършва по следната схема:

- за проект търговска и офис сграда с подземни гаражи, намиращ се на бул. Цариградско шосе в гр. София – 67.5% от стойността на проекта или общо в размер до 16,278 хил. евро;
- за проект Апартаментен хотел – четири звезди, намиращ се в курортен комплекс Боровец – 65% от стойността на проекта или общо в размер до 6,572 хил. евро;
- за проект офис сграда с магазин и подземни гаражи, намираща се на ул. Раковски в гр. София – 65% от стойността на проекта или общо в размер до 2,150 хил. евро.

Заемът с NBG е дългосрочен с падеж 2016 г. Обезпеченията по заема са самите инвестиционни проекти.

Заемът с ОББ е с цел финансиране на плащанията по проектите във връзка с ДДС. Заемът е в размер на 1,500 хил. евро и падеж 2011 г. Обезпечение по заема са бъдещи вземания на дружеството от продажби на инвестиционните проекти.

Усвояването по заемите се осъществява на траншове след представяне на разходооправдателни документи по проектите в определените размери.

Дължимата лихва по договорите за заем е определена на:

- за договора с NBG – 3 месечен EURIBOR + 2.5 пункта;
- за договора с ОББ – 3 месечен EURIBOR + 2.2 пункта.

Платени разходи по кредити	2010
	'000 лв.
Комисиони управление	0
Такса ангажимент	-14
Разходи за лихви	-527
Разходи за лихви, капитализирани в стойността на инвестиционните имоти	-847

Лихви в размер на 847 хил. лева (1,327 хил.лв. за предходната година) са капитализирани в разходите за придобиване на инвестиционните имоти по обекти съобразно изискванията на МСС 23 – Разходи по заеми съобразно влезлите в сила промени в стандарта, отнасящи се за периоди започващи на или след 01.01.2009 г.

Потребностите на Дружеството от парични средства, извън средствата необходими за придобиване и изграждане на недвижими имоти, ще бъдат покривани в по-голямата си част от приходите от оперативна дейност.

Изборът на финансиране ще бъде съобразен с пазарните условия и наличието на ресурси, като ще бъде избрана форма, която да минимизира цената на финансовия 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.

2. ИНВЕСТИЦИОННА ПОЛИТИКА. ОГРАНИЧЕНИЯ, В РАМКИТЕ НА КОИТО ДРУЖЕСТВОТО ВЗЕМА ИНВЕСТИЦИОННИ РЕШЕНИЯ. ПОЛИТИКА НА ИНВЕСТИРАНЕ НА СВОБОДНИТЕ СРЕДСТВА.

Съгласно разпоредбите на дружествения Устав, „Фонд Имоти“ АДСИЦ може да секюритизира следните видове активи:

- имоти с бизнес и търговско предназначение: магазини, складове, бизнес и офис сгради, включително прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/ или гаражи и оборудване. Инвестициите на Дружеството в активи по предходното изречение представляват до 85% от балансовата стойност на активите на Дружеството за съответната година съгласно неговия годишен финансов отчет;
- имоти с хотелско предназначение: хотели, пансиони, курортни и вилни селища, включително прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/ или гаражи и оборудване. Инвестициите на Дружеството в активи по предходното изречение представляват до 45% от балансовата стойност на активите на Дружеството за съответната година съгласно неговия годишен финансов отчет;
- имоти с жилищно предназначение: апартаменти, общежития, къщи, вили, включително прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/ или гаражи и оборудване. Инвестициите на Дружеството в активи по предходното изречение представляват до 35% от балансовата стойност на активите на Дружеството за съответната година съгласно неговия годишен финансов отчет;
- имоти със спортно и/или възстановително, и/или здравно, и/или развлекателно предназначение. Инвестициите на Дружеството в активи по предходното изречение представляват до 15% от балансовата стойност на активите на Дружеството за съответната година съгласно неговия годишен финансов отчет.
- Селскостопанска земя. Инвестициите на Дружеството в активи по предходното изречение представляват до 20% от балансовата стойност на активите на Дружеството за съответната година съгласно неговия годишен финансов отчет.

АКТИВИ, В КОИТО ДРУЖЕСТВОТО МОЖЕ ДА ИНВЕСТИРА СВОБОДНИТЕ СИ СРЕДСТВА

Дружеството, съгласно разпоредбите на чл. 8, ал. 12 от Устава, може да инвестира в нови недвижими имоти. Недвижимите имоти, в които Дружеството инвестира, трябва да бъдат на територията на Република България и не могат да бъдат обект на правен спор.

В Устава на „Фонд Имоти“ АДСИЦ са предвидени следните възможности за инвестиране на свободните средства на Дружеството:

- в ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава, и в банкови депозити;
- в ипотечни облигации – до 10% от активите;
- в акции на обслужващо дружество – до 10% от капитала.

Такива инвестиции са допустими само по изключение, когато има временна липса на алтернативни възможности за инвестиции в активи, които Дружеството може да секюритизира. В случай че „Фонд Имоти“ АДСИЦ използва някоя от посочените по-горе

възможности, общият обем на тези инвестиции не може да надхвърля 10% от общата стойност на активите на Дружеството, съгласно последния одитиран счетоводен баланс, за период, по-дълъг от една година.

IV. РИСКОВИ ФАКТОРИ

ОСНОВНО РАЗБИРАНЕ ВЪВ ФИНАНСИТЕ Е, ЧЕ КОЛКОТО ПО-ГОЛЯМ Е РИСКЪТ НА ДАДЕНА ИНВЕСТИЦИЯ, ТОЛКОВА Е ПО-ГОЛЯМА ПОТЕНЦИАЛНАТА ВЪЗВРАЩАЕМОСТ ОТ НЕЯ. ТОВА СХВАЩАНЕ ПРОИЗЛИЗА ОТ ФАКТА, ЧЕ ВСЕКИ БИЗНЕС И ВСЯКА ИНВЕСТИЦИЯ СА СВЪРЗАНИ С ОПРЕДЕЛЕНИ РИСКОВИ ФАКТОРИ. ЗАТОВА СЕ ПРЕПОРЪЧВА ИНВЕСТИТОРЪТ ВНИМАТЕЛНО ДА ПРОУЧИ И РАЗБЕРЕ ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ, КОИТО НОСИ ОБЕКТЪТ НА НЕГОВИЯ ИНТЕРЕС. ТАКА ТОЙ ЩЕ МОЖЕ ДА ОПРЕДЕЛИ ДАЛИ РИСКОВЕТЕ, СВЪРЗАНИ С ИНВЕСТИЦИЯТА, СЪВПАДАТ С НИВОТО, КОЕТО МОЖЕ ДА ПОНЕСЕ НЕГОВИЯТ ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОРТФЕЙЛ.

„Фонд Имоти“ АД СИЦ Е ИЗЛОЖЕНО НА ОБЩИ И СПЕЦИФИЧНИ РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С МАКРОИКОНОМИЧЕСКАТА СРЕДА И СПЕЦИФИЧНАТА ОБЛАСТ, В КОЯТО ДРУЖЕСТВОТО РАБОТИ. РАЗЛИЧНИ ГРУПИ РИСКОВЕ МОГАТ ДА ВЛИЯТ ЕДНОВРЕМЕННО НА ДЕЙНОСТТА НА „Фонд Имоти“ АД СИЦ, КАТО НЯКОИ ОТ ТЯХ МОГАТ ДА БЪДАТ ОГРАНИЧАВАНИ, А ДРУГИ СА ИЗВЪН КОНТРОЛА НА ДРУЖЕСТВОТО. ПРЕДВИЖДАНИТЕ ОТ „Фонд Имоти“ АД СИЦ МЕХАНИЗМИ ЗА ОГРАНИЧАВАНЕ И НАМАЛЯВАНЕ НА РИСКОВЕТЕ СА ОПИСАНИ В СЛЕДВАЩИТЕ ТОЧКИ.

1. СПЕЦИФИЧНИ РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ИНВЕСТИРАНЕТО В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, И МЕТОДИ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО ИМ

„Фонд Имоти“ АД СИЦ ИНВЕСТИРА В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, КАТО СЕ ПРИДЪРЖА КЪМ ОПРЕДЕЛЕНАТА В НЕГОВИЯ УСТАВ СТРУКТУРА НА ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОРТФЕЙЛ. РАЗЛИЧНИТЕ КАТЕГОРИИ АКТИВИ ПРИТЕЖАВАТ РАЗЛИЧНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ И СЕ ПОДЧИНЯВАТ ЕДНОВРЕМЕННО НА ОСНОВНИТЕ ФАКТОРИ, КОИТО ВЛИЯТ ВЪРХУ ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, И НА ФАКТОРИТЕ, КОИТО СА СПЕЦИФИЧНИ ЗА ВСЕКИ ВИД АКТИВ.

А) ПАЗАРЕН РИСК

ПАЗАРНИЯТ РИСК Е СВЪРЗАН С ПРОМЕНИ В ПАЗАРНИТЕ УСЛОВИЯ. ТОЙ ВКЛЮЧВА ЦЕНОВИ, ЛИХВЕН И ВАЛУТЕН РИСК.

ЦЕНОВИ РИСК. ЦЕНОВИЯТ РИСК МОЖЕ ДА СЕ ИЗРАЗЯВА В НЕБЛАГОПРИЯТНИ ИЗМЕНЕНИЯ НА ЦЕНИТЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ В ПОРТФЕЙЛА НА ДРУЖЕСТВОТО, КАКТО И В ПРОМЯНА НА РАЗМЕРА НА НАЕМИТЕ, РАЗХОДИТЕ ЗА СТРОИТЕЛСТВО, ПОДДРЪЖКА, ЗАСТРАХОВАНЕ И ДРУГИТЕ СЪПЪТСТВАЩИ ДЕЙНОСТИ. ИЗМЕНЕНИЕТО НА ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ И КОНКРЕТНО НА ПРИТЕЖАВАНИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО АКТИВИ ПРОМЕНЯ НЕТНАТА ИМ СТОЙНОСТ, КАКТО И НЕТНАТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ НА ЕДНА АКЦИЯ.

НАМАЛЯВАНЕТО НА ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ И НА НАЕМИТЕ БИ ДОВЕЛО ДО НАМАЛЯВАНЕ НА ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИ, СЪОТВЕТНО ДО НАМАЛЯВАНЕ НА РЕАЛИЗИРАНИЯ ОТ ДРУЖЕСТВОТО ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ, ОТ КОЙТО 90% СЕ РАЗПРЕДЕЛЯТ ПОД ФОРМАТА НА ДИВИДЕНТ. ЗА ДА СЕ ЗАСТРАХОВА ОТ ЕВЕНТУАЛЕН СПАД НА НАЕМИТЕ, ДРУЖЕСТВОТО ЩЕ СЕ СТРЕМИ ПРЕДВАРИТЕЛНО ДА ДОГОВАРЯ УСЛОВИЯТА ПО ДОГОВОРИТЕ ЗА НАЕМ, КАКТО И ДА СКЛЮЧВА ДЪЛГОСРОЧНИ ДОГОВОРИ ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ.

ПАЗАРНИЯТ РИСК СЕ ПРОЯВЯВА И ПО ОТНОШЕНИЕ НА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО И ПО-КОНКРЕТНО – ВЪРХУ ПО-ГОЛЯМ ТЕМП НА НАРАСТВАНЕ НА РАЗХОДИТЕ В СРАВНЕНИЕ С НАРАСТВАНЕТО НА ПРИХОДИТЕ. СЪЩЕСТВЕНА ЧАСТ ОТ РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ЩЕ БЪДАТ ЗА СТРОИТЕЛНИ, ДОВЪРШИТЕЛНИ И ПРЕУСТРОЙСТВЕНИ РАБОТИ ПО НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ. ПРЕДВИД ДЪЛГИЯ ТЕХНОЛОГИЧЕН ПЕРИОД ЗА ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ГОРНИТЕ ДЕЙНОСТИ, ЕВЕНТУАЛНО ПОВИШЕНИЕ НА РАЗХОДИТЕ ЗА СТРОИТЕЛСТВО И ДОВЪРШИТЕЛНИ РАБОТИ, ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА АРХИТЕКТИ, ПРОЕКТАНТИ, ОЦЕНИТЕЛИ, АГЕНЦИИ ПО НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ПРЕМИИ И ДР. БИ ДОВЕЛО ДА НАРАСТВАНЕ НА РАЗХОДИТЕ НАД ПРЕДВАРИТЕЛНО ПЛАНИРАНИТЕ.

ЛИХВЕН РИСК. Лихвеният риск е свързан с промени в нивата на пазарните лихвени проценти, които водят до увеличаване на лихвените разходи и намаляване на финансовия резултат на Дружеството. Лихвеният риск се проявява косвено при нарастване на пазарния лихвен процент, което води до значително оскъпяване и намаляване на търсенето на ипотечно кредитиране, а от там – до намаляване на търсенето на недвижими имоти. В същото време нарастването на лихвените проценти по банковите депозити повишава изискванията на инвеститорите за доходността, която те получават от вложенията си в акции на Дружеството.

Увеличаването на пазарните лихвени проценти би могло да доведе и до намаляване на цените на недвижимите имоти. Един от начините за определяне на пазарната цена на недвижимите имоти е чрез дисконтиране на бъдещия паричен поток (изразен под формата на месечната рента), като за дисконтов процент се използва преобладаващият пазарен лихвен процент по ипотечните кредити.

ВАЛУТЕН РИСК. Валутният риск намира своето проявление при неблагоприятни промени в съотношенията между валутите, в които са деноминирани приходите и разходите на „Фонд Имоти“ АД СИЦ или обобщава неочаквани, внезапни промени във валутните курсове, носещи риск от сериозни загуби от превалутиране.

Влиянието на валутния риск върху дейността на „Фонд Имоти“ АД СИЦ би се проявило при евентуална промяна на фиксирания валутен курс на лева към еврото и/или отмяна на системата на валутен борд докато България се присъедини към Еврозоната и въведе като платежна единица еврото. Въпреки, че присъединяването към Еврозоната и въвеждането на еврото като платежна единица в България е планирано да стане в средно-срочен период, няма сигурност и гаранции, че това ще бъде постигнато.

Разходите по строителство и довършителни работи, застраховане и други разходи по оперативната и инвестиционната дейност са в левове. По този начин структурата на паричните потоци определя липсата на валутен риск – Дружеството няма да поддържа къси и дълги позиции във валути, които се различават от еврото и лева. Както е посочено в т. 3.3. (Общи (систематични) рискове) по-долу, този риск се смята за минимален.

Б) ОТРАСЛОВ РИСК

ЛИКВИДЕН РИСК. Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност, породена от голямата трудност при пазарното реализиране на активите на изгодна за Дружеството цена и от дългите срокове по осъществяване на прехвърлянето. Това определя и сравнително бавното преструктуриране на инвестиционния портфейл. При условие, че в процеса на извършване на дейност, на Дружеството се наложи да продава

ИЗВЪНРЕДНО БЪРЗО СВОИ АКТИВИ, НЯМА ГАРАНЦИЯ, ЧЕ ТЕ ЩЕ БЪДАТ ПРОДАДЕНИ НА СПРАВЕДЛИВИ ПАЗАРНИ ЦЕНИ. РЕАЛИЗИРАНЕТО ИМ НА ПО-НИСКИ СТОЙНОСТИ БИ ДОВЕЛО ДО НАМАЛЯВАНЕ НА НЕТНАТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ, РАЗПРЕДЕЛЕНА НА ЕДНА АКЦИЯ.

ЗА ДА СЕ ГАРАНТИРА ВЪЗМОЖНОСТТА ДРУЖЕСТВОТО ДА ПОСРЕЩА РЕДОВНО КРАТКОСРОЧНИТЕ СИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ, СЕ НАЛАГА ВНИМАТЕЛНО ОЦЕНЯВАНЕ НА ЛИКВИДНОСТТА, ИЗГОТВЯНЕ НА ПЛАН ЗА ДЕЙСТВИЕ ПРИ ЛИКВИДНА КРИЗА, КЛАСИФИЦИРАНЕ НА АКТИВИТЕ ПО СРОКОВЕ НА РЕАЛИЗАЦИЯ.

ДЪЛГИ СРОКОВЕ ЗА ПРИДОБИВАНЕ (ИЗГРАЖДАНЕ) НА АКТИВИТЕ. ПРИ ПРИДОБИВАНЕ И ИЗГРАЖДАНЕ НА АКТИВИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО СЪЩЕСТВУВА РИСК ОТ ЗАБАВЯНЕ НА РЕАЛИЗАЦИЯТА НА ПРОЕКТИТЕ В СРАВНЕНИЕ С ПЪРВОНАЧАЛНО ЗАЛОЖЕНИТЕ СРОКОВЕ ИЛИ РАЗХОДИ. ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО Е СВЪРЗАНА И С РИСКОВЕ, ПОРОДЕНИ ОТ НЕВЪЗМОЖНОСТТА НА СЪОТВЕТНИЯ ПОДИЗПЪЛНИТЕЛ ДА КОНТРОЛИРА РАЗХОДИТЕ СИ ИЛИ ДА СПАЗИ ПРЕДВИДЕНИТЕ СРОКОВЕ И СТАНДАРТИ ЗА КАЧЕСТВО. ТОВА МОЖЕ ДА ДОВЕДЕ ДО ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ПРЕДВАРИТЕЛНО СКЛЮЧЕНИ СПОРАЗУМЕНИЯ С ПОТЕНЦИАЛНИ НАЕМАТЕЛИ ИЛИ КУПУВАЧИ. ПРИДОБИВАНЕТО НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, КОИТО ОТГОВАРЯТ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО, МОЖЕ ДА Е СВЪРЗАНО С ПЕРИОД НА ЗАБАВЯНЕ МЕЖДУ ВРЕМЕТО НА НАБИРАНЕ НА КАПИТАЛА И САМОТО ИНВЕСТИРАНЕ, ПОРАДИ ДЕЙСТВИЕТО НА РАЗЛИЧНИ ФАКТОРИ – ТЕХНОЛОГИЧЕН ПЕРИОД НА ПРИДОБИВАНЕ, ЛИПСА НА ПОДХОДЯЩИ ИМОТИ, ДРУГИ НЕПРЕДВИДИМИ ОБСТОЯТЕЛСТВА. ТОВА СЕ ОТРАЗЯВА ПРЯКО ВЪРХУ ДОХОДНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО И РЕСПЕКТИВНО НА НЕГОВИТЕ АКЦИОНЕРИ.

ЗАВИСИМОСТ ОТ ПЛАТЕЖОСПОСОБНОСТТА НА НАЕМАТЕЛИТЕ. ЕДНА ЧАСТ ОТ ПРИХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ЩЕ СЕ ФОРМИРА ОТ ПОЛУЧЕНИ НАЕМИ ОТ ОТДАВАНЕ НА АКТИВИТЕ, КОИТО СА ВКЛЮЧЕНИ В НЕГОВИЯ ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОРТФЕЙЛ. ТОВА ОПРЕДЕЛЯ И ЗАВИСИМОСТТА МУ ОТ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА НАЕМАТЕЛИТЕ И ТЯХНАТА СПОСОБНОСТ ДА ЗАПЛАЩАТ РЕДОВНО МЕСЕЧНИТЕ СИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ. ЗА ДА ИЗБЕГНЕ ПРЕКАЛЕНАТА ЗАВИСИМОСТ ОТ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА СВОИТЕ НАЕМАТЕЛИ, ДРУЖЕСТВОТО СМЯТА ДА ДИВЕРСИФИЦИРА СВОЯ ПОРТФЕЙЛ ОТ НАЕМАТЕЛИ. ИЗПАДАНЕТО В НЕСЪСТОЯТЕЛНОСТ НА НЯКОЙ ОТ НАЕМАТЕЛИТЕ БИ ИМАЛО ДВОЕН НЕГАТИВЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО – НАМАЛЯВАТ ПРИХОДИТЕ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ, А В СЪЩОТО ВРЕМЕ СПАДА ОБЩАТА ЗАЕТОСТ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ИМОТИ, КОЕТО НАМАЛЯВА ВЪЗВРАЩАЕМОСТТА.

НИСКА ЗАЕТОСТ НА ИНВЕСТИЦИОНЕН ИМОТ. ДРУЖЕСТВОТО НЕ ГАРАНТИРА ПЪЛНА ЗАЕТОСТ НА ОТДАВАНИТЕ ОТ НЕГО ПОМЕЩЕНИЯ ПОД НАЕМ. ВЪЗМОЖНО Е ДА ВЪЗНИКНАТ ПЕРИОДИ, ПРЕЗ КОИТО, ПОРАДИ ТЕХНИЧЕСКИ ПРИЧИНИ ИЛИ ПАЗАРНИ УСЛОВИЯ, ДА НЕ БЪДАТ ПРИВЛЕЧЕНИ НАЕМАТЕЛИ. ЛИПСАТА НА НАЕМАТЕЛИ ЗА ПРОДЪЛЖИТЕЛЕН ПЕРИОД ОТ ВРЕМЕ БИ СЕ ОТРАЗИЛО ПРЯКО ВЪРХУ НАМАЛЯВАНЕ НА ПЛАНИРАНИТЕ ПРИХОДИ ОТ НАЕМИ И БИ ДОВЕЛО ДО СПАДАНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ, ПОРАДИ НИСКАТА МУ АТРАКТИВНОСТ.

КОНКУРЕНЦИЯ НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ. ПОТЕНИАЛНО ЗАСИЛВАЩАТА СЕ КОНКУРЕНЦИЯ НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ МЕЖДУ СТРОИТЕЛНИ ФИРМИ, АГЕНЦИИ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ИНВЕСТИЦИОННИ ДРУЖЕСТВА, ТЪРГОВСКИ БАНКИ, ФИЗИЧЕСКИ ЛИЦА И ДРУГИ СЕ ОТРАЗЯВА НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ РАЗХОДИ И ВОДИ ДО НАМАЛЯВАНЕ НА ПРИВЛЕКАТЕЛНОСТТА ОТ ИНВЕСТИЦИИТЕ В ЦЕННИ КНИЖА НА ДРУЖЕСТВОТО.

2. РИСКОВЕ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

РИСКЪТ ПРИ ИНВЕСТИРАНЕТО В ЦЕННИ КНИЖА СЕ СВЪРЗВА С НЕСИГУРНОСТТА И НЕВЪЗМОЖНОСТТА ЗА ТОЧНО ПРЕДВИЖДАНЕ НА БЪДЕЩИ ЕФЕКТИ И ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ОЧАКВАНАТА ВЪЗВРАЩАЕМОСТ ОТ НАПРАВЕНАТА ИНВЕСТИЦИЯ. УПРАВЛЕНИЕТО НА РАЗЛИЧНИТЕ РИСКОВЕ – ТЯХНОТО ОПРЕДЕЛЯНЕ, ИЗМЕРВАНЕ СТЕПЕНТА НА ВЛИЯНИЕ, ПРЕДПРИЕМАНЕ НА МЕРКИ И ТЕХНИКИ ЗА ОГРАНИЧАВАНЕ И ПОЕМАНЕ НА ОСТАТЪЧНИ КОМПОНЕНТИ, ПРЕДСТАВЛЯВА ОСНОВНА УПРАВЛЕНСКА ФУНКЦИЯ ЗА ЗАЩИТА ИНТЕРЕСИТЕ НА ИНВЕСТИТОРИТЕ.

ДРУЖЕСТВОТО НЕ ГАРАНТИРА, ЧЕ ЩЕ БЪДЕ В СЪСТОЯНИЕ ДА ИЗПЪЛНИ ИНВЕСТИЦИОННИТЕ СИ ЦЕЛИ ЗА ОСИГУРЯВАНЕ НА РЕДОВНО РАЗПРЕДЕЛЯНЕ НА ГОДИШНИ ДИВИДЕНТИ И ЗА УВЕЛИЧЕНИЕ НА НЕТНАТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ, РАЗПРЕДЕЛЕНА НА ЕДНА АКЦИЯ. „ФОНД ИМОТИ“ АД СИЦ НЕ МОЖЕ ДА ПРЕДВИДИ ДАЛИ АКЦИИТЕ, РЕГИСТРИРАНИ НА „БЪЛГАРСКА ФОНДОВА БОРСА – СОФИЯ“ АД, ЩЕ СЕ ТЪРГУВАТ НАД ИЛИ ПОД НЕТНАТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ, РАЗПРЕДЕЛЕНА НА ЕДНА АКЦИЯ. ТОЗИ РИСК СЕ РАЗЛИЧАВА ОТ РИСКА ЗА ЦЯЛОСТНО НАМАЛЕНИЕ ИЛИ ПОВИШЕНИЕ НА НЕТНАТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ НА ЕДНА АКЦИЯ КАТО РЕЗУЛТАТ ОТ ИНВЕСТИЦИОННАТА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО.

ПАЗАРНАТА ЦЕНА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ЩЕ ЗАВИСИ КАКТО ОТ НЕТНАТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ, ТАКА И ОТ ДРУГИ ФАКТОРИ – ТЪРСЕНЕ И ПРЕДЛАГАНЕ, РЕЗУЛТАТИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННАТА ДЕЙНОСТ, КАЧЕСТВОТО НА КОРПОРАТИВНИЯ МЕНИДЖМЪНТ, СРАВНЕНИЕ С ДОХОДНОСТТА И ПРЕДСТАВЯНЕТО НА ДРУГИ ДРУЖЕСТВА СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ, ИКОНОМИЧЕСКО СЪСТОЯНИЕ НА СТРАНАТА, ПРАВНИ НОРМИ И ДРУГИ ФАКТОРИ.

А) ЛИПСА НА ГАРАНЦИЯ ЗА ИЗПЛАЩАНЕ НА ГОДИШНИ ДИВИДЕНТИ

ВЪПРЕКИ, ЧЕ „ФОНД ИМОТИ“ АД СИЦ ВЪЗНАМЕРЯВА ДА РАЗПРЕДЕЛЯ ГОДИШНО МИНИМУМ 90% ОТ ФИНАНСОВИЯ РЕЗУЛТАТ ПОД ФОРМАТА НА ДИВИДЕНТИ, НЯМА ГАРАНЦИЯ, ЧЕ ДРУЖЕСТВОТО ЩЕ УСПЕЕ ДА РЕАЛИЗИРА ПЕЧАЛБА. ФИНАНСОВИЯТ РЕЗУЛТАТ ЗАВИСИ ОТ МНОЖЕСТВО ФАКТОРИ – СЪСТОНИЕТО НА СЕКТОРА, В КОЙТО ОПЕРИРА ДРУЖЕСТВОТО, УМЕНИЕТО И ПРОФЕСИОНАЛИЗМЪТ НА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО ДА УПРАВЛЯВА ИНВЕСТИЦИОННИ ПРОЕКТИ, НАЛИЧИЕ НА ОБОРОТЕН КАПИТАЛ, РАВНИЩЕ НА ПАЗАРНИТЕ ЛИХВЕНИ ПРОЦЕНТИ, ИКОНОМИЧЕСКО РАЗВИТИЕ НА СТРАНАТА И РЕГИОНА, ПОКУПАТЕЛНА СПОСОБНОСТ НА ИКОНОМИЧЕСКИТЕ АГЕНТИ И ДР.

Б) ЦЕНОВИ РИСК

ЦЕНОВИЯТ РИСК ЗА АКЦИОНЕРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ПРОИЗТИЧА ОТ ПРОМЕНИ НА ЦЕНИТЕ НА ПРИТЕЖАВАНИТЕ ОТ НЕГО АКЦИИ, В РЕЗУЛТАТ НА КОИТО АКЦИОНЕРИТЕ БИХА РЕАЛИЗИРАЛИ ЗАГУБА ОТ ПРЕПРОДАЖБА НА ПРИТЕЖАВАНИТЕ ОТ ТЯХ ЦЕННИ КНИЖА. ПРОМЯНАТА НА ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ ЗАВИСИ ОТ ВЪЗДЕЙСТВИЕТО НА РАЗЛИЧНИ ПО ВИД И СТЕПЕН НА ВЛИЯНИЕ ФАКТОРИ – НЕТНА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, ПОСТИГНАТИ ФИНАНСОВИ РЕЗУЛТАТИ, РЕПУТАЦИЯ, ТЪРСЕНЕ И ПРЕДЛАГАНЕ НА ПУБЛИЧНИТЕ ПАЗАРИ, ИКОНОМИЧЕСКО СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ ЗА РАЗВИТИЕ НА СЕКТОРА В ЧАСТНОСТ И НА СТРАНАТА КАТО ЦЯЛО И ДР.

ДРУЖЕСТВОТО НЕ ГАРАНТИРА, ЧЕ ЦЕНАТА НА ПРЕДЛАГАНИТЕ ОТ НЕГО ЦЕННИ КНИЖА ЩЕ ПОВИШАВА СВОЯТА СТОЙНОСТ. ТО НЯМА ДА ОСЪЩЕСТВЯВА ОБРАТНО ИЗКУПУВАНЕ НА ЦЕННИТЕ СИ КНИЖА С ЦЕЛ ЗАПАЗВАНЕ НА ТЕКУЩИ ПАЗАРНИ ЦЕНИ.

в) Ликвиден риск

Ликвидният риск произтича от несигурността за наличието на развито пазарно търсене на ценните книжа на Дружеството за определен период от време, което е свързано с трудности по тяхното продаване или закупуване с оглед на предотвратяване на евентуални загуби или реализиране на капиталови печалби. Този риск ще бъде ограничен предвид факта, че акциите на Дружеството се търгуват свободно на „Българска фондова борса – София“ АД.

г) Инфлационен риск

Инфлационният риск представлява вероятност от повишаване на общото равнище на цените в икономиката, в следствие на което намалява покупателната способност на местната валута – лева. Инфлационните процеси водят да намаление на реалната доходност, която получават инвеститорите.

Инвестирането в ценни книжа се смята за основен инструмент за застраховане срещу инфлационен риск, тъй като нарастването на общото равнище на цените води и до нарастване на пазарната стойност на притежаваните от Дружеството реални активи, а от там – до повишаване на нетната стойност на активите, разпределена на една акция.

д) Промени в данъчното облагане на приходите от дивиденди и капиталовите печалби

Рискът се състои във въвеждане на неблагоприятни промени в данъчното облагане, свързани с печалбата и дивидентите, които разпределя Дружеството, в качеството му на субект по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Дружеството не може да предостави гаранции, че благоприятното данъчно третиране на акционерите ще се запази и в бъдеще. От друга страна, предприетите от правителствата на България през последните няколко мандата, политики на хармонизиране на българското законодателство с европейското налага извода, че ще бъде запазен този модел, който е характерен и за дружествата със специална и инвестиционна цел за инвестиции в недвижими имоти в страните от ЕС.

3. Общи (систематични) рискове

Общите рискове произтичат от възможни промени в цялостната икономическа система и по-конкретно, промяна на условията на финансовите пазари. Те не могат да се диверсифицират, тъй като на тях са изложени всички стопански субекти.

Всеки от рисковете, свързан с държавата – политически, икономически, кредитен, инфлационен, регионален – има самостоятелно значение, но общото им разглеждане и взаимодействието между тях формират цялостна представа за основните икономически показатели, пазарните условия, конкурентните условия в страната, в която Дружеството осъществява своята дейност.

а) Кредитен риск

Кредитният риск се свързва с кредитоспособността на България и способностите ѝ да погасява редовно своите кредитни задължения. Определянето и измерването на този риск

СЕ ОСЪЩЕСТВЯВА ОТ СПЕЦИАЛИЗИРАНИ МЕЖДУНАРОДНИ КРЕДИТНИ АГЕНЦИИ. ОТДЕЛНИТЕ РЕЙТИНГИ МОЖЕ ДА БЪДАТ НАМЕРЕНИ НА ИНТЕРНЕТ СТРАНИЦАТА НА БЪЛГАРСКОТО МИНИСТЕРСТВО НА ФИНАНСИТЕ.

СЛЕД КАТО КРЕДИТНИЯ РЕЙТИНГ НА БЪЛГАРИЯ СЕ ПОКАЧВАШЕ СТАБИЛНО В ПРОДЪЛЖЕНИЕ НА ЦЯЛО ДЕСЕТИЛЕТИЕ, ОТ 2008 Г. БЯХА ОТЧЕТЕНИ ПОНИЖЕНИЯ В КРЕДИТНИЯ РЕЙТИНГ НА СТРАНАТА ОТ „СТАНДАРТ ЕНД ПУЪРС“, АГЕНЦИЯ MOODY’S И JAPAN CREDIT RATING AGENCY, КАТО ВСЕ ОЩЕ СПОРЕД ВСИЧКИ РЕЙТИНГОВИ АГЕНЦИИ, СТРАНАТА НИ ПРИТЕЖАВА ИНВЕСТИЦИОНЕН РЕЙТИНГ. НА 01.12.2009 Г. АГЕНЦИЯ „СТАНДАРТ ЕНД ПУЪРС“ И „JAPAN CREDIT RATING AGENCY“ ПОВИСИХА ПЕРСПЕКТИВАТА НА СТРАНАТА ОТ ОТРИЦАТЕЛНА НА СТАБИЛНА, А В НАЧАЛОТО НА 2010 Г. И АГЕНЦИЯ MOODY’S ПРОМЕНИ ПЕРСПЕКТИВАТА НА СТРАНАТА ОТ СТАБИЛНА НА ПОЛОЖИТЕЛНА.

В СЛЕДВАЩАТА ТАБЛИЦА Е ПРЕДСТАВЕН КРЕДИТНИЯ РЕЙТИНГ НА СТРАНАТА КЪМ ДАТАТА НА ИЗГОТВЯНЕ НА НАСТОЯЩИЯ ДОКУМЕНТ:

Кредитен рейтинг на Република България

Рейтингови агенции	Чуждестранна валута			Местна валута		
	Дългосрочен	Краткосрочен	Перспектива	Дългосрочен	Краткосрочен	Перспектива
"Стандарт енд Пуърс" (S&P)	BBB	A-3	Стабилна	BBB	A-3	Стабилна
Japan Credit Rating Agency	BBB		Стабилна	BBB+	Стабилна	
	Чуждестранна валута			Местна валута		
	Облигации и дългосрочни ценни книжа	Дългосрочни банкови депозити	Перспектива	Дългосрочни ДЦК		
Moody's	Baa3	Baa3	Положителна	Baa3		

Източник: www.minfin.government.bg

б) Политически риск

ПОЛИТИЧЕСКИЯТ РИСК МОЖЕ ДА ПРОИЗТИЧА ОТ ПОЯВАТА НА СЪТРЕСЕНИЯ В ПОЛИТИЧЕСКОТО ПОЛОЖЕНИЕ, ВОДЕЩИ ДО ВЛОШАВАНЕ НА НОРМАЛНОТО ФУНКЦИОНИРАНЕ НА ДЪРЖАВНИТЕ ОРГАНИ И ИНСТИТУЦИИ. ТОЙ СЕ ИЗРАЗЯВА В ПРЕДПРИЕМАНЕТО ОТ СТРАНА НА ОФИЦИАЛНИТЕ ВЛАСТИ НА МЕРКИ И ИНИЦИАТИВИ, КОИТО МОГАТ ДА ДОВЕДАТ ДО ВЛОШАВАНЕ НА ПАЗАРНИТЕ И ИНВЕСТИЦИОННИ УСЛОВИЯ, ПРИ КОИТО ДРУЖЕСТВОТО ОСЪЩЕСТВЯВА СВОЯТА ДЕЙНОСТ.

в) Икономически растеж и външна задлъжнялост

ВЗАИМОДЕЙСТВИЕТО МЕЖДУ ИКОНОМИЧЕСКИЯ РАСТЕЖ И ВЪНШНАТА ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ НА СТРАНАТА ОКАЗВАТ ПРЯКО ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ФОРМИРАНЕТО И ИЗМЕНЕНИЕТО НА ПАЗАРНИТЕ УСЛОВИЯ И ИНВЕСТИЦИОННИЯ КЛИМАТ. ОФИЦИАЛНИТЕ СТАТИСТИЧЕСКИ ДАННИ ПОКАЗВАТ РЕАЛЕН РАСТЕЖ НА БВП И НА БВП НА ГЛАВА ОТ НАСЕЛЕНИЕТО ПРЕЗ ПЕРИОДА 2005 – 2008 Г., КОЕТО ОТГОВАРЯ И НА ПРОГРАМАТА ЗА РАЗВИТИЕ НА ПРАВИТЕЛСТВАТА ПРЕЗ ПЕРИОДА. ПРЕЗ 2009 Г., В РЕЗУЛТАТ НА НЕГАТИВНИТЕ ВЪЗДЕЙСТВИЯ НА ГЛОБАЛНАТА ИКОНОМИЧЕСКА КРИЗА БЕ РЕАЛИЗИРАН СПАД НА БВП НА СТРАНАТА, НО ЗА 2010 Г. ЗАПОЧВА ПЛАВНО ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ.

СЛЕД ВЪВЕЖДАНЕТО НА СИСТЕМАТА НА ВАЛУТЕН БОРД ПРЕЗ 1997 Г., БЪЛГАРИЯ ПОСТИГА МАКРОИКОНОМИЧЕСКА СТАБИЛНОСТ И ДОБРИ ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ИКОНОМИЧЕСКО РАЗВИТИЕ. СРЕДНИЯТ РЪСТ НА БВП ЗА ПЕРИОДА 1998 – 2004 Г. Е 4.4%. ПРЕЗ 2007 Г. СЕ НАБЛЮДАВА ПОВИШЕНИЕ В РЪСТА НА БВП НА ГОДИШНА БАЗА – ОТ 6.1% НА 6.2%, КАТО НАЙ-ВИСОК РЪСТ Е РЕГИСТРИРАН ПРЕЗ ПОСЛЕДНОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА ГОДИНАТА – В РАЗМЕР НА 6.9%. ТАЗИ ТЕНДЕНЦИЯ СЕ ЗАПАЗВА И ПРЕЗ ПЪРВОТО ПОЛУГОДИЕ НА 2008 Г., КОГАТО Е РЕАЛИЗИРАН РЪСТ НА БВП В РАЗМЕР НА 7.1%. ОТ ТРЕТОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2008 Г. СЕ НАБЛЮДАВА ЗАБАВЯНЕ НА РЪСТА И ПРОМЯНА НА ТЕНДЕНЦИЯТА ОТ РАСТЕЖ НА СПАД ПРЕЗ 2009 Г. ЗАБАВЯНЕТО В КРАЯ НА 2008 Г. И РЕАЛИЗИРАНИЯТ СПАД НА БВП

ПРЕЗ 2009 Г. СА РЕЗУЛТАТ ОТ ЕФЕКТИТЕ НА ГЛОБАЛНАТА ФИНАНСОВА КРИЗА ВЪРХУ БЪЛГАРСКАТА ИКОНОМИКА, А ПРЕЗ 2010 Г. Е РЕАЛИЗИРАН МИНИМАЛЕН РАСТЕЖ НА БВП ОТ НАСЕЛЕНИЕТО В РАЗМЕР НА 0.2%.

Г) ИНФЛАЦИОНЕН РИСК

ИНФЛАЦИОННИЯТ РИСК ПРЕДСТАВЛЯВА ЦЯЛОСТНО ПОКАЧВАНЕ НА ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ, ИЗМЕРЕНИ ЧРЕЗ ИНДЕКСА НА ПОТРЕБИТЕЛСКИТЕ ЦЕНИ, В СЛЕДСТВИЕ НА КОЕТО НАМАЛЯВА ПОКУПАТЕЛНАТА СИЛА НА СТОПАНСКИТЕ СУБЕКТИ. СИСТЕМАТА НА ВЪВЕДЕНИЯ ПРЕЗ 1997 Г. ВАЛУТЕН СЪВЕТ КОНТРОЛИРА ПАРИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ И ЗАКОНОДАТЕЛНО ИЗКЛЮЧВА ОБЕЗЦЕНКАТА НА ЛЕВА СПРЯМО ЕВРОТО.

ПРЕЗ ПЕРИОДА 2006 – 2008 Г. СА РЕГИСТРИРАНИ СРАВНИТЕЛНО ВИСОКИ НИВА НА ИНФЛАЦИЯ В СТРАНАТА, НО ОЩЕ В КРАЯ НА 2008 Г. И В НАЧАЛОТО НА 2009 Г. Е РЕГИСТРИРАНА ДЕФЛАЦИЯ, КОЕТО ЗАЕДНО С ОЧАКВАНИЯТА ЗА НЕЗНАЧИТЕЛНО ОБЕЗЦЕНЯВАНЕ НА ЛЕВА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ПОКУПАТЕЛНАТА МУ СПОСОБНОСТ, ОПРЕДЕЛЯТ ОТНОСИТЕЛНО НИСКА ИЗЛОЖЕНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО НА ИНФЛАЦИОНЕН РИСК. ПРЕЗ 2010 Г. БАЗИСНАТА ИНФЛАЦИЯ СЛАБО НАРАСТВА, НО ОСТАВА НА СРАВНИТЕЛНО НИСКО НИВО ОТ 3%. ВЪПРЕКИ ТОВА „ФОНД ИМОТИ“ АД СИЦ ВЪЗНАМЕРЯВА ДА ВКЛЮЧВА СПЕЦИАЛНА КЛАУЗА ЗА ИНФЛАЦИОНЕН РИСК В ДЪЛГОСРОЧНИТЕ ДОГОВОРИ ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ, КАКТО И ДА ПРЕДВИЖДА ИНФЛАЦИЯТА ПРИ ПРОДАЖБАТА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.

Д) ВАЛУТЕН РИСК

ВАЛУТНИЯТ РИСК ПРОИЗТИЧА ОТ ПРОМЯНА НА КУРСА НА ЛЕВА СПРЯМО ЧУЖДЕСТРАННИ ВАЛУТИ, В КОИТО СТОПАНСКИТЕ СУБЕКТИ ОСЪЩЕСТВЯВАТ СВОЯ БИЗНЕС. КОЛЕБАНИЯТА НА ВАЛУТНИТЕ КУРСОВЕ ПРОМЕНЯ (ПОДОБРЯВА ИЛИ ВЛОШАВА) РЕАЛИЗИРАНИЯ ОБЕМ НА ПЛАНИРАНИТЕ ПАРИЧНИ ПОТОЦИ, ДЕНОМИНИРАНИ В МЕСТНА ВАЛУТА, КОЕТО ВОДИ ДО ИЗМЕНЕНИЯ В РЕАЛИЗИРАНИЯ ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ. ДРУЖЕСТВОТО НЕ Е ИЗЛОЖЕНО НА ВЪЗДЕЙСТВИЕТО НА ПРЯК ВАЛУТЕН РИСК, ТЪЙ КАТО НЕ ПЛАНИРА ДА ПОДДЪРЖА ОТКРИТИ ПОЗИЦИИ ВЪВ ВАЛУТИ, РАЗЛИЧНИ ОТ ЕВРО И БЪЛГАРСКИ ЛЕВ.

Е) 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.

V. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

1. ИСТОРИЯ И РАЗВИТИЕ НА ЕМИТЕНТА

1.1. НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА

Акционерно дружество със специална инвестиционна цел „Фонд Имоти“, в съкращение „Фонд Имоти“ АДСИЦ.

Изменения в наименованието от датата на учредяване на Дружеството настъпиха в резултат на проведеното на 31.01.2011 година Извънредно общо събрание на акционерите, на което бе прието решение фирменото наименование на дружеството да се промени от „БенчМарк Фонд Имоти“ АДСИЦ на „Фонд Имоти“ АДСИЦ.

1.2. НОМЕР И ПАРТИДА НА ВПИСВАНЕ В ТЪРГОВСКИЯ РЕГИСТЪР, КОД ПО ЕИК И ДАНЪЧЕН НОМЕР

„Фонд Имоти“ АДСИЦ е вписано в регистъра на търговските дружества при Софийски градски съд по ф.д. 8493/ 2004 г., парт. номер 85879, том 1063, рег. 1, стр. 101, ЕИК 131281685, данъчен номер 2220158872.

1.3. ДАТА НА УЧРЕДЯВАНЕ И СРОК НА СЪЩЕСТВУВАНЕ

„Фонд Имоти“ АДСИЦ е учредено на Учредителното събрание, проведено на 29.06.2004 г. Дружеството бе учредено с ограничен срок на съществуване от седем години, но след годишното общо събрание на акционерите, проведено на 26.05.2006 г. този срок е променен на неограничен.

1.4. ДЪРЖАВА, В КОЯТО ЕМИТЕНТЪТ Е УЧРЕДЕН, СЕДАЛИЩЕ И ПРАВНА ФОРМА НА ЕМИТЕНТА, ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, СЪОБРАЗНО КОЕТО ЕМИТЕНТЪТ УПРАЖНЯВА ДЕЙНОСТТА СИ, АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ, ТЕЛЕФОН (ТЕЛЕФАКС), ЕЛЕКТРОНЕН АДРЕС

Дружеството е учредено в Република България, гр. София, район „Лозенец“, ул. „Вискяр планина“ №19, вход откъм бул. „Черни връх“ №32А, ет. 2, телефон: (02) 962 5785, 962 5405, факс: (02) 962 5388, електронен адрес: fund_estates@benchmark.bg. В резултат на проведеното на 31.01.2011 година Извънредно общо събрание на акционерите, бе прието решение за промяна на адреса на управление на Дружеството и към настоящия момент Дружеството има следния регистриран адрес на управление: гр. София, район „Младост“, бул. „Цариградско шосе“, № 159. Правната форма на дружеството е акционерно дружество със специална инвестиционна цел. Дружеството извършва дейността си съгласно законодателството на Република България.

1.5. ВАЖНИ СЪБИТИЯ В РАЗВИТИЕТО НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ НА ЕМИТЕНТА

От своето учредяване до датата на изготвяне на настоящия документ „Фонд Имоти“ АДСИЦ:

- не е било преобразувано или консолидирано;
- не е осъществявано прехвърляне или залог на предприятието на „Фонд Имоти“ АДСИЦ;
- „Фонд Имоти“ АДСИЦ няма дъщерни дружества, и преобразуване и консолидация на дъщерни дружества също не е извършвана;
- не е придобивало и не се е разпореждало с активи на значителна стойност извън обичайната си търговска дейност;

- не е извършвало съществени промени в предоставяните услуги;
- срещу Дружеството не са завеждани искови молби за откриване на производство по несъстоятелност; такива не са завеждани и срещу негови дъщерни дружества, тъй като такива не са учредявани;
- предметът на дейност на Дружеството (съответно, предоставените от последното услуги) не е претърпял никакво изменение;
- е извършило увеличение на капитала на Дружеството от 650,000 лева на 7,800,000 лева чрез издаване на 7,150,000 (седем милиона сто и петдесет хиляди) броя обикновени, поименни, свободнопрехвърляеми безналични акции с номинална стойност 1 (един) лев и емисионна стойност 1.50 (един лев и петдесет стотинки) лева всяка и с право на 1 (един) глас в общото събрание на акционерите на Дружеството; набраният чрез емисията капитал е използван за извършване на окончателното плащане на цената и покриване на разносните за придобиване на собствеността на недвижимия имот, находящ се в гр. Пловдив; проспектът за увеличението на капитала е одобрен от КФН с Решение № 78 – ДСИЦ от 15 февруари 2005 г. Извършило е второ увеличение на капитала от 7,800,000 лева на 23,394,706 лева чрез издаване на 15,594,706 броя обикновени, поименни, свободнопрехвърляеми безналични акции с номинална стойност 1 (един) лев и емисионна стойност 1.50 (един лев и петдесет стотинки) лева всяка и с право на 1 (един) глас в общото събрание на акционерите на Дружеството. Набраният капитал от това увеличение е използван както следва: за придобиване на инвестиционните имоти, находящи се в гр. София, к. к. Боровец и гр. Кюстендил.

2. ОПИСАНИЕ НА ПОЛИТИКАТА НА ДРУЖЕСТВОТО ОТНОСНО ПРИДОБИВАНЕ НА НОВ АКТИВ ИЛИ АКТИВИ

Съгласно Устава, Дружеството може да придобива за секюритизация нови недвижими имоти при строго спазване на изискванията на закона. Уставът на Дружеството не предвижда условия, предпоставки и ограничения за придобиването на нови имоти извън законово регламентирани. 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, съобразявайки се с дружествената политиката на инвестиране на свободни средства.

3. ОПИСАНИЕ НА КРИТЕРИИТЕ, НА КОИТО ОТГОВАРЯТ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, В КОИТО ИНВЕСТИРА ДРУЖЕСТВОТО, КАКТО И ХАРАКТЕРИСТИКА НА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

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 разглежда възможността за придобиване на недвижим имот само след като е направена оценка на всички съществени фактори и съобразявайки се със следните критерии: добра финансова стабилност на основните купувачи и наематели, атрактивно местоположение на имота, добра възможност за евентуално развитие, висок потенциал за генериране на доход, високи перспективи за нарастване на цената на имота и висока ликвидност.

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.

4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

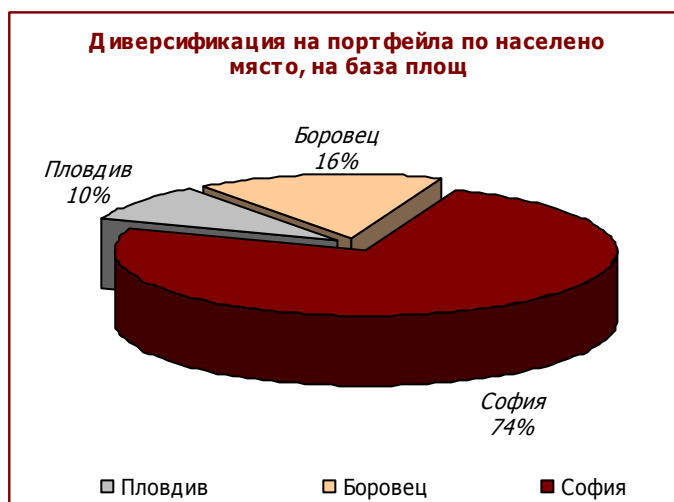
Дружеството е учредено на 29 юни 2004 г. и получи лиценз за осъществяване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти от Комисията за финансов надзор на 13 октомври 2004 г.

След получаването на лиценза си, Дружеството е извършило инвестиции в пет недвижими имота, както следва: Търговски център в гр. Пловдив, два урегулирани поземлени имота в гр. София, един в гр. Самоков – к.к. Боровец и право на строеж в гр. Кюстендил.

4.1. Информация за придобитите недвижими имоти за дружество за секюритизиране на недвижими имоти

4.1.1. Вид на недвижимите имоти и относителен дял на всеки вид имоти от общо секюритизираните недвижими имоти

Към 28 април 2011 г. Дружеството притежава земи и сгради. Притежаваното от Дружество право на строеж в гр. Кюстендил бе продадено през месец април 2010 г. Описание на инвестициите до момента и притежаваните активи са представени в следващите точки. На следващата графика е представена информация за дяловото разпределение на недвижимите имоти на емитента, според притежаваната площ (земя и РЗП на въведените в експлоатация сгради) и по населено място, в което е разположен всеки от тях, по данни от одитирания годишен финансов отчет на дружеството към 31.12.2010 г.



4.1.2. Местонахождение на недвижимите имоти и относителен дял на имотите според местонахождението им от общо секюритизираните недвижими имоти

Инвестиционните планове на Дружеството са представени в съответните точки от настоящия документ. Притежаваните от дружеството земи и сгради (само въведените в експлоатация) са разпределени географски, както е представено в следната таблица:

Притежавана земя/сграда - населено място	Стойност ('000 лв.)	Относителен дял (%)	Площ (кв.м.)
София - земи	8,205	13%	6,841
София - сгради	50,854	80%	35,705
Боровец	4,602	7%	9,002
Пловдив	216	0%	5,443
	63,877	100%	56,991

4.1.3. Описание на недвижимите имоти, допълнителни инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация за последните три години

На 16.05.2005 г. Дружеството подписа договор за покупко-продажба на търговски център в гр. Пловдив. През октомври – декември 2007 г. магазините в търговския център бяха продадени. Информация за недвижимия имот е представена по-долу:

- МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ:** гр. Пловдив, поземлен имот № II–26 за обществени дейности, търговски център и складова база, с обща площ 17,110 м², от кв. 8 (стар) по плана на кв. Гладно поле, гр. Пловдив, одобрен със Заповед № ОА–771/ 15.05.2004 г. на кмета на община Пловдив, а сега кв. 23 (нов) по плана на кв. Гладно поле, гр. Пловдив, одобрен с Решение № 64, взето с Протокол № 8 от 14.04.2005 г. на Общински съвет гр. Пловдив и Заповед № ОА – 2303 от 06.12.2005 г. на Кмета на гр. Пловдив, с която е одобрен проект за изменение на ПУП – ПР за УПИ II – 26, обществени дейности, търговски център и складова база, кв. 23 нов, по плана на кв. Гладно поле като от него се образуват нови УПИ II – 26, обществени дейности, търговски център и складова база и УПИ III – 26, обществени дейности, търговски център и складова база при запазване на предвиденото застрояване. Площта на новообразувания УПИ II – 26 е 13,873 м², а на новообразувания УПИ III – 26 е 3,513 м². Сградата на търговския център е разположена в новообразувания УПИ II – 26. За УПИ III – 26 е предвидено застрояване при следните параметри височина 10 - 15 м., Пзастр 100%, Кинт 5.0, Позел. 20% при което може да бъде построена офис сграда с РПЗ около 17,000 м².

- ОПИСАНИЕ НА ТЪРГОВСКИЯ ЦЕНТЪР:**

А. Сграда на търговски център – едноетажна сграда със застроена площ 6154,40 м², включваща осем магазина, разделена на две части с делатационна фуга, представляващи блок А и блок Б. Двата блока включват, както следва: Блок А – магазин 1 със застроена площ 883.85 м², магазин 2 със застроена площ 874.15 м², магазин 3 със застроена площ 654.13 м², магазин 4 със застроена площ 661.83 м²; Блок Б – магазин 5 със застроена площ 661.83 м², магазин 6 със застроена площ 654.13 м², магазин 7 със застроена площ 874.15 м², магазин 8 със застроена площ 883.85 м².

Б. Асфалтиран паркинг за клиенти с възможност за паркиране до 120 автомобила. Паркингът има два входа/ изхода и се намира пред сградата.

В. Товаро-разтоварна площадка

Г. Павилион охрана със застроена площ от 11,40 м².

● **ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ:** Съгласно разпоредбите на чл. 19 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Съветът на директорите на Дружеството е възложил изготвянето на оценки на недвижимите имоти, които възнамерява да придобие, на „Еконс Консулт“ ЕООД, гр. София и в частност на господин Румен Михайлов, лиценз №1294/1993 г. „Еконс Консулт“ ЕООД е създадено през 2002 г., вписано по ф.д. 1259/2002 г. на Софийски градски съд. Дружеството е с предмет на дейност: консултантска дейност – в т. ч. фирмен мениджмънт, маркетинг, управление на производството и технологията, финансов мениджмънт, управление на качеството, оценки на активи и бизнесоценки, счетоводни услуги, търговски операции, както и всякаква друга дейност, за извършването на която няма изрична законова забрана.

Обобщена информация за извършената оценка е представена по-долу:

Индикативна пазарна стойност на терена	1,722,625 лева
Индикативна пазарна стойност на застрояването от имота	4,613,415 лева.
Справедлива пазарна стойност на имота	6,336,040 лева

● **ЦЕНА НА ПРИДОБИВАНЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ:** Дружеството е придобило недвижимия имот на цена от 3,223,781 евро, без включен ДДС, от които 1,523,781 евро са цена на поземления имот, а 1,700,000 евро са цена на сградата и подобренията в него.

● **ПРОДАВАЧ ПО ОКОНЧАТЕЛНИЯ ДОГОВОР: „Ей Си Карпет“ ЕООД,** българско дружество с ограничена отговорност, регистрирано по ф.д. №477/ 2000 г. на Бургаски окръжен съд, вписано в регистъра на търговските дружества том 3, стр. 352, парт. № 93, със седалище и адрес на управление в гр. Бургас, ул. „Гурко“ №51 с едноличен собственик на капитала „Налко“ АД, рег. по ф.д. №13317/1996 г. по описа на Софийски градски съд, представлявано от изпълнителния си директор Пейо Иванов Николов, ЕГН 7004190560.

● **ПРОДАЖБА НА МАГАЗИНИТЕ ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЦЕНТЪР:**

За периода октомври – декември 2007 г. Дружеството продава всички 8 магазина в търговския център в Пловдив като общата стойност на сделката възлиза на левовата равностойност на 9,723,774 евро, без включен ДДС, а цената, за която е закупен търговския център през 2005 г. е равна на левовата равностойност на 3,223,781 евро, без включен ДДС.

● **ПРОДАЖБА НА ЗЕМЯТА, ВЪРХУ КОЯТО СА ПОСТРОЕНИ МАГАЗИНИТЕ ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЦЕНТЪР**

През месец ноември 2008 г. Дружеството сключи окончателни договори за покупко - продажба на идеални части от УПИ II – 26, квартал № 23, целият с площ от 13,873 кв. м., по плана на гр. Пловдив, Район „Източен“, кв. „Гладно поле“, одобрен с решение на Общинския съвет № 64/14.04.2005 г. и Заповед № ОА-2303/06.12.2005 г. на кмета на Община Пловдив, върху който имот е изграден Търговски Център, ведно с идеални части от изградените върху този терен паркоместа от паркинг за клиенти, товароразтоварна площадка и от павилион за охрана. Описаните идеални части са прилежащи към магазини с номера 1, 2, 3, 4 и 5, разположени в търговския център, които бяха обект на окончателни договори за покупко-продажба на недвижими имоти в периода м. октомври – м. декември 2007 г. Продадени са общо 60.7651 % идеални части от УПИ II–26, като общата стойност на сделките възлиза на левовата равностойност на 5,022 /пет хиляди двадесет и две/ евро, без включен ДДС.

На 16.03.2006 г. Дружеството придоби урегулиран поземлен имот в гр. София, бул. Цариградско шосе. Информация за недвижимия имот е представена по-долу:

● **МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ:** град София, район „Младост“, съставляващ УПИ III – 419,712 (три за имоти с планоснимачни номера четирисотин и деветнадесет и седемстотин и дванадесет) от квартал 1 (едно) по плана на гр. София, местността „Цариградско шосе – Караулката“, целият с площ от 6,391 (шест хиляди триста деветдесет и един) кв. м., при съседни по скица: улица, УПИ VIII-716, 723 (осми за имоти планоснимачни номера седемстотин и шестнадесет и седемстотин двадесет и три), УПИ XIX (деветнадесет) за КНТПВО – Национална постоянна действаща изложба „Постижения на науката, техническия прогрес и народното стопанство“ и УПИ IV-711 (четвърти за имот планоснимачен номер седемстотин и единадесет), съсобствен при равни дялове на Продавачите, съгласно Нотариален акт за дарение на недвижим имот No 195, том I, рег. No 1186, дело 173/05.04.2005 г. на Нотариус с рег. No 210 при НК.

● **ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ:** Съгласно разпоредбите на чл. 19 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел Съветът на директорите на Дружеството е възложил изготвянето на оценки на недвижимите имоти, които възнамерява да придобие, на „Актикон“ ООД, гр. София и в частност на господин Румен Михайлов, лиценз №1294/1993 г. „Актикон“ ООД е създадено през 2005 г., вписано по ф.д. 352/ 2005 г. на Софийски градски съд. Дружеството е с предмет на дейност: консултантски услуги, изразяващи се в изготвяне на технико-икономически разработки и експертизи, пазарни оценки на имуществени права, задължения и фактически отношения, инвестиционни и маркетингови проучвания и анализи, медиация, управление и мониторинг на проекти, научноизследователска и развойна дейност, както и всякаква друга стопанска дейност, незабранена със закон или друг нормативен акт.

Обобщена информация за извършената оценка е представена по-долу:

Справедлива пазарна стойност на имота

3,863,359 лева

● **ЦЕНА НА ПРИДОБИВАНЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ:** 3,750,502 лева

● **ПРОДАВАЧ ПО ОКОНЧАТЕЛНИЯ ДОГОВОР:** **Емил Николаев Господинов**, от град София, ЕГН 6806086260, лична карта No 158907958, издадена на 13.04.2000 г. от МВР –София и **Венцислав Николаев Господинов** от град София, ЕГН 6110046240, лична карта No 158167059, издадена на 21.01.2000 г. от МВР – София.

На 28.04.2006 г. Дружеството придоби урегулиран поземлен имот, находящ се в гр. Самоков, к.к. Боровец. Информация за недвижимия имот е представена по-долу:

● **МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ:** град Самоков, к.к. Боровец с идентификатор 65231.920.286 по кадастралната карта, одобрена със Заповед № РД-18-3/27.01.2005 г. на изпълнителния директор на АК, изменена със Заповед № КД – 14-23-337/10.04.2006 г. на Началника на СК със стар идентификатор 000673, изключен от горския фонд със Заповед № РД49-281/08.07.2005 г. на Министерство на земеделието и горите и за който е одобрен подробен устройствен план, съгласно Заповед № ЛС-01-554/14.06.2005 г. на Община Самоков.

● **ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ:** Съгласно разпоредбите на чл. 19 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел Съветът на директорите на Дружеството е възложил изготвянето на оценки на недвижимите имоти, които

възнамерява да придобие, на „Актикон“ ООД, гр. София и в частност на господин Румен Михайлов, лиценз №1294/1993 г. „Актикон“ ООД е създадено през 2005 г., вписано по ф.д. 352/ 2005 г. на Софийски градски съд. Дружеството е с предмет на дейност: консултантски услуги, изразяващи се в изготвяне на технико-икономически разработки и експертизи, пазарни оценки на имуществени права, задължения и фактически отношения, инвестиционни и маркетингови проучвания и анализи, медиация, управление и мониторинг на проекти, научноизследователска и развойна дейност, както и всякаква друга стопанска дейност, незабранена със закон или друг нормативен акт.

Обобщена информация за извършената оценка е представена по-долу:

Справедлива пазарна стойност на имота

4,673,400 лева

● **ЦЕНА НА ПРИДОБИВАНЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ:** 4,390,838 лева

● **ПРОДАВАЧ ПО ДОГОВОРА:** Милена Леонова Петрова, ЕГН 7210053559, л.к. № 170617382, изд. на 13.09.2005 г. от МВР – София област

Придобито право на строеж в гр. Кюстендил

● **МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ:** Дружеството бе собственик на правото на строеж върху целия УПИ I – жилищен и хотелски комплекс със спортно-развлекателен център, кв. 26, гр. Кюстендил за изграждане на хотелска част (4 звезди), хотелска част (3 звезди), развлекателен и конферентен център, открит развлекателен комплекс, с обща РЗП 29,630 кв.м. Теренът има отлична локация в самия център на града. Парцелът, върху който ще бъде изграден проекта, е с площ 32,055 кв.м. Приет е подробен градоустройствен план, който позволява незабавното стартиране на архитектурния проект, както и на строителните работи.

ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ: Съгласно разпоредбите на чл. 19 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел Съветът на директорите на Дружеството е възложил изготвянето на оценки на недвижимите имоти, които възнамерява да придобие, на „Актикон“ ООД, гр. София и в частност на господин Румен Михайлов, лиценз №1294/1993 г. „Актикон“ ООД е създадено през 2005 г., вписано по ф.д. 352/ 2005 г. на Софийски градски съд. Дружеството е с предмет на дейност: консултантски услуги, изразяващи се в изготвяне на технико-икономически разработки и експертизи, пазарни оценки на имуществени права, задължения и фактически отношения, инвестиционни и маркетингови проучвания и анализи, медиация, управление и мониторинг на проекти, научноизследователска и развойна дейност, както и всякаква друга стопанска дейност, незабранена със закон или друг нормативен акт.

Обобщена информация за извършената оценка е представена по-долу:

Справедлива пазарна стойност на имота

894,560 лева

● **ЦЕНА НА ПРИДОБИВАНЕ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ:** 909,729 лева (в едно с платените за имота 2 % режийни разноски)

● **ПРОДАВАЧ ПО ДОГОВОРА**

Правото на строеж бе учредено с Договор за учредяване право на строеж върху общинска земя, сключен на 25.07.2006 год. между Дружеството и Община Кюстендил и Заповед № 613/14.07.2006 г. на Кмета на гр. Кюстендил, на основание чл. 44, ал. 1, т. 7 и ал. 2 от ЗМСМА, чл. 37, ал. 1 и ал. 7 от Закона за общинската собственост, чл. 28

от Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, чл. 67 от Закона за собствеността, Решения № № 452 и 453/26.05.2006 год. на Общински съвет – Кюстендил и Протокол на тръжна комисия от 06.07.2006 год. за законно проведен търг с тайно наддаване за учредяване право на строеж върху общинска земя.

● **Продажба на правото на строеж:**

През месец април 2010 г. Дружеството сключи окончателен договор за покупко - продажба на гореописаното право на строеж върху целия УПИ I /урегулиран поземлен имот първи/ – частна общинска собственост, отреден за жилищен и хотелски комплекс със спортно-развлекателен център, кв.26/квартал двадесет и шести/ по действащия ПУП /подробен устройствен план/ на гр.Кюстендил, за изграждане на: хотелска част /4 звезди;/хотелска част /3 звезди;/ развлекателен и конферентен център; открит развлекателен комплекс, правото с обем - обща разгъната застроена площ – 29 630 кв. м. /двадесет и девет хиляди шестотин и тридесет квадратни метра/, със съответстващо описание на целия имот по идентификатор, площ и съседни по актуалната кадастрална карта и кадастрални регистри на гр. Кюстендил към датата на вписване на настоящия договор, както следва: поземлен имот с идентификатор 41112.500.1999 /четири, едно, едно, едно, две, точка, пет, нула, нула, точка, едно, девет, девет, девет/, с площ от 32 103 кв.м./тридесет и две хиляди сто и три квадратни метра/, с трайно предназначение – урбанизирана територия; трайно ползване - за други видове спорт; стар идентификатор: 501199900, с административен адрес на поземления имот – гр. Кюстендил, ул.“Раковски” №46 /номер четиридесет и шест/, при съседни на поземления имот – поземлени имоти с идентификатори: 41112.500.2000/четири, едно, едно, едно, две, точка, пет, нула, нула, точка, две, нула, нула, нула/; 41112.500.1912/четири, едно, едно, едно, две, точка, пет, нула, нула, точка, едно,девет, едно, две/; 41112.500.1997 /четири, едно, едно, едно, две, точка, пет, нула, нула, точка, едно,девет, девет, седем /; 41112.500.1994/ /четири, едно, едно, едно, две, точка, пет, нула, нула, точка, едно,девет, девет, четири/;41112.500.1993/ /четири, едно, едно, едно, две, точка, пет, нула, нула, точка, едно,девет, девет, три/; 41112.500.1992/ /четири, едно, едно, едно, две, точка, пет, нула, нула, точка, едно,девет, девет, две/ и 41112.500.1985/четири, едно, едно, едно, две, точка, пет, нула, нула, точка, едно,девет, осем, пет/, за сумата от 791 000/седемстотин деветдесет и една хиляди/ лева, дължима от купувача на четири вноски, както следва:

- 200,000/двеста хиляди/ лева, платена на дружеството –продавач, преди подписване на договора и вписването му в Службата по вписванията - гр. Кюстендил;
- 200,000/двеста хиляди/ лева, дължими в едномесечен срок от вписване на сделката в Службата по вписванията - гр. Кюстендил;
- 200,000/двеста хиляди/ лева, дължими в двумесечен срок от вписване на сделката в Службата по вписванията - гр. Кюстендил и
- 191,000/сто деветдесет и една хиляди/, дължими в тримесечен срок от вписване на сделката в Службата по вписванията - гр. Кюстендил.

На 14.02.2007 г. Дружеството придоби недвижим имот, състоящ се от дворно място със сгради в гр. София, ул. „Г.С. Раковски” № 124. Информация за недвижимия имот е представена по-долу:

● **МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ:** град София, ул. „Г. С. Раковски”, № 124, съставляващ УПИ I – 3 (едно за имот с планоснимачен номер три) от квартал 407 (четиристотин и седем) по плана на гр. София, местност „Центъра”, целият с площ от 450 (четиристотин и петдесет) кв. м., съгласно документи за собственост и 452,19 (четиристотин петдесет и две цяло и деветнадесет стотни) по графични данни, при

съседни по скица: ул. „Рачо Димчев“, ул. „Г. С. Раковски“, УПИ II-4 (втори за имот с планоснимачен номер четири) и УПИ VIII - 2 (осми за имот с планоснимачен номер втори), съсобствен при дялове на Продавачите, съгласно Нотариални актове за продажба на недвижим имот с номера: No 101, том I, рег. No 03098, дело 95/14.02.2007 г. и No 102, том I, рег. No 03124, дело 96/14.02.2007 г., и двата на Нотариус с рег. No 302 при НК, с район Р. С. гр. София.

● **ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ:** Съгласно разпоредбите на чл. 19 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел Съветът на директорите на Дружеството е възложил изготвянето на оценки на недвижими имоти, които възнамерява да придобие на „Актикон“ ООД, гр. София и в частност на господин Румен Михайлов, лиценз №1294/1993 г. „Актикон“ ООД е създадено през 2005 г., вписано по ф.д. 352/ 2005 г. на Софийски градски съд. Дружеството е с предмет на дейност: консултантски услуги, изразяващи се в изготвяне на технико-икономически разработки и експертизи, пазарни оценки на имуществени права, задължения и фактически отношения, инвестиционни и маркетингови проучвания и анализи, медиация, управление и мониторинг на проекти, научноизследователска и развойна дейност, както и всякаква друга стопанска дейност, незабранена със закон или друг нормативен акт.

Обобщена информация за извършената оценка е представена по-долу:

Справедлива пазарна стойност на имота

6,263,232 лева

● **ЦЕНА НА ПРИДОБИВАНЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ:** 4,172,387 лева

● **ПРОДАВАЧ ПО ОКОНЧАТЕЛНИЯ ДОГОВОР:** **Иван Симеонов Гунчев**, от град София, ЕГН 3806126686, лична карта No 162906622, издадена на 05.10.2000 г. от МВР – София, **Розмари Роланд Гуглева** от град София, ЕГН 5810177157, лична карта No 185220130, издадена на 04.02.2002 г. от МВР – София и **Анна Симеонова Неделева**, от град София, ЕГН 3201096376, лична карта No 160379087, издадена на 20.06.2000 г. от МВР – София.

4.1.5. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

Да настоящия момент Дружеството не е извършвало ремонти и подобрения на притежаните недвижими имоти.

Строежите върху придобитата земя се извършват съгласно одобрените инвестиционни проекти, описани по-долу.

Към настоящия момент строителството на подробно описаните по –долу обекти е осъществено изцяло или до фаза завършен груб строеж и са издадени следните актове-образци, съгласно действащото законодателство:

- ▶ За обект, представляващ „Административно – търговски център с офис сграда“, находящ се гр. София, район „Младост“, УПИ III – 419,712 (трети за имоти планоснимачни номера четиристотин и деветнадесет и седемстотин и дванадесет), кв.1 (първи), местността „бул. Цариградско шосе – Караулката“, находяща се на административен адрес бул. „Цариградско шосе“ № 159, **е издаден акт образец 16 и Разрешение за ползване СТ-05-935/ 09.08.2010 г.**, с което се разрешава ползването на строежи:
 - „Търговска и офис сграда с подземни гаражи и к.к. + 65.00“, находяща се в Урегулиран поземлен имот (УПИ) III – 419,712 (трети за имоти планоснимачни номера четиристотин и деветнадесет и седемстотин и дванадесет), кв.1 (първи), местността „бул. Цариградско шосе –

Караулката", по плана на гр. София, с административен адрес: гр. София, кв. „Младост“, бул. „Цариградско шосе“ № 159”,

- „Изграждане на част от северното локално платно на бул. Цариградско шосе, между о.т. 108б – о.т. 28ж, пред УПИ III – 419,712 (трети за имоти планоснимачни номера четиристотин и деветнадесет и седемстотин и дванадесет), кв.1 (първи), местността „бул. Цариградско шосе – Караулката“ с обща дължина 71 м.“;
 - „Уличен водопровод Ф 225 мм ПЕВП по северния локал на бул. Цариградско шосе – връзка със съществуващ водопровод Ф200 мм ПЕВП при Експоцентър и съществуващ водопровод Ф 225 мм ПЕВП пред представителството на Тойота – I ви етап „От Тойота до Западен край на УПИ III – 419,712 (трети за имоти планоснимачни номера четиристотин и деветнадесет и седемстотин и дванадесет), кв.1 (първи), с обща дължина 71 м и СВО“;
 - „Топлозахранване и абонатни станции за Търговски център с офис сграда, гр. София, в УПИ III – 419,712 (трети за имоти планоснимачни номера четиристотин и деветнадесет и седемстотин и дванадесет), кв.1 (първи), местност „Цариградско шосе – Караулката“.
- ▶ За обект, представляващ „Офис сграда с магазини и подземни гаражи, находящ се върху недвижим имот, намиращ се в град София, Район „Младост“ и съставляващ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ в град София, ул. „Г. С. Раковски“ № 124 (сто двадесет и четири), целият с площ от 450 (четиристотин и петдесет) кв. м., съгласно документи за собственост и 452,19 (четиристотин петдесет и две цяло и деветнадесет стотни) кв. м. по графични данни, съставляващ УПИ I-3 (първи за имот планоснимачен номер три), от квартал 407 (четиристотин и седем), по плана на град София, местността „Центъра“, е издаден Акт образец 14 за приемане на конструкцията.
- ▶ За обект, Апартamentен хотел "Exclusive Ski & Spa Resort", находящ се в България, к.к. „Боровец“, област София, община Самоков, върху поземлен имот с идентификатор № 65231.920.286, са издадени Акт образец 14 за приемане на конструкцията и Акт образец 10 за временно преустановяване на строителството.

4.1.6. Отдадени за ползване срещу заплащане недвижимими имоти и относителния им дял от общо секритизирани имоти

Към 28 април 2011 г. дружеството няма активи за ползване срещу заплащане.

4.1.7. Посочване на застрахователните дружества, при които са застраховани недвижимите имоти, както и съществените условия на застрахователните договори.

Във връзка с договор за кредит има сключени следните договори за застраховки:

- 1) за *Обект* Апартamentен хотел „**Exclusive Ski & Spa Resort**“, находящ се в България, к.к. „Боровец“, област София, община Самоков, върху поземлен имот с идентификатор № 65231.920.28
 - *Застрахователна компания* „Лев Инс“ АД, *застрахователна полица* №000 8 074/0018275 – Застраховка имущество юридически лица;
 - *Застрахователно покритие*: пожар, включително от злоумишлени действия от трети лица, природни бедствия и земетресения;
 - *Застрахователна сума*: 2,525,000 евро;

- *Застрахователна премия: 2,525 евро*
- *Срок на валидност: 12 месеца, считано от 31.10.2010 г. до 30.10.2011 г.*
- 2)** за *Обект*, находящ се в България, гр. София, район „Средец“, ул. „Г. С. Раковски“ № 124 и ул. „Рачо Димчев“
- *Застрахователна компания „Лев Инс“ АД, застрахователна полица №000 8 074/0018274 – Всички рискове при СМР;*
- *Застрахователно покритие: пожар, природни бедствия (буря, ураган, наводнение, свличане на земни маси) и земетресение, вулканична дейност, цунами;*
- *Застрахователна сума: 2,150,000 евро;*
- *Застрахователна премия: 2,150 евро*
- *Срок на валидност: 12 месеца, считано от 31.10.2010 г. до 30.10.2011 г.*
- 3)** за *Обект*, находящ се в България, гр. София, район „Младост“, съставляващ УПИ III-419, 712 от кв. 1 по плана на гр. София, м. „Цариградско шосе“ – Караулката;
- *Застрахователна компания „Уника“ АД, застрахователна полица №10001BA1011 – Всички рискове: Щети имущество и прекъсване на дейността;*
- *Застрахователно покритие: пожар,злоумишлен пожар, експлозия, мълния, падане на самолет, злоумишлени действия, удар от превозно средство, изтичане на вода от тръбни инсталации, изтичане на спринклерна инсталация, буря, градушка, проливен дъжд,натиск от сняг, срутване на скални маси, свличане на земни маси, наводнение, покачване на нивото на водата на естествени водни басейни, земетресение, счупване на стъкло.*
- *Застрахователна сума: 49,337,000 лева;*
- *Застрахователна премия: 22,224.15 лева;*
- *Срок на валидност: 12 месеца, считано от 01.10.2010 г. до 30.09.2011 г.*

4.1.8. Оценка на недвижимите имоти, включваща:

Последните оценки на недвижимите имоти и инвестиционните проекти на недвижимите имоти на „ Фонд Имоти“ АДСИЦ са извършени от „Актикон“ ООД.

а) датата, на която е извършен огледът на недвижимите имоти от оценителите

Огледът на недвижимите имоти е извършен на 30.12.2010 г.

б) всички необходими за целите на оценката данни за недвижимите имоти

За Инвестиционни проекти:

1. Документи за собственост;
2. Скици на поземлени имоти;
3. Идеен архитектурен проект;
4. Разрешение за строеж /където е издадено такова/;

За апартаменти и сгради:

1. Документи за собственост;
2. Скици на поземлени имоти;
3. Проектна документация /където е необходимо/;
4. Таблица за полощообразуване;

в) датата, на която е извършена оценката

Оценките са извършени на 31.12.2010 г.

г) методите, използвани за оценка на недвижимите имоти, и сумите, на които се оценяват (посочват се отделно сумите според използвания метод за оценка, броят и общата сума, на които се оценяват недвижимите имоти, недвижимите имоти, отдадени за ползване срещу заплащане, и недвижимите имоти, които не са отдадени за ползване, се посочват отделно)

Недвижими имоти	Ползвана методика	Пазарна стойност по оценка /в лв. Без ДДС/ към 31.12.2008 г.
К.к. Боровец - земя	съчетано използване на сравнителен, разходен и инвестиционен подход	4,533,407.20 лв.
Ул. Раковски – София – земя	съчетано използване на сравнителен, разходен и инвестиционен подход	3,609,599.15 лв.
Бул. Цариградско шосе – София - земя	съчетано използване на сравнителен, разходен и инвестиционен подход	4,602,350.85 лв.
Бул. Цариградско шосе – София - сграда	съчетано използване на сравнителен, разходен и инвестиционен подход	50,854,631.50 лв.
Общо		63,599,989.70 лв.

д) сравнение на сумата от оценката на недвижимите имоти със съответната от последния годишен финансов отчет на дружеството

Недвижими имоти	Пазарна стойност по оценка /в лв. Без ДДС/ към 31.12.2009 г.	Пазарна стойност по оценка /в лв. Без ДДС/ към 31.12.2010 г.	Процентно изменение
К.к. Боровец - земя	4,544,659.70	4,533,407.20	-0.25%
Ул. Раковски – София - земя	3,614,437.60	3,609,599.15	-0.13%
Бул. Цариградско шосе – София - земя	4,606,952.35	4,602,350.85	-0.10%
Бул. Цариградско шосе – София - сграда	0.00	50,854,631.50	100%
Общо	12,766,049.65 лв.	63,599,989.70 лв.	398%

е) сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни (аналогични) недвижими имоти

Посочена е в сравнителен метод на съответната оценка /където е ползван метода/. Пазарните оценки, цитирани в настоящия документ, са налични в офиса на дружеството и ще бъдат представени за преглед на всяко заинтересовано лице.

4.1.9. Относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски от общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда

„Фонд имоти“ АДСИЦ няма неплатени наеми от недвижими имоти.

5. ОПИСАНИЕ НА ГЛАВНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ НА ЕМИТЕНТА, КОИТО СА В ПРОЦЕС НА ИЗПЪЛНЕНИЕ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ГЕОГРАФСКО РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ТЕЗИ ИНВЕСТИЦИИ И МЕТОДА НА ФИНАНСИРАНЕ

Към момента в процес на реализация са следните проекти:

● БенчМарк административен и търговски център, бул. „Цариградско шосе“, гр. София.

Върху придобития от Дружество през м. март 2006 г. парцел към момента е изграден съвременен административен и търговски център с магазини, офиси и подземен паркинг с обща РЗП 35,694 кв.м. и е издаден акт образец 16 с Разрешение за ползване. Плановете на „Фонд Имоти“ АДСИЦ са да отдава под наем всички площи в центъра, като очаквания финансов резултат от управлението на имота е показан в следващата таблица:

Площи	кв.м.	евро/кв.м.	Годишен приход от отдаване под наем
търговски площи	7 067	€ 10	€ 848 040
офис площи	17 560	€ 8	€ 1 685 760
паркоместа (390 бр.)	10 552	€ 30	€ 140 400
тераси към офисите	475	€ 0	€ 0
Обща застроена площ (кв.м.)			35 079
Общ годишен приход от отдаване под наем			€ 2 674 200
Продажна цена			€ 35 000 000
Продажна цена на кв.м.			€ 998
Брутна доходност от отдаване под наем			10%

До момента направените инвестиционни разходи в този проект са на стойност от 50,996 хил. лв. като към 31.12.2010 г. тази стойност е в размер на 50,996 хил. лв.

● Офис и търговски център, ул. „Г. С. Раковски“, гр. София (в процес на реализация)

През м. февруари 2007 г. Дружеството придоби недвижим имот, находящ се в идеалния център на столицата, с площ на терена от 450 кв. м.

В полза на Дружеството е издадено разрешение за строеж № 355/04.06.2008 г., влязло в сила на 25.06.2008 г., за изграждане на офис сграда с магазини и подземни гаражи с РЗП от 4,563 кв. м. в УПИ I-3, кв. 407, по плана на гр. София, район „Средец“, м. „ГГЦ-Зона Г-6“. Горесцитираното разрешение е издадено на базата на одобрените и съгласувани идейни инвестиционни проекти.

Плановете на „Фонд Имоти“ АДСИЦ са да продаде или да отдава под наем всички площи в центъра. Очаквания финансов резултат от управлението (отдаването под наем) на имота е показан в следващата таблица:

Площи	кв.м.	евро/кв.м.
Търговски площи	584	
<i>Ниво -1</i>	<i>384</i>	<i>€ 20</i>
<i>Партерен етаж</i>	<i>100</i>	<i>€ 50</i>
<i>Етаж 1</i>	<i>100</i>	<i>€ 50</i>
Офис площи	2 646	€ 20
Паркоместа (19 броя)	801	€ 100
Обща застроена площ (кв.м.) - на БМФИ		4 031
Месечна наемна цена офис площи		€ 52 920
Месечна наемна цена търговски площи		€ 17 680
Обща месечна наемна цена		€ 72 880

Към момента на изготвяне на настоящия проспект, направените инвестиционни разходи в този проект са на стойност от 7,005 хил. лв., като към 31.12.2010 г. тази стойност е в размер на 6,977 хил. лв.

Във връзка с реализацията на проекта за изграждане на офис сграда с магазини и подземни гаражи на ул. „Г. С. Раковски“ и частичното финансиране на същия чрез банков кредит, при условията, описани в раздел X от настоящия регистрационен документ, по силата на Нотариален акт за учредяване на право на строеж върху съсобствен недвижим имот № 10, том II, рег. № 2244, дело № 196/2008 г. на Нотариус № 075 при РС-гр. София, вписан под № 52077/15.07.2008 г., акт № 63, том СХХVIII, дело № 35612/2008 г. **Дружеството** и Розмари Роланд Гуглева – в качеството им на съсобственици на УПИ I-3, от кв. 407, по плана на гр. София, м. „Центъра“, през м. юли 2008 г. взаимно си учредяват и съответно си запазват право на строеж върху съсобствен недвижим имот, съответстващо за изграждане на конкретни обекти в офис сграда с магазини и подземни гаражи, състояща се от три подземни и осем надземни нива с отделни входи: за офисната част – откъм ул. „Рачо Димчев“; за магазините – откъм ул. „Г. С. Раковски“ и откъм ул. „Рачо Димчев“ и с достъп до подземните гаражи чрез асансьор за автомобили откъм ул. „Рачо Димчев“, която сграда, съгласно обяснителна записка към одобрения идеен проект, е със застроена площ от 364 кв. м.; с обща РЗП на подземните нива 1351 кв. м. и с обща РЗП на надземните нива от 3212 кв. м.

Предвид техническата реализация на строителството на гореописния проект и оглед осъществяване електоразакхранването на цитираната офис сграда с магазини и подземни гаражи, находяща се на ул. „Г. С. Раковски“, по силата на Нотариален акт за продажба право на строеж № 59, том II, рег. № 16789, дело № 231 от 2009 г., вписан под № 53734/ 01.12.2009г., акт № 8, том CLV, дело № 33962/2009 г., на Нотариус № 140 при РС-гр. София, Дружеството продаде на „ЧЕЗ Разпределение България“ АД следното ограничено вещно право – собственост на дружеството: безсрочно ПРАВО НА СТРОЕЖ за построяването на за построяването на Трафопост, тип вграден 10/0,4 Kv със застроена площ от 23, 68 (двадесет и три и шестдесет и осем) кв. м., разположен на границата на собственост към уличната и регулационната линия на имота, при спазване на необходимите отстояния спрямо сгради и съоръжения с кабелно захранване на 10 Kv, върху ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в град София, ул. „Г. С. Раковски“ № 124 (сто двадесет и четири), целият с площ от 450 (четиристотин и петдесет) кв. м., съгласно документи за собственост и 452,19 (четиристотин петдесет и две цяло и деветнадесет стотни) кв. м. по графични данни, съставляващ УПИ I-3 (първи за имот планоснимачен номер три), от квартал 407 (четиристотин и седем), по плана на град София, местността „Центъра“, при съседни по скица: ул. „Рачо Димчев“,

ул. „Г. С. Раковски“, УПИ II-4 (втори за имот планоснимачен номер четири) и УПИ VIII-2 (осми за имот планоснимачен номер две). Горепосоченото право на строеж бе учредено и продадено като безсрочно в полза на „ЧЕЗ Разпределение България“ АД за сумата от 10 803 (десет хиляди осемстотин и три) лева, без ДДС, която сума бе определена съгласно пазарна оценка, изготвена от лицензиран независим оценител „Консулт Комерс Инженеринг-99“ ЕООД с лиценз за оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения и търговски предприятия № 11094, изготвена от инж. Цветанка Димитрова Александрова – Управител на дружеството с лиценз за оценка на недвижими имоти № 11002 и инж. Христина Владиславова Ангелова с лиценз за оценка на недвижими имоти № 11001. Горепосочената оценка бе приета с решение на Съвета на директорите на „Фонд Имоти“ АДСИЦ съгласно Протокол от заседание на съвета на директорите от 21.10.2009 /двадесет и първи октомври две хиляди и девета/ година. Цитирана сума следва да бъде изплатена на Дружеството в едномесечен срок от заличаването на наложената към момента на сключване на посочения по-горе нотариален акт ипотeka върху имота, подробно описана в раздел VIII от настоящия регистрационен документ.

- **Апартаментен хотел – Ексклузив Ски и Спа Резорт, к.к. Боровец (в процес на реализация** - към настоящия момент е завършен етапът на грубия строеж и е издаден акт – образец 14 за приемане на конструкцията, а през месец септември 2009 г. за строежа е издаден акт образец 10 за временно преустановяване на строителството). Общата площ на хотела е 19,628 кв. м., като всичките 217 апартамента и 67 подземни паркоместа са предвидени за продажба, а обществените площи – ресторант, лоби бар, спа център и т. н., ще бъдат управлявани от мениджърска компания.

Предвид състоянието на пазара на ваканционни имоти, мениджмънта на Дружеството взе решение проекта да бъде замразен и да не бъдат инвестирани повече средства, независимо от осигуреното финансиране. При подобряване на конюнктурата на пазара ще се вземе решение за довършването на строителството и за какво ще бъде предназначен – управление или продажба. Към момента се търси реализация на проекта в посока продажба (дори на себестойност)

Към момента на изготвяне на настоящия проспект, направените инвестиционни разходи в този проект са на стойност от 7,217 хил. лв., като към 31.12.2010 г. тази стойност е в размер на 7,175 хил. лв.

6. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ГЛАВНИТЕ БЪДЕЩИ ИНВЕСТИЦИИ НА ЕМИТЕНТА, ЗА КОИТО НЕГОВИТЕ ОРГАНИ НА УПРАВЛЕНИЕ ВЕЧЕ СА ПОЕЛИ ТВЪРДИ АНГАЖИМЕНТИ

Във връзка с инвестициите на емитента, за които последния е поел твърд ангажимент, а именно:

- **Изграждане на жилищен и хотелски комплекс със спортно-развлекателен център, гр. Кюстендил (предстоящ)**

Дружеството реализира първия от трите предвиждани варианта за реализацията на този проект, посочени по-долу:

1. Вариант 1 – продажба на правото на строеж върху УПИ I, като продажбата може да се осъществи веднага;
2. Вариант 2 – продажба на правото на строеж върху УПИ I, изготвяне на архитектурен проект и получаване на разрешение за строеж. Архитектурният проект може да бъде изготвен съгласно предварително посочени изисквания на потенциалния инвеститор;
3. Вариант 3 – продажба на целия комплекс след изграждането му.) ,

Дружеството е осъществило Вариант 1: продажба на правото на строеж върху УПИ I, реализирайки покупко-продажба на цитираното право на строеж през месец април 2010 г., описана в раздел V, т. 4.1.3 от настоящия регистрационен документ.;

VI. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

1. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ. ОПИСАНИЕ И КЛЮЧОВИ ФАКТОРИ НА ОСНОВНИТЕ СФЕРИ НА ДЕЙНОСТ

Предметът на дейност на Дружеството, съгласно неговия Устав, е набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и последващо инвестиране на набраните средства в недвижими имоти и вещи права върху недвижими имоти, извършване на строежи, подобрения и обзавеждане в последните, с цел предоставянето им за управление, отдаването им под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба. Дружеството не може да извършва други търговски сделки, извън посочените в предходното изречение, и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

2. ОСНОВНИ ПАЗАРИ НА ЕМИТЕНТА

Към датата на изготвяне на настоящия документ Дружеството не е извършвало друга дейност, освен секюритизация на недвижими имоти. Дружеството е придобило недвижими имоти в гр. Пловдив, гр. София, гр. Самоков, к.к. Боровец и гр. Кюстендил, описани в Раздел V, точка 4 по-горе (*Преглед на направените инвестиции*).

Съгласно ЗДСИЦ, „Дружеството може да секюритизира само недвижими имоти, намиращи се на територията на Република България, които не са предмет на правен спор.

3. ДАННИ ЗА КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТТА

След извършване на първата си инвестиция по придобиване и последващата продажба на Търговския център в гр. Пловдив, Дружеството придоби Урегулиран поземлен имот в гр. София, бул. „Цариградско шосе“ и Недвижим имот в гр. София, ул. „Г.С.Раковски“, върху които се строят модерни търговско-административни сгради. Посочените имоти попадат в категорията „търговски площи“ и „офис площи“. Освен това дружеството придоби и урегулиран поземлен имот в к.к. Боровец, върху който се строи апартаментен хотел с апартаменти за продажба, както и право на строеж върху УПИ в гр. Кюстендил за изграждане на хотелски и жилищен комплекс със спортно-възстановителен център.

Конкурентоспособността на Дружеството да привлича капитал се основава на възможността на дружеството успешно да реализира своите проекти и да предложи висока възвращаемост на инвестициите. Интересът към Дружеството нараства, тъй като „Фонд Имоти“ АДСИЦ е единственото дружество на пазара, което стартира увеличаване на капитала на проектна основа, както и поради факта, че фондът успя да разпредели дивиденди за 2006 и 2007 г., дължащо се на следваната балансирана инвестиционна програма за съчетаване на проекти, носещи оперативен приход от наеми, с проекти, водещи до реализиране на значителни капиталови печалби.

Дружеството успешно се внедри на пазара на недвижими имоти, изпълни проекта си в Пловдив, започна крупни проекти в София, Боровец и осъществи продажба на проекта си в Кюстендил. Фондът изгради партньорска мрежа със строителни компании, с

дружество за управление на проекти и агенции за недвижими имоти, което е основата за успешното бъдещо развитие на инвестиционния портфейл и възвращаемост на капитала.

VII. ОГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

„Фонд Имоти“ АДСИЦ не е част от икономическа група. Дружеството няма дъщерни дружества и само по себе си не представлява дъщерно на друго дружество. Дружеството е с едностепенна система на управление в съответствие с императивната разпоредба на чл. 8 от ЗДСИЦ.

VIII. НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ

1. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СЪЩЕСТВУВАЩИ ИЛИ ЗАПЛАНУВАНИ ЗНАЧИТЕЛНИ МАТЕРИАЛНИ ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ЛИЗИНГОВАНИ ИМОТИ И ВСЯКАКВИ ГОЛЕМИ ТЕЖЕСТИ ВЪРХУ ТЯХ.

Дълготрайните материални активи и инвестиционните имоти на Дружеството включват имоти, които се държат с инвестиционна цел и други дълготрайни активи, под формата на стопански инвентар. Стойността им е подробно изложена в следващата таблица:

	Дълготрайни материални активи и инвестиционни имоти
	'000 лв
Начално салдо 1 Януари 2010 г.	72,397
Новопридобити активи	
Земи (инвестиционни имоти)	0
Инвестиционни проекти в процес на изграждане*	6,629
Продадени инвестиционни имоти (земи)	-935
Продадени инвестиционни имоти (СМР)	-2
Инвестиционни имоти към 31 декември 2010 г. преди преоценка	78,089
Преоценки на инвестиционни имоти	-162
Инвестиционни имоти към 31 декември 2010 г. след преоценка	77,927
Земи (инвестиционни имоти)	12,920
Завършени обекти - сгради	50,855
Инвестиционни проекти в процес на изграждане*	14,152
Права върху недвижими имоти	0
Към 31 декември 2010 г.	77,927

Инвестиционните имоти, представляващи земя и сгради, са представени във финансовите отчети на Дружеството като е използван модела на справедливата стойност.

Следващата таблица отразява структурата на инвестиционните имоти по местоположение:

ОБЕКТ	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	ПЛОЩ НА ОБЕКТТЕ В КВ.М.
Боровец - земя	К.к. Боровец	9,002
Цариградско шосе - земя	Град София, р-н Младост	6,391
Цариградско шосе - сграда	Град София, р-н Младост	35,705
Раковски - земя	Град София, ул. „Г.С.Раковски” №124	450
Пловдив - земя	Град Пловдив, кв. „Гладно поле”	5,443

Върху дълготрайните материални активи и инвестиционните имоти на Дружеството са учредени следните тежести във връзка с обезпечаване на задълженията на Емитента по договори за банков кредит, подробно описани в раздел X от настоящия регистрационен документ, както следва:

● Първа по ред договорна ипотека в полза на НАЦИОНАЛНА БАНКА НА ГЪРЦИЯ, клон Лондон, върху следните собствени на Дружеството недвижими имоти:

- 1.1. УПИ III-419, 712, от кв. 1, по плана на гр. София, район „Младост”, м. „Цариградско шосе - караулката”, с площ от 6391 кв. м., заедно с всички настоящи и бъдещи подобрения и приращения в този урегулиран поземлен имот – под и над земята и към сградите в него, както и върху правото, което Дружеството – Ипотекарен длъжник притежава, да построи в собствения си урегулиран поземлен имот и да стане собственик по приращение на Търговска и офис сграда с подземни гаражи със ЗП от 3697,78 кв. м., състояща се от две подземни и петнадесет надземни нива, съгласно Разрешение за строеж № 111/11.10.2006 г. на Гл. арх. на София, влязло в сила на 02.11.2006 г. – „подземни гаражи до кота +0, 00 м. – I етап”, Разрешение за строеж № 14/21.01.2008 г. на Гл. арх. на София, влязло в сила на 25.02.2008 г. – „от кота ± 0,00 м. до + 65 м. – II етап” и Технически проект, част „Архитектура”, одобрен на 01.08.2007 г. от ДАГ-СО;
- 1.2. 3/4 идеални части от УПИ I-3, от кв. 407, по плана на гр. София, м. „Центъра”, ведно с правото на строеж, което Дружеството – Ипотекарен длъжник притежава, по силата на Нотариален акт за учредяване на право на строеж върху съсобствен недвижим имот № 10, том II, рег. № 2244, дело № 196/2008 г. на Нотариус № 075 при РС-гр. София, вписан под № 52077/15.07.2008 г., акт № 63, том СХХVIII, дело № 35612/2008 г., съответстващо за изграждането на конкретни обекти от „Офис сграда с магазини и подземни гаражи”, състояща се от три подземни и осем надземни нива с отделни входи: за офисната част – откъм ул. „Рачо Димчев”; за магазините – откъм ул. „Г. С. Раковски” и откъм ул. „Рачо Димчев” и с достъп до подземните гаражи чрез асансьор за автомобили откъм ул. „Рачо Димчев”, която сграда, съгласно обяснителна записка към одобрения идеен проект, е със застроена площ от 364 кв. м.; с обща РЗП на подземните нива 1351 кв. м. и с обща РЗП на надземните нива от 3212 кв. м.

● Първа по ред договорна ипотека в полза на НАЦИОНАЛНА БАНКА НА ГЪРЦИЯ, клон Лондон, върху следния собствен на Дружеството недвижим имот: поземлен имот с площ от 9002 кв. м., представляващ имот с идентификатор № 65231.920.286, находящ се в к.к. „Боровец”, община Самоков, област София, заедно с правото на строеж за построяването на Апартаментен хотел – четири звезди, със застроена площ от 2 692,56 кв. м. и РЗП от 19 474,91 кв. м., съгласно Разрешение за строеж №

274/31.10.2006 г. на Гл. арх. на Община Самоков, както и заедно с всички настоящи и бъдещи подобрения и приращения в този поземлен имот – под и над земята и към сградите в него.

● Втора по ред договорна ипотека в полза на „Обединена българска банка“ АД върху следните собствени на Дружеството недвижими имоти:

- 1.1. УПИ III-419, 712, от кв. 1, по плана на гр. София, район „Младост“, м. „Цариградско шосе - караулката“, с площ от 6391 кв. м., заедно с всички настоящи и бъдещи подобрения и приращения в този урегулиран поземлен имот – под и над земята и към сградите в него, както и върху правото, което Дружеството – Ипотекарен длъжник притежава, да построи в собствения си урегулиран поземлен имот и да стане собственик по приращение на Търговска и офис сграда с подземни гаражи със ЗП от 3697,78 кв. м., състояща се от две подземни и петнадесет надземни нива, съгласно Разрешение за строеж № 111/11.10.2006 г. на Гл. арх. на София, влязло в сила на 02.11.2006 г. – „подземни гаражи до кота +0, 00 м. – I етап“, Разрешение за строеж № 14/21.01.2008 г. на Гл. арх. на София, влязло в сила на 25.02.2008 г. – „от кота ± 0,00 м. до + 65 м. – II етап“ и Технически проект, част „Архитектура“, одобрен на 01.08.2007 г. от ДАГ-СО;
- 1.2. 3/4 идеални части от УПИ I-3, от кв. 407, по плана на гр. София, м. „Центъра“, ведно с правото на строеж, което Дружеството – Ипотекарен длъжник притежава, по силата на Нотариален акт за учредяване на право на строеж върху съсобствен недвижим имот № 10, том II, рег. № 2244, дело № 196/2008 г. на Нотариус № 075 при РС-гр. София, вписан под № 52077/15.07.2008 г., акт № 63, том СХХVIII, дело № 35612/2008 г., съответстващо за изграждането на конкретни обекти от „Офис сграда с магазини и подземни гаражи“, състояща се от три подземни и осем надземни нива с отделни входове: за офисната част – откъм ул. „Рачо Димчев“; за магазините – откъм ул. „Г. С. Раковски“ и откъм ул. „Рачо Димчев“ и с достъп до подземните гаражи чрез асансьор за автомобили откъм ул. „Рачо Димчев“, която сграда, съгласно обяснителна записка към одобрения идеен проект, е със застроена площ от 364 кв. м.; с обща РЗП на подземните нива 1351 кв. м. и с обща РЗП на надземните нива от 3212 кв. м.

● Втора по ред договорна ипотека в полза на „Обединена българска банка“ АД, върху следния собствен на Дружеството недвижим имот: поземлен имот с площ от 9002 кв. м., представляващ имот с идентификатор № 65231.920.286, находящ се в к.к. „Боровец“, община Самоков, област София, заедно с правото на строеж за построяването на Апартamentен хотел – четири звезди, със застроена площ от 2 692,56 кв. м. и РЗП от 19 474,91 кв. м., съгласно Разрешение за строеж № 274/31.10.2006 г. на Гл. арх. на Община Самоков, както и заедно с всички настоящи и бъдещи подобрения и приращения в този поземлен имот – под и над земята и към сградите в него.

2. ОПИСАНИЕ НА ВСЯКАКВИ ЕКОЛОГИЧНИ ПРОБЛЕМИ, КОИТО МОГАТ ДА ЗАСЕГНАТ ИЗПОЛЗВАНЕТО НА ДЪЛГОТРАЙНИТЕ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ НА ЕМИТЕНТА

Към настоящия момент няма екологични въпроси, които биха могли да оказват влияние върху използването на активите на Дружеството.

IX. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

Финансовите резултати на „Фонд Имоти“ АДСИЦ за последните три финансови години, съответно към 31.12.2008 г., 31.12.2009 г. и 2010г. са изложени в следващите таблици:

Активи	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
Дълготрайни активи	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Дълготрайни материални, нематериални активи и инвестиционни имоти	77,927	72,397	47,732
Разходи за бъдещи периоди	69	84	100
Общо дълготрайни активи	77,996	72,481	47,832
Краткотрайни активи			
Търговски и други вземания	569	1,735	12,398
Парични средства	1	66	408
Разходи за бъдещи периоди	15	15	15
Общо краткотрайни активи	585	1,816	12,821
Общо активи	78,581	74,297	60,653
Пасиви	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
Собствен капитал на акционерите			
Уставен капитал	23,395	23,395	23,395
Премиен резерв	3,053	7,797	7,797
Общи резерви	2,339	2,339	5,802
Финансов резултат от предходен период	0	-2,476	-
Финансов резултат от текущия период	-1 052	-2,268	-5,939
Общо собствен капитал на акционерите	27,735	28,787	31,055
Дългосрочни пасиви			
Задължения по получени заеми от банки	34,475	42,618	28,227
Общо дългосрочни пасиви	34,475	42,618	28,227
Краткосрочни пасиви			
Търговски задължения	7,024	2,800	985
Текуща част от нетекущи задължения	9,068	12	16
Задължения към персонала и осигурителни институции	4	6	4
Данъчни задължения	235	34	42
Други задължения	40	40	324
Общо краткосрочни пасиви	16,371	2,892	1,371
Общо пасиви	50,846	45,510	29,598
Общо собствен капитал и пасиви	78,581	74,297	60,653

Отчет за доходите	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Приходи от наеми			-
Други приходи	1,296	1,130	164
Разходи за дейността			
Разходи за материали	-78	-135	-175
Разходи за външни услуги	-185	-2,212	-2,552
Разходи за възнаграждения и осигуровки	-245	-256	-239
Балансова стойност на продадените активи	-937	-475	-271
Други разходи	-183	-168	-315
Резултат от оперативна дейност	-332	-2,116	-3,388
Приходи/разходи от преоценки на инвестиционни имоти	-162	2	-1,927
Разходи за лихви	-527	-107	-712
Приходи от лихви	0	14	112
Други финансови приходи /(разходи)	-31	-61	-24
Резултат за периода	-1,052	-2,268	-5,939
Други компоненти на всеобхватния доход	0	0	0
Общ всеобхватен доход	-1,052	-2,268	-5,939
Нетна стойност на активите на една акция	1.1855	1.2305	1.3274
Доход на акция	-0.0450	-0.0969	-0.2539

Отчет за паричните потоци(пряк метод)	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
Оперативна дейност	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Постъпления от клиенти	-43	412	1,378
Плащания на доставчици	-308	-1,819	-3,273
Плащания към персонал и осигурителни институции	-232	-255	-236
Плащания/постъпления за/от данъци	1593	5,587	423
Други постъпления/плащания за оперативна дейност	14	-135	526
Нетен паричен поток от оперативна дейност	1,024	3,790	-1,182
Инвестиционна дейност			
Придобиване на дълготрайни материални активи и инвестиционни имоти	-1,539	-18,053	-30,997
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти	791	815	7,188
Авансови плащания за дълготрайни материални активи	-	-	-
Други постъпления/плащания от инвестиционна дейност		-7	-5
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-748	-17,245	-22,814
Финансова дейност			
Изплатени дивиденди	0	0	-9,032
Получени заеми от финансови институции	274	14,391	28,227
Платени лихви, такси и комисиони по заеми	-615	-1,277	-451
Други постъпления/плащания от финансова дейност	-	-1	13
Нетен паричен поток от финансова дейност	-341	13,113	18,757
Парични средства в началото на периода	66	408	6,647
Нетно увеличение/(намаление) на парични средства	-65	-342	-6,239
Парични средства в края на периода	1	66	408

Отчет за промените в соствения капитал	Основен капитал	Премии от емисия	Общи резерви	Финансов резултат	Общо капитал
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Салдо към 1 януари 2008	23,395	7,797	851	14,368	46,411
Разпределения на резултат от минал период			4,951	-4,951	-
Разпределение на резултат за дивидент				-9,417	-9,417
Нетен резултат за периода				-5,939	-5,939
Салдо към 31 декември 2008	23,395	7,797	5,802	-5,939	31,055
Салдо към 1 януари 2009	23,395	7,797	5,802	-5,939	31,055
Нетен резултат за периода				-2,268	-2,268
Покриване на загуби			-3,463	3,463	0
Салдо към 31 декември 2009	23,395	7,797	2,339	-4,744	28,787
Салдо към 1 януари 2010	23,395	7,797	2,339	-4,744	28,787
Общ всеобхватен доход				-1,052	-1,052
Покриване на загуба от минали години		-4,744		4,744	0
Салдо към 31 декември 2010	23,395	3,053	2,339	-1,052	27,735

„Фонд Имоти“ АД СИЦ разпределя дивиденди по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и Устава, по решение на Общото събрание на акционерите.

Лицата, имащи право на дивидент, които не го потърсят в посочения срок, могат да упражнят това право до изтичане на общия 3-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденди остават в Дружеството.

1. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Развитието и резултатите на Дружеството към 31.12.2010 г. са подробно описани в последващото изложение, а именно:

РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

А) Приходи от основната дейност – за изминалата 2010 г. дружеството е реализирало общо приходи от дейността в размер на .1,296 хил. лева. През 2010 г. приходите на дружеството са от продажба на право на строеж в гр. Кюстендил за построяването на жилищен и хотелски комплекс със спортно – развлекателен център и префактурирани консумативи – за ел.енергия, вода и такси битови отпадъци. За 2009 г. приходите на дружеството са от префактурирани разходи за консумативи, в размер на 103 хил. лева и 1,027 хил. лева приходи от продажба на инвестиционни имоти. През 2008 г., реализираните приходи са от префактуриране на консумативи и са в размер на 164 хил. лева. За 2007 година приходите от продажба на инвестиционни имоти са от обект „Търговски център-Пловдив“, където се продадоха всички магазини.

Преоценката нетно е в размер на -162 хил. лева и представлява намаление на стойността на притежаваните инвестиционни имоти.

Б) Печалба/загуба от основната дейност – към 31.12.2010 г., съгласно одитирания годишен финансов отчет на „Фонд Имоти“ АДСИЦ, дружеството има реализирана загуба в размер на -1,052 хил. лв., която е формирана от:

- приходи от префактурирани консумативи – 8 хил. лева;
- приходи от продажба на инвестиционни имоти – 791 хил. лева;
- други приходи – 497 хил. лева;
- разходи за дейността – 692 хил. лева;
- балансова стойност на продадените активи – 937 хил. лева;
- разходи за лихви – 527 хил. лева;
- други финансови разходи – 31 хил. лева;
- загуба от обезценка на недвижими имоти – 162 хил. лева.

В) Информация за придобитите недвижими имоти – към датата на изготвяне на настоящия документ „Фонд Имоти“ АДСИЦ е придобило правото на собственост върху инвестиционен имот в гр. София, местността „Караулката – Цариградско шосе“, като проектът за изграждане на модерна бизнес-административна сграда е реализиран и е налице издаден акт 16 и Разрешение за ползване. Придобит е инвестиционен имот в к.к. Боровец с цел изграждане на хотелски комплекс. Емитентът е закупил и право на строеж в гр. Кюстендил, предвиден за изграждане на жилищен и хотелски комплекс със спортно-развлекателен център, което бе продадено през месец април 2010г., както и недвижим имот на ул. „Г. С. Раковски“ №124 в гр. София, върху който ще бъде изграден офис и търговски център. Във връзка с реализацията на проекта за изграждане на офис сграда с магазини и подземни гаражи на ул. „Г. С. Раковски“, между „Дружеството и Розмари Роланд Гуглева – в качеството им на съсобственици на УПИ I-3, от кв. 407, по плана на гр. София, м. „Центъра“, през м. юли 2008 г. взаимно е учредено и съответно е запазено право на строеж върху УПИ I-3, съответстващо за изграждане на конкретни обекти в офис сграда с магазини и подземни гаражи, състояща се от три подземни и осем надземни нива с отделни входи, която сграда, съгласно обяснителна записка към одобрения идеен проект, ще бъде със застроена площ от 364 кв. м.; с обща РЗП на подземните нива 1,351 кв. м. и с обща РЗП на надземните нива от 3,212 кв. м. Във връзка с техническата реализация на строителството на гореописния проект и оглед осъществяване електоразакхранването на цитираната офис сграда с магазини и подземни гаражи, находяща се на ул. „Г. С. Раковски“, Дружеството продаде на „ЧЕЗ Разпределение България“ АД ограничено вещно право, представляващо ПРАВО НА СТРОЕЖ за построяването на за построяването на Трафопост, тип вграден 10/0,4 Kv със застроена площ от 23, 68 (двадесет и три и шестдесет и осем) кв. м., разположен на границата на собственост към уличната и регулационната линия на имота, при спазване на необходимите отстояния спрямо сгради и съоръжения с кабелно захранване на 10 Kv, върху описания ПОЗЕМЛЕН ИМОТ.

Г) Нетна печалба/загуба от дейността – това е резултатът от дейността след данъци. Към датата на изготвяне на одитирания годишен финансов отчет за 2010 г., Дружеството е реализирало загуба в размер на -1,052 хил. лева;

Д) Нетна стойност на активите на акция – нетната стойност на активите на акция се получава като стойността на нетните активи се раздели на броя издадени акции. Нетните активи на Дружеството представляват разликата между активите по баланс и неговите задължения. Към 31.12.2010 г. нетната стойност на активите на акция е 1.19 лева.

Е) Сума на активите/нетни активи – към 31.12.2010 г. сумата на активите на Дружеството е 78,581 хил. лева. Дружеството има задължения в размер на 50,846 хил. лева и нетни активи в размер на 27,735 хил. лева.

Ж) Съществени сделки – през изминалата 2010 г. не са извършвани сделки от съществено значение за дейността на дружеството, с изключение на долу-описаната: В началото на 2010 г., през месец април, във връзка с осъществяване на обичайната търговска дейност на Дружеството, същото сключи договор за покупко-продажба, по силата на който прехвърли собствеността върху правото на строеж целия УПИ I /урегулиран поземлен имот първи/ – частна общинска собственост, отреден за жилищен и хотелски комплекс със спортно-развлекателен център, кв.26/квартал двадесет и шести/ по действащия ПУП /подробен устройствен план/ на гр.Кюстендил, за изграждане на: хотелска част /4 звезди/;хотелска част /3 звезди/; развлекателен и конферентен център; открит развлекателен комплекс, правото с обем - обща разгънатата застроена площ – 29 630 кв. м. /двадесет и девет хиляди шестотин и тридесет квадратни метра/, със съответстващо описание на целия имот по идентификатор, площ и съседни по актуалната кадастрална карта и кадастрални регистри на гр. Кюстендил към датата на вписване на на настоящия договор, както следва: поземлен имот с идентификатор 41112.500.1999 /четири, едно, едно, едно, две, точка, пет, нула, нула, точка, едно, девет, девет, девет/, с площ от 32 103 кв.м./тридесет и две хиляди сто и три квадратни метра/, с трайно предназначение – урбанизирана територия; трайно ползване - за други видове спорт; стар идентификатор: 501199900, с административен адрес на поземления имот – гр. Кюстендил, ул.“Раковски” №46 /номер четиридесет и шест/, при съседни на поземления имот – поземлени имоти с идентификатори: 41112.500.2000/четири, едно, едно, едно, две, точка, пет, нула, нула, точка, две, нула, нула, нула/; 41112.500.1912/четири, едно, едно, едно, две, точка, пет, нула, нула, точка, едно,девет, едно, две/; 41112.500.1997 /четири, едно, едно, едно, две, точка, пет, нула, нула, точка, едно,девет, девет, седем /; 41112.500.1994/ /четири, едно, едно, едно, две, точка, пет, нула, нула, точка, едно,девет, девет, четири/;41112.500.1993/ /четири, едно, едно, едно, две, точка, пет, нула, нула, точка, едно,девет, девет, три/; 41112.500.1992/ /четири, едно, едно, едно, две, точка, пет, нула, нула, точка, едно,девет, девет, две/ и 41112.500.1985/четири, едно, едно, едно, две, точка, пет, нула, нула, точка, едно,девет, осем, пет/, за сумата от 791 000/седемстотин деветдесет и една хиляди/ лева, дължима от купувача на четири вноски, както следва:

- 200,000/двеста хиляди/ лева, платена на дружеството –продавач, преди подписване на договора и вписването му в Службата по вписванията - гр. Кюстендил;
- 200,000/двеста хиляди/ лева, дължими в едномесечен срок от вписване на сделката в Службата по вписванията - гр. Кюстендил;
- 200,000/двеста хиляди/ лева, дължими в двумесечен срок от вписване на сделката в Службата по вписванията - гр. Кюстендил и
- 191,000/сто деветдесет и една хиляди/, дължими в тримесечен срок от вписване на сделката в Службата по вписванията - гр. Кюстендил.

Следва да се отбележи, че във връзка с осъществените от Дружеството в периода м. октомври – м. декември 2007 г. съществени сделки, с предмет окончателно прехвърляне на правото на собственост върху осем броя магазини, разположени в търговски център, намиращ се в УПИ II – 26, квартал № 23 /нов/, по плана на гр. Пловдив, Район „Източен“, кв. „Гладно поле“, през 2008 г. бяха сключени окончателни договори за покупко-продажба на прилежащите към всеки от магазините с номера 1, 2, 3, 4 и 5 идеални части от гореописания урегулиран поземлен имот, както следва:

● През месец ноември 2008 г. Дружеството сключи окончателни договори за покупко - продажба на идеални части от УПИ II – 26, квартал № 23 /нов/, целият с площ от 13,873 /тринадесет хиляди осемстотин седемдесет и три/ кв. м., по плана на гр. Пловдив, Район „Източен“, кв. „Гладно поле“, одобрен с решение на Общинския съвет № 64/14.04.2005 г. и Заповед № ОА-2303/06.12.2005 г. на кмета на Община Пловдив, върху който имот е изграден Търговски Център, ведно с идеални части от изградените върху този терен паркоместа от паркинг за клиенти, товароразтоварна площадка, и от павилион за охрана. Описаните идеални части са прилежащи към магазини с номера 1, 2, 3, 4 и 5, разположени в търговския център, които бяха обект на окончателни договори за покупко-продажба на недвижими имоти в периода м. октомври – м. декември 2007 г. Продадени са общо 60.7651 % идеални части от УПИ II–26, като общата стойност на сделките възлиза на левовата равностойност на 5,022 /пет хиляди двадесет и две/ евро, без включен ДДС.

Във връзка с осъществяване на обичайната търговска дейност на Дружеството, през 2009 г., по силата на Нотариален акт за продажба право на строеж № 59, том II, рег. № 16789, дело № 231 от 2009 г., вписан под № 53734/ 01.12.2009г., акт № 8, том CLV, дело № 33962/2009 г., на Нотариус № 140 при РС-гр. София, Дружеството продаде на ЧЕЗ Разпределение България“ АД безсрочно ПРАВО НА СТРОЕЖ за построяването на за построяването на Трафопост, разположен, върху ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в град София, ул. „Г. С. Раковски“ № 124 (сто двадесет и четири),

1.1. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЗНАЧИМИ ФАКТОРИ, КОИТО СЪЩЕСТВЕНО СЕ ОТРАЗЯВАТ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

На Съвета на директорите на „Фонд Имоти“ АДСИЦ не са известни важни предстоящи събития или рискове, които биха могли да окажат съществено влияние върху финансовото състояние на Дружеството или върху резултатите от дейността му. Въпреки това сме длъжни да отчетем следните фактори:

● **Ликвидност.** Ликвидността на дружеството може да бъде понижена поради спецификите на инвестирането в недвижими имоти, а именно – трудностите, с които може да се сблъска дружеството при пазарното реализиране на активите на изгодна за него цена и дългите срокове по прехвърлянето им. При необходимост от продажба на активите в кратки срокове съществува риск дружеството да не продаде активите си на справедлива пазарна цена. Това ще рефлектира върху понижаването на нетната стойност на активите, разпределена на една акция. С цел предотвратяване на негативното въздействие на тези фактори Дружество осъществява прецизно оценяване на ликвидността и класифицира активите по срокове на реализация. Ликвиден риск носи и несигурността за развито пазарно търсене на акциите на дружеството за определен период от време. Този риск ще бъде ограничен предвид факта, че акциите на „Фонд Имоти“ АДСИЦ се търгуват свободно на „Българска фондова борса – София“ АД;

● **Капиталови ресурси.** Капиталовите разходи на дружеството към края на 2010 г. са от използваните кредити, описани по-подробно в раздел III т. 1.2. Секторът е един от най-динамично развиващите се и се характеризира с високо търсене и предлагане в столицата, големите градове и курортните селища. Постигнатата макроикономическа стабилност, приемането на България в ЕС на 01.01.2007 г. и членството в НАТО, формираха положителна представа за страната сред инвестиционната общност и предизвикаха значителното покачване на цените на недвижимите имоти в България до средата на 2008 г. В условията на глобална финансова криза от средата на 2008 г. е налице тенденция на стабилизация и понижения в ценовите нива (както покупните, така и наемните). Очакванията са след значителния спад през периода 2008 – 2010 г., да започнат тенденции на възстановяване и стабилизиране, като бъде преодолян реализирания сериозен негативният тренд.

Значими фактори, които съществено се отразяват върху дейността на Дружеството към настоящия момент, са търсенето и предлагането на търговски площи в гр. София, както и търсенето на жилищни имоти предимно като втори дом в к.к. Боровец, и съответно заетостта и интереса към този вид площи, притежавани от Дружеството.

1.2. СЪЩЕСТВЕНИ ИЗМЕНЕНИЯ В ПРИХОДИТЕ ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ

За периода 2009 – 2010 г. дружеството няма съществени изменения в приходите си от основна дейност, тъй като е в процес на довършване на обектите си в гр. София.

На 23 октомври 2007 г. Дружеството продава 5 от магазините в търговския център в Пловдив като сделката възлиза на 5,543 хил. евро, на 13 ноември 2007 г. продава един от магазините за 1,191 хил. евро, а на 19 декември 2007 г. продава и останалите два магазина в търговския център на обща стойност 2,989 хил. евро. или съвкупната стойност на продадените имоти възлиза на левовата равностойност на 9,724 хил. евро, без включен ДДС като цената, за която е закупен търговския център през 2005 г. е равна на левовата равностойност на 3,224 хил. евро, без включен ДДС. Настоящите обекти на емитента са в процес на реализация и към датата на настоящия документ не носят приходи от експлоатацията им.

1.3. ПРАВИТЕЛСТВЕНИ, ИКОНОМИЧЕСКИ, ДАНЪЧНИ, МОНЕТАРНИ И ПОЛИТИЧЕСКИ ФАКТОРИ, КОИТО БИХА ИМАЛИ СЪЩЕСТВЕНО ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА

Влиянието на тези фактори е подробно разгледано в Раздел IV (Рискови фактори).

Х. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Към датата на изготвяне на настоящия документ, емитентът използва два основни източника на финансиране: собствен капитал и банкови кредити. Собственият капитал на емитента към 31.12.2010 г. е в размер на **27,735 хил. лв.**

Към датата на изготвяне на този регистрационен документ в полза на Дружеството – в качеството му на кредитополучател, са отпуснати следните банкови кредити:

● Инвестиционен кредит в размер на **EUR 25,000,000 /двадесет и пет милиона евро/**, предоставен от Национална банка на Гърция (NATIONAL BANK OF GREECE), клон Лондон с целево предназначение както следва:

1. EUR 16,278,000 /шестнадесет милиона двеста седемдесет и осем хиляди/ евро – за изграждане и въвеждане в експлоатация на търговска и офис сграда с подземни гаражи, върху собствен на кредитополучателя терен, намиращ се на бул. "Цариградско шосе" в гр. София, представляващ УПИ III-419, 712 в кв. 1 по плана на гр. София, местност „Цариградско Шосе – Караулката“, като общата нетна отдаваема площ за наематели в бъдещата сграда ще бъде 22 277 кв.м.

2. EUR 2,150,000 /два милиона сто и петдесет хиляди/ евро – за изграждане и въвеждане в експлоатация на офис сграда с магазини и подземни гаражи, върху собствен на кредитополучателя и Розмари Роланд Гуглева терен, намиращ се на ул. Раковски в гр. София, представляващ УПИ I-3 в кв. 407 по плана на гр. София, местност Центъра, като общата нетна отдаваема площ за наематели в бъдещата сграда ще бъде 3 944 кв.м.

3. EUR 6,572,000 /шест милиона петстотин седемдесет и две хиляди евро/ – за изграждане и въвеждане в експлоатация на апартаментен хотел – четири звезди, върху собствен на кредитополучателя терен, намиращ се в курортен комплекс "Боровец", представляващ поземлен имот с идентификатор 65231.920.286, съгласно кадастралната карта на гр. Самоков, одобрена със Заповед № РД-18-3/27.01.2005 г. на ИД на АК и изменена с Заповед № КД-14-23-477/03.05.2006 г. на Началника на СК, включващ 217 (двеста и седемнадесет) луксозни апартамента, SPA център, конферентна зала, ресторант, бар и търговски магазини.

Размерът на финансирането в зависимост от стойността на всеки един от Проектите, според оценители на Национална банка на Гърция, чрез агента ѝ Обединена Българска банка АД, е както следва:

1. Предвижданата обща стойност на разходите по изграждането и въвеждането в експлоатация на „**БЕНЧМАРК АДМИНИСТРАТИВЕН И ТЪРГОВСКИ ЦЕНТЪР**“ е **EUR 24,100,954 /двадесет и четири милиона сто хиляди и деветстотин петдесет и четири евро/**, като в инвестицията не е включен дължим Данък добавена стойност, от които банката предоставя до **67.5%** от стойността на проекта или до **EUR 16,278,000 /шестнадесет милиона двеста седемдесет и осем хиляди евро/** под формата на кредит за инвестиции по силата на договора за кредит, а кредитополучателят се задължава да осигури частта от инвестицията до **100%**, всички допълнителни разходи при надхвърляне на бюджета и/или забавяне на изпълнението, както и всички други допълнително възникнали разходи като собствено участие.

2. Предвижданата обща стойност на разходите по изграждането и въвеждането в експлоатация на „**РАКОВСКИ АДМИНИСТРАТИВЕН И ТЪРГОВСКИ ЦЕНТЪР**“ е **EUR 3,306,154 /три милиона триста и шест хиляди сто петдесет и четири евро/**, като в инвестицията не е включен дължим Данък добавена стойност, от които банката предоставя до **65%** от стойността на проекта или до **EUR 2,150,000 /два милиона сто и петдесет хиляди евро/** под формата на кредит за инвестиции по

силата на договора за кредит, а кредитополучателят се задължава да осигури частта от инвестицията до **100%**, всички допълнителни разходи при надхвърляне на бюджета и/или забавяне на изпълнението, както и всички други допълнително възникнали разходи като собствено участие.

3. Предвижданата обща стойност на разходите по изграждането и въвеждането в експлоатация на **„ЕКСКЛУЗИВ СКИ ЕНД СПА РИЗОРТ“** е **EUR 10,111,870 /десет милиона сто и единадесет хиляди осемстотин и седемдесет евро/**, като в инвестицията не е включен дължим Данък добавена стойност, от които банката предоставя до **65%** от стойността на проекта или до **EUR 6,572,000 /шест милиона петстотин седемдесет и две хиляди евро/** под формата на кредит за инвестиции по силата на настоящия договор, а **КРЕДИТОПОЛУЧАТЕЛЯТ** се задължава да осигури частта от инвестицията до **100%**, всички допълнителни разходи при надхвърляне на бюджета и/или забавяне на изпълнението, както и всички други допълнително възникнали разходи като собствено участие.

● Кредит под формата на кредитна линия в размер до **EUR 1,500,000 /един милион и петстотин хиляди/ евро, предоставен от „Обединена българска банка“ АД**, за оборотни средства за периода до пускане в експлоатация на инвестиционните проекти по чл. 1, ал. 1 от Договор за банков кредит от 08.07.2008 г., сключен между кредитополучателя и **НАЦИОНАЛНА БАНКА НА ГЪРЦИЯ, клон Лондон** – за плащане на **Данък добавена стойност**, дължим за облагаеми доставки и ползвани услуги, извършвани във връзка с изграждането на обектите.

● Дружеството е предоставило следните обезпечения по гореописаните договори за кредит:

1. Договорни ипотечи върху собствените на Дружеството недвижими имоти, подробно описани в раздел VIII, т. 1 от този регистрационен документ.
2. Договори за особен залог, а именно: договор за залог на настоящи и бъдещи движими вещи в полза на **НАЦИОНАЛНА БАНКА НА ГЪРЦИЯ, клон Лондон**; Договор за залог на съвкупност от настоящи и бъдещи вземания в полза на **НАЦИОНАЛНА БАНКА НА ГЪРЦИЯ, клон Лондон**; Договор за залог върху съвкупности от вземания в полза на **„Обединена българска банка“ АД**.

Към датата на изготвяне на този регистрационен документ Дружеството не е влягало средства във финансови инструменти. Дружеството е поело ангажименти за извършване на капиталови разходи по гореописаните недвижими имоти и сградите в строеж.

Предвижда се Дружеството да използва собствени и привлечени средства, за да реализира инвестиционната си стратегия в краткосрочен план 2012 – 2013 г.

XI. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНАТА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ

До момента на изготвяне на настоящия документ **„Фонд Имоти“ АДСИЦ** не е извършвало развойна дейност.

XII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

1. НАЙ-ЗНАЧИТЕЛНИТЕ НЕОТДАВНАШНИ ТЕНДЕНЦИИ В ПРОИЗВОДСТВОТО, ПРОДАЖБИТЕ И МАТЕРИАЛНИТЕ ЗАПАСИ И РАЗХОДИ И ПРОДАЖНИ ЦЕНИ ОТ КРАЯ НА ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА ДО ДАТАТА НА ДОКУМЕНТА ЗА РЕГИСТРАЦИЯ.

Върху приходите от основната дейност на „Фонд Имоти“ АД СИЦ благоприятно въздействие ще окажат потенциално възможните бъдещи положителни тенденции и оживление на пазара на недвижими имоти, в сегментите, в които дружеството има инвестиции – офис и търговски площи в София и ваканционни имоти в к.к. Боровец. Реализираната преоценка на имотите на дружеството, нетно е в размер на -162 хил. лв. и представлява намаление на стойността на инвестиционни имоти. Влиянието на инфлацията намира израз в цялостното покачване на пазарните цени, измерени чрез индекса на потребителските цени, в резултат на което намалява покупателната сила на стопанските субекти. Евентуални високи нива на инфлация през 2011 г. биха се отразили също върху дейността на дружеството, увеличавайки разходите за дейността му, но същевременно предвидената политика на индексация на наемните нива с инфлацията на дружеството, би ограничило негативното влияние на този фактор.

2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКАКВИ ИЗВЕСТНИ ТЕНДЕНЦИИ, НЕСИГУРНОСТИ, ИЗИСКВАНИЯ, АНГАЖИМЕНТИ ИЛИ СЪБИТИЯ, КОИТО Е РАЗУМНО ВЕРОЯТНО ДА ИМАТ ЗНАЧИТЕЛЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ ПЕРСПЕКТИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА, ПОНЕ ЗА ТЕКУЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.

През текущата година Дружеството ще продължи да извършва инвестиционната си дейност в съответствие с разпоредбите на Устава си и приложимото законодателство. Съгласно неговия Устав Дружеството разпределя активите, които ще секюритизира, на следните основни видове:

- имоти с бизнес и търговско предназначение;
- имоти с хотелско предназначение;
- имоти с жилищно предназначение;
- имоти със спортно и/или развлекателно предназначение;
- селскостопанска земя.

През текущата 2011 г. и следващите финансови години Дружеството ще изпълнява и следва основните си инвестиционни цели:

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

XIII. ПРОГНОЗНИ И ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ

Предвид обстоятелството, че „Фонд Имоти“ АДСИЦ периодично е разкривало и разкрива информация, включваща данни за текущите и прогнозни финансови резултати и проектите на дружеството, „Фонд Имоти“ АДСИЦ не счита за необходимо представянето на данни за прогнозните или приблизителни стойности на печалбата в настоящия регистрационен документ.

XIV. АДМИНИСТРАТИВНИ УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО

1. ИМЕНА, БИЗНЕС АДРЕСИ И ФУНКЦИИ НА ИЗБРОЕНИТЕ ПО-ДОЛУ ЛИЦА ПРИ ЕМИТЕНТА И ИНДИКАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ДЕЙНОСТИ, ИЗВЪРШВАНИ ОТ ТЯХ ИЗВЪН ЕМИТЕНТА, КОГАТО СЪЩИТЕ СА ЗНАЧИТЕЛНИ ЗА ТОЗИ ЕМИТЕНТ

Управителният орган на Дружеството е неговият Съвет на директорите, който се състои от три лица, включително един независим член. Съгласно изискванията на ЗДСИЦ, управлението и представителството на Дружеството се осъществява задължително по едностепенна система от Съвет на директорите в следния състав:

1.1. Веселин Димитров Генчев – Председател на Съвета на директорите и изпълнителен директор

а) Данни за извършвана извън емитента дейност, вкл. участие в други дружества като член на управителни или контролни органи, прокурист, висш ръководен състав, съдружник с неограничена отговорност

Към настоящия момент г-н Генчев е член на съвета на директорите и представляващ на ИП „БенчМарк Финанс“ АД, вписано в търговския регистър към Агенцията по вписванията под ЕИК 131225156, седалище и адрес на управление: гр. София, район „Лозенец“, ул. „Вискяр планина“ № 19; Председател на СД и Изпълнителен директор на ИД „БенчМарк Фонд-2 Акции“ АД, гр. София, вписано в търговския регистър към Агенцията по вписванията под ЕИК 175014820, седалище и адрес на управление: гр. София, район „Лозенец“, ул. „Вискяр планина“ № 19; както и съдружник във „В и В Интернешънъл“ ООД, вписано в търговския регистър към Агенцията по вписванията под ЕИК 131137012, седалище и адрес на управление: гр. София, район „Лозенец“, бул. „Черни връх“ 32А, ет.2.

б) Служебен адрес: гр. София, район Младост, бул. „Цариградско шосе“ 159

в) Образование и професионален опит

ОБРАЗОВАНИЕ	от 1995 г. до 2001 г. УНИВЕРСИТЕТ ЗА НАЦИОНАЛНО И СВЕТОВНО СТОПАНСТВО – МАГИСТЪР ПО ИКОНОМИКА
	от 1990 г. до 1995 г. СУ „Св. Климент Охридски“ – МАГИСТЪР ПО ИНФОРМАТИКА
ПРОФЕСИОНАЛЕН ОПИТ	В МОМЕНТА: „Фонд ИМОТИ“ АД, гр. София – член на СД и ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР; от 2006 г. до момента

ИД „БЕНЧМАРК ФОНД–2 АКЦИИ“ – ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СД И ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР;

от 2004 г. до момента

ИП „БЕНЧМАРК ФИНАНС“ АД, ГР. СОФИЯ – ЧЛЕН НА СД И ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР;

от 2002 г. до април 2007г.

„В и В ИНТЕРНЕТЪНЪЛ“ ООД, ГР. СОФИЯ – УПРАВИТЕЛ;

от 2002 г. до момента

„В и В ИНТЕРНЕТЪНЪЛ“ ООД, ГР. СОФИЯ – СЪДРУЖНИК;

от 2003 г. до февруари 2005 г.

„БЕНЧМАРК ГРУП“ АД, ГР. СОФИЯ – ЧЛЕН НА СД И ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР;

от 1998 г. до 2003 г.

ИП „ЕЛАНА“ АД, ГР. СОФИЯ – ДИРЕКТОР ОТДЕЛ „ПРОДАЖБИ“;

1998 г.

ИП „БЕТА КОРП“ АД, ГР. СОФИЯ – ВАЛУТЕН ДИЛЪР И БРОКЕР;

от 1996 г. до 1998 г.

ФБК „БРАНД“, ГР. СОФИЯ – ВАЛУТЕН ДИЛЪР

г) Г-н Генчев не е осъждан за измама, не е участвал в дружества, обявени в несъстоятелност или които се намират в производство по обявяване в несъстоятелност, не е участвал в дружества по отношение, на които е открито производство по ликвидация, не е лишаван от съда от право да бъде член на административните, управителните или надзорните органи на емитент или от изпълнението на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент, не са му налагани никакви административни мерки или административни наказания, свързани с професионалната му дейност през последните пет години.

1.2. Ивайло Григоров Асенов – независим член на Съвета на директорите

а) Данни за извършвана извън емитента дейност, вкл. участие в други дружества като член на управителни или контролни органи, прокуриснт, висш ръководен състав, съдружник с неограничена отговорност

Към настоящия момент г-н Асенов е зам.-председател в съвета на директорите на „Ай Топ“ ЕАД с БУЛСТАТ 175286716, вписано в Софийски градски съд с решение 1 от 14.05.2007 г. по ф.д. 7238/2007, партиден номер 119153, рег.1, том 1637, стр. 116, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Галичица“ № 12, ет. 5, ап. 18.

Към датата на изготвяне на актуализацията на този регистрационен документ г-н Асенов е член на съвета на директорите на „Ес Груп България“ АД с БУЛСТАТ 175034099, вписано в Софийски градски съд с решение 1 от 14.02.2006 г. по ф.д. 1796/2006, партиден номер 101256, рег.1, том 1355, стр. 116, седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Арсеналски“ № 123, офис 2.

Г-н Асенов е член на съвета на директорите на „Ен Пи Ел Солюшънс“ АД, вписано в търговския регистър към Агенцията по вписванията под ЕИК 200518799, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Йоан Екзарх“ № 20.

б) служебен адрес: гр. София, бул. „Цариградско шосе“ 159

в) Образование и професионален опит

ОБРАЗОВАНИЕ	от 1990 г. до 1994 г. СУ „Св. Климент Охридски“, ЮРИДИЧЕСКИ ФАКУЛТЕТ – МАГИСТЪР ПО ПРАВО
ПРОФЕСИОНАЛЕН ОПИТ	<p>В МОМЕНТА: ЧЛЕН НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ; ЗАМ.-ПРЕДСЕДАТЕЛ В СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА НА „АЙ ТОП“ ЕАД; ЧЛЕН НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „ЕС ГРУП БЪЛГАРИЯ“ АД; ЧЛЕН НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „ЕН ПИ ЕЛ СОЛЮШЪНС“ АД.</p> <p>от 2005 до 2006 г. „Д.И.С.Л. СЕКЮРИТИС“ АД, ГР. СОФИЯ – ЧЛЕН НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ</p> <p>2004 г. „СТАНДАРТ ИНВЕСТМЪНТ“ АД, ГР. СОФИЯ – ЧЛЕН НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ;</p> <p>от 1999 г. до 2004 г. „СМП - ТРАНСС“ ЕООД, ГР. СОФИЯ – УПРАВИТЕЛ;</p> <p>от 1998 г. до 2004 г. „ЕЛИТ МЕДИА“ АД, ГР. СОФИЯ – ЧЛЕН НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ;</p> <p>от 1996 г. до 1999 г. „БЪЛГАРСКА ПОЩЕНСКА БАНКА“ АД, ГР. СОФИЯ – ЮРИСКОНСУЛТ</p>

г) Г-н Асенов не е осъждан за измама, не е участвал в дружества обявявани в несъстоятелност или които се намират в производство по обявяване в несъстоятелност, не е участвал в дружества по отношение, на които е открито производство по ликвидация, не е лишаван от съда от право да бъде член на административните, управителните или надзорните органи на емитент или от изпълнението на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент, не са му налагани никакви административни мерки или административни наказания, свързани с професионалната му дейност през последните пет години.

1.3. „В и В Интернешънъл“ ООД чрез управителя си Владимир Иванов Велинов – член на СД

Дружеството е учредено 2002 г. от четирима съдружници с капитал 5,000 лева, който е изцяло внесен. Предметът на дейност на компанията включва счетоводно обслужване, както и всички свързани с това дейности и услуги; вътрешно и външнотърговска дейност в страната и чужбина; хотелиерство и туризъм и транспортни услуги; оказионна, комисионна, консигнационна търговия и посредничество; внос и износ; производство и реализация на стоки за потребление; агентство и представителство (без процесуално) на местни и чужди физически и юридически лица в страната и чужбина, както и всички останали, незабранени със закон дейности.

Г-н Велинов не е осъждан за измама, не е участвал в дружества обявявани в несъстоятелност или които се намират в производство по обявяване в несъстоятелност, не е участвал в дружества по отношение, на които е открито производство по ликвидация, не е лишавани от съда от право да бъде член на административните, управителните или надзорните органи на емитент или от изпълнението на длъжности в

ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент, не са му налагани никакви административни мерки или административни наказания, свързани с професионалната му дейност през последните пет години.

Между членовете на съвета на директорите няма фамилни връзки.

Основатели (учредители):

1. Атанас Стоянов Райков, акционер
2. Сашо Георгиев Петров, акционер
3. Веселин Димитров Генчев, служебен адрес: гр. София, ул. „Вискяр планина“ 19, ет.2
4. Николай Драшков Христов, акционер
5. Иво Николаев Кусев, акционер
6. Милен Георгиев Керемедчиев, акционер
7. Петко Живков Димитров, акционер
8. Майкъл Ферсът, акционер
9. Жак Бернард Олтуски, акционер
10. „БенчМарк Груп“ АД, рег. по ф. д. № 6980 по описа на Софийски градски съд за 2003 г., вписано в регистъра на търговските дружества под № 77310, том 912, стр. 185, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Гурко“ № 34, БУЛСТАТ 131112183, пререгистрирано по смисъла на § 4 от Преходните и заключителни разпоредби на Закона за търговския регистър и към датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ, вписано в търговския регистър към Агенцията по вписванията с вх. № 20080218084820 под ЕИК 131112183, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Лозенец“, ул. „Вискяр планина“ № 19, ет. 2, представлявано поотделно от всеки един от членовете на съвета на директорите: Владимир Иванов Велинов и Любомир Николаев Бояджиев и „БенчМарк Кредит“ АД;
11. Петър Любенов Петков, акционер
12. Камен Пенков Терзиев, акционер
13. Георги Митков Василев, акционер
14. Милена Димитрова Иванова, акционер
15. Диан Николаев Иванов, акционер
16. Петко Илиев Вълков, акционер, служебен адрес: гр. София, ул. „Вискяр планина“ 19, ет.2
17. Румен Владимиров Стоилов, акционер
18. Божидар Вангелов Павлов, акционер
19. Жулиета Николаева Мандажиева, акционер
20. Ивана Олег Войнова, акционер
21. Ирина Евгениева Друмева, акционер
22. Десислава Христова Христакева, акционер, служебен адрес: гр. София, ул. „Вискяр планина“ 19, ет.2

23. Димитър Илиев Димитров, акционер, служебен адрес: гр. София, ул. „Вискяр планина“ 19, ет.2

24. Радост Веселинова Иванова, акционер, служебен адрес: гр. София, ул. „Вискяр планина“ 19, ет.2

25. Ивайло Андреев Андреев, акционер

26. Румен Петков Пеловски, акционер

27. „Развитие - Индустрия Холдинг“ АД, ЕИК: 121227792 със седалище и адрес на управление гр. София; бул. „Братя Бъкстон,, 40, представлявано от Александър Владов Александров – председател и изпълнителен член на съвета на директорите, акционер.

2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Срокът, за който се избират членовете на съвета на директорите, е както следва:

а) единият от членовете на съвета на директорите, посочен от Общото събрание на акционерите – за срок от 3 (три) години;

б) вторият член на съвета на директорите, посочен от Общото събрание на акционерите – за срок от 4 (четири) години;

в) третият член на съвета на директорите, посочен от Общото събрание на акционерите – за срок от 5 (пет) години.

Съгласно решението на Съвета на директорите и промените в чл. 39, ал. 1 от Устава на Дружеството, последното се представлява само от изпълнителния директор, отделно, или от всеки други двама членове на СД заедно. На заседанието на СД за разпределение на функциите между членовете на СД, беше взето решение за изпълнителен директор на Дружеството да бъде избран господин Веселин Генчев.

Дейността на членовете на Съвета на директорите е свързана предимно с осъществяване управлението и представителството на Дружеството в съответствие с действащото законодателство, Устава и вътрешните актове на Дружеството, както и с актовете на компетентните държавни органи.

Членовете на Съвета на директорите на отговарят на изискването на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите на публичното дружество да са независими лица, а именно: г-н Ивайло Асенов е независимо лице, тъй като:

- ❑ не е служител в Дружеството;
- ❑ не е акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица 25 на сто или повече от гласовете в Общото събрание, и не е свързано с Дружеството лице;
- ❑ не е в трайни търговски отношения с Дружеството;
- ❑ не е член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2 и 3;
- ❑ не е свързано лице с друг член на Съвета на директорите на Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите са внесли гаранции за управлението си в размерите, определени от Учредителното събрание на дружеството по банкови сметки, блокирани в полза на Дружеството.

Към момента на изготвяне на настоящия проспект между членовете на съвета на директорите няма конфликт на интереси.

XV. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И КОМПЕНСАЦИИ

1. РАЗМЕР НА ИЗПЛАТЕНОТО ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА ВСЕКИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И ВИСШЕТО РЪКОВОДСТВО

За изминалата 2010 г. членовете на Съвета на директорите са получили следните възнаграждения:

- Веселин Димитров Генчев е получил общо възнаграждение в размер на 70,361.23 лева;
- Ивайло Григоров Асенов е получил възнаграждение в размер на 2,532.00 лева.

2. ОБЩИТЕ СУМИ, ЗАДЕЛЕНИ ИЛИ НАЧИСЛЯВАНИ ОТ ЕМИТЕНТА ИЛИ ОТ НЕГОВИ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ПЕНСИИ, ДРУГИ КОМПЕНСАЦИИ ПРИ ПЕНСИОНИРАНЕ ИЛИ ЗА ДРУГИ ПОДОБНИ ОБЕЗЩЕТЕНИЯ.

„Фонд Имоти“ АДСИЦ няма обособен фонд, в който да се натрупват обезщетения и компенсации. При възникване на подобни задължения за плащане Емитентът спазва изискванията на действащото българско законодателство, като за начисляване на съответните суми се използват средства, заделени от основната дейност за съответния период.

XVI. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ

Датата на изтичане на срока на текущия срок за заемане на длъжността на настоящите членове на съвета на директорите, както и периода, през който те са заемали длъжността.

На заседание на годишното общо събрание на акционерите на Дружеството проведено на 26.05.2006 г. бяха извършени промени в състава на съвета на директорите и определени мандати на всеки един от членовете му, които започват да текат от датата на вписване изменението на устава и са както следва:

Общото събрание на акционерите освободи членовете на съвета на директорите г-н Огнян Йорданов Йорданов и г-н Георги Митков Василев и избра за член на съвета на директорите „В и В Интернешънъл“ ООД със седалище и адрес на управление гр. София, район Лозенец, бул. „Черни връх“ 32А, ет. 2, представлявано от Владимир Иванов Велинов.

Общото събрание от 26.05.2006 г. определи мандати на членовете на съвета на директорите, както следва:

Господин Веселин Димитров Генчев – Председател на съвета на директорите за мандат от 5 (пет) години. Считано от датата на вписването му като изпълнителен директор на дружеството с мандат от 5 години, към датата на изготвяне на настоящия документ той заема длъжността в продължение на 4 години и 9 месеца.

„В и В Интернешънъл“ ООД, представлявано от управителя Владимир Иванов Велинов, със седалище и адрес на управление гр. София, район Лозенец, бул. „Черни връх“ 32А, ет.2, ЕИК 131137012, за член на съвета на директорите с мандат от 4 (четири) години. Към настоящия момент дружеството е член на съвета на директорите в продължение на 4 г. и 9 м., считано от датата на вписването му като член на съвета на директорите.

Господин Ивайло Григоров Асенов – независим член на съвета на директорите с мандат от 3 (три) години. Към настоящия момент той заема длъжността в продължение на 4 години и 9 месеца, считано от вписването му като независим член на съвета на директорите.

Съгласно чл. 37, ал. 6 от във връзка с чл. 37, ал. 3 от Устава на Дружеството, след изтичане на мандата им, членовете на Съвета на директорите, ако не бъдат заличени по тяхно искане, продължават да изпълняват своите функции, до избирането от общото събрание на нов съвет (член на съвета) на директорите. Членовете на съвета на директорите могат да бъдат преизбрани без ограничения.

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОГОВОРИТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ С ЕМИТЕНТА ИЛИ С НЯКОЕ ОТ НЕГОВИТЕ ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ, ПРЕДОСТАВЯЩИ ОБЕЗЩЕТЕНИЯ ПРИ ПРЕКРАТЯВАНЕТО НА ЗАЕТОСТТА.

Не е предвидено изплащане на компенсации на членовете на Съвета на директорите при прекратяване на договорите им за управление с изключение на договора за възлагане на управление и представителство на изпълнителния директор.

2. ОСОБЕНИ СЛУЧАИ И КОМПЕНСАЦИИ ПРИ ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА С ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР

Съгласно чл. 16 от договора за управление, сключен с изпълнителния директор в случай на прекратяване, Дружеството дължи да заплати на Изпълнителния директор неустойка в размер на:

„Чл. 16 а) 1,000,000 (един милион) лева – в случай, че към момента на прекратяване на договора с Дружеството активите на Дружеството не надхвърлят 10,000,000 (десет милиона) лева съгласно счетоводен баланс на Дружеството, изготвен към края на месеца, предхождащ месеца, в който е станало прекратяването;

б/ в случай, че към момента на прекратяване на договора с Дружеството активите му надхвърлят 10,000,000 (десет милиона) лева съгласно счетоводен баланс на Дружеството, изготвен към края на месеца, предхождащ месеца, в който е станало прекратяването - неустойката е в размер на 1,000,000 (един милион) лева плюс 10% (десет процента) от горницата над 10,000,000 (десет милиона) лева от активите на Дружеството.

Неустойката по предходната точка се заплаща в случай на прекратяване на описания Договор в една от хипотезите, посочени по-долу:

а/ в случаите на нарушаване на изискванията на чл.149, ал.8 от ЗППЦК (ограничение за придобиване на акции от капитала на публично дружество от лица, притежаващи повече от половината от акциите в капитала на същото) от което и да било трето лице; или

б/ при успешно приключило търгово предложение за изкупуване акциите от капитала на Дружеството (както в случаите на задължението за отправяне на търгово предложение, така и в случаите на правото да се отправи такова, посочени в ЗППЦК), внесено от което и да било трето лице; или

в/ при придобиване на правото да се отправи търгово предложение от страна на трето лице; или

г/ при придобиване в рамките на една календарна година на не по-малко от 25% (двадесет и пет процента) от капитала на Дружеството от едно лице или от свързани помежду си лица. ”

Неустойка по реда на член 16 се дължи и заплаща и при прекратяване на договора с Дружеството по инициатива на последното в срок до две години от настъпване на някое от обстоятелствата, посочени в подточки а) – г) от член 17 от договора без причина или по причина, различна от неизпълнение на съществено задължение от страна на Изпълнителния директор по смисъла на член 15, буква „в“ от договора за управление.

Страните се съгласяват, че неустойката по член 16 се дължи и в случаите, когато Изпълнителния директор бъде принуден да прекрати този Договор поради упражняван натиск за промяна на някои от съществените условия по него от страна на Дружеството.

Страните се съгласяват, че неустойката – предмет на горните разпоредби няма характер на възнаграждение. В допълнение към предходното изречение и в случай, че по каквато и да било причина неустойката, дължима по силата на тази разпоредба, не бъде изплатена на Изпълнителния директор наведнъж при прекратяване на договора, то страните се съгласяват, че неизплатеният и дължим остатък от неустойката се заплаща до 31.01. на следващата календарна година, като времето за плащането на

неустойката не влияе на базата, на която същата се изчислява съгласно член 16, цитиран по-горе.

3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ НА ЕМИТЕНТА ИЛИ КОМИТЕТ ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО ИМЕНАТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА КОМИСИЯТА И РЕЗЮМЕ ЗА МАНДАТА, ПО КОЙТО ФУНКЦИОНИРА КОМИСИЯТА.

Дружеството има обособен одитен комитет, съгласно решение на извънредно общо събрание на акционерите, проведено на 23.12.2008 г., в състав, както следва: Веселин Димитров Генчев – изпълнителен директор, Ивайло Григоров Асенов – независим член и „В и В Интернешънъл“ ООД – юридическо лице – член на съвета на директорите с представител Владимир Иванов Велинов. Дружеството отговаря на изискванията по чл. 40ж, ал. 1 от Закона за независимия финансов одит, съгласно който в предприятията, които са акционерни дружества функциите на одитния комитет могат да се осъществяват от съвета на директорите, ако съгласно последния годишен отчет, предприятието отговаря най-малко на два от посочените в цитираната разпоредба критерии. В изпълнение на чл. 40ж, ал. 2, за председател на одитния комитет е избрано дружество с ограничена отговорност „В и В Интернешънъл“ ООД с представител господин Владимир Иванов Велинов. Съгласно изискванията на чл. 40л от Закона за независимия финансов одит, Одитният комитет отчита дейността си пред Общото събрание на акционерите веднъж годишно заедно с приемането на годишния финансов отчет. Одитният комитет на Дружеството представи отчет за дейността си за 2009 г. на редовното годишно Общо събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 17.06.2010 г. В дневния ред, обявен поканата за предстоящото редовно годишно общо събрание на акционерите на „Фонд Имоти“ АДСИЦ, отново е включена точка с предложение за приемане на годишния отчет за дейността на Одитния комитет на „Фонд Имоти“ АДСИЦ за 2010 г., при спазване изискванията на чл. 40л от Закона за независимия финансов одит.

4. ИЗЯВЛЕНИЕ ЗА ТОВА, ДАЛИ ЕМИТЕНТЪТ СПАЗВА, ИЛИ НЕ РЕЖИМА/РЕЖИМИТЕ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ В СВОЯТА СТРАНА ПО РЕГИСТРАЦИЯ. В СЛУЧАЙ, ЧЕ ЕМИТЕНТЪТ НЕ СПАЗВА ПОДОБЕН РЕЖИМ, ТРЯБВА ДА БЪДЕ ВКЛЮЧЕНО ИЗЯВЛЕНИЕ В ТОЗИ СМИСЪЛ ЗАЕДНО С ОБЯСНЕНИЕ ВЪВ ВРЪЗКА С ТОВА, ЗАЩОТО ЕМИТЕНТЪТ НЕ СПАЗВА ПОДОБЕН РЕЖИМ

Програмата за добро корпоративно управление на „Фонд Имоти“ АДСИЦ е разработена в съответствие с чл. 100н, ал. 4, т. 3 и ал. 7 от Закона за публично предлагане на ценни книжа. Програмата е одобрена с Протокол от заседание на Съвета на директорите от 21.02.2007 г., изменена и допълнена с Решение на Съвета на директорите от 08.02.2008 г., изменена и допълнена с Решение на Съвета на директорите от 08.02.2009 г., изменена и допълнена с Решение на Съвета на директорите от 22.02.2010 г.

При изпълнението на програмата членовете на Съвета на директорите гарантират, че действията им във връзка с корпоративното и оперативното управление на „Дружеството ще бъдат напълно обосновани, добросъвестни и ще са в интерес на Дружеството и на неговите акционери.

ОСНОВНИ ЦЕЛИ И ПРИНЦИПИ НА ПРОГРАМАТА

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

2. Да защити правата на акционерите си и да обезпечи равнопоставеното третиране, както на мажоритарните, така и на миноритарните акционери. Към момента на действие на настоящата програма капиталът на „Фонд Имоти“ АДСИЦ е разпределен между повече от над 520 физически и над 60 юридически лица, като преобладават миноритарните собственици. Очакванията са техният брой да нараства с увеличаване размера на капитала на дружеството. Поради тази причина защитата на техните права е от особено значение;

Към датата на изготвяне на настоящия документ програмата за добро корпоративно управление се изпълнява.

XVII. ЗАЕТИ ЛИЦА**1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЛУЖИТЕЛИТЕ И РЪКОВОДНИЯ СЪСТАВ НА „ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ Е ПРЕДСТАВЕНА В СЛЕДНАТА ТАБЛИЦА:**

№	Име	Длъжност
1	Ивайло Григоров Асенов	Член на СД
2	Владимир Иванов Велинов	Член на СД, представител на „В и В Интернешънъл“ ООД в СД
3	Веселин Димитров Генчев	Изпълнителен директор
4	Радост Веселинова Иванова	Директор за връзки с инвеститорите
5	Димитър Илиев Димитров	Ръководител отдел „Проекти“, в.и.д. Директор за връзки с инвеститорите (считано от 24.01.2011 г.)
6	Георги Митков Василев	Сътрудник отдел „Проекти“
7	Кирил Антонов Ефтимов	Технически сътрудник
10	Диана Желева Гергинова	Юрисконсулт

Описания списък със служителите на дружеството е актуален към 31.12.2010 г. Към датата на изготвяне на настоящия документ, поради ползване в законоустановения срок на отпуск за бременност и раждане от Радост Веселинова Иванова, директор за връзки с инвеститорите на „Фонд Имоти“ АДСИЦ, считано от 23.01.2011 г., на нейно място с трудов договор като „Директор за връзки с инвеститорите“, считано от 24.01.2011 г., е назначен Димитър Илиев Димитров. На изброените по-горе лица не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания, свързани с професионалната им дейност през последните пет години.

2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ АКЦИИ НА „ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ

Към 25.03.2011 г., съгласно книга на акционерите, членовете на съвета на директорите притежават следния брой акции, изразени в проценти от капитала на дружеството:

- **Веселин Димитров Генчев**, председател на Съвета на директорите и изпълнителен член, притежаващ 2,404,096 (два милиона четиристотин и четири хиляди и деветдесет и шест) броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 (един) глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 10.28% (десет цяло двадесет и осем) на сто от акциите на „Фонд Имоти“ АДСИЦ, от които 2,400,000 броя са обект на репо-сделка с „Юробанк И ЕФ ДЖИ България“ АД
- **Владимир Иванов Велинов** – представител в съвета на директорите на „В и В Интернешънъл“ ООД, член на съвета на директорите, притежаващ 392,285 (триста деветдесет и две хиляди двеста осемдесет и пет) броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 (един) глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 1.68% (едно цяло и шестдесет и осем) на сто от акциите на „Фонд Имоти“ АДСИЦ;

● Членовете на Съвета на директорите не се ползват със специални привилегии за придобиване на акции от капитала на дружеството.

Към 25.03.2011 г., съгласно книга на акционерите, следните лица имат акционерни участия в капитала на дружеството:

- Димитър Илиев Димитров – сътрудник проекти, притежава 750 (седемстотин и петдесет) броя акции от капитала на дружеството
- Радост Веселинова Иванова – директор за връзки с инвеститорите, притежава 100 (сто) броя акции от капитала на дружеството.

Нито едно лице от горепосочените не притежава опции в капитала на „Фонд Имоти“ АДСИЦ.

Към момента на изготвянето на настоящия регистрационен документ не съществуват договорености за участие на служителите в капитала на емитента, включително чрез издаване на акции, опции или други ценни книжа на емитента.

XVIII. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

Дотолкова, доколкото е известно на емитента, името на всяко лице, различно от член на административните, управителните или надзорни органи, което пряко или косвено притежава над 5 на сто от акциите с право на глас, съгласно Акт за актуално състояние в „Централен депозитар“ АД към 25.03.2011 г.

- **Любомир Николаев Бояджиев**, притежаващ пряко 1,550,721 (един милион петстотин и петдесет хиляди седемстотин двадесет и един) броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 (един) глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 6.63% (шест цяло и шестдесет и три) на сто от акциите на „Фонд Имоти“ АДСИЦ;
- **UNICREDIT BANK AUSTRIA AG**, притежава пряко 1,535,890 (един милион петстотин тридесет и пет хиляди, осемстотин и деветдесет) броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 (един) глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 6.57% (шест цяло и петдесет и седем) на сто от акциите на „Фонд Имоти“ АДСИЦ
- **Владимир Иванов Велинов** (свързано лице с Любомир Николаев Бояджиев, Веселин Димитров Генчев и „БенчМарк Кредит“ АД, по смисъла на § 1, т. 12, буква „в“ от ДР на ЗППЦК чрез участието им в управителните органи и в капитала на УД „БенчМарк Асет Мениджмънт“ АД, „БенчМарк Груп“ АД, „БенчМарк Кредит“ АД и „В и В Интернешънъл“ ООД; Владимир Иванов Велинов е свързано лице по смисъла на § 1, т. 12, буква „в“ от ДР на ЗППЦК и с договорните фондове от отворен тип, управлявани от УД „БенчМарк Асет Мениджмънт“ АД, а именно: ДФ „БенчМарк Фонд – 1 Акции и Облигации“, ДФ „БенчМарк Фонд – 3 Сектор недвижими имоти“ и ДФ „БенчМарк Фонд – 6 Паричен“, чрез участието му в съвета на директорите на „БенчМарк Асет Мениджмънт“ АД заедно с Любомир Николаев Бояджиев). Владимир Иванов Велинов притежава пряко 392,285 (триста деветдесет и две хиляди двеста осемдесет и пет) броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 (един) глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 1.68% (едно цяло и шестдесет и осем) на сто от акциите на „Фонд Имоти“ АДСИЦ.
- **ДФ „БЕНЧМАРК ФОНД-1 АКЦИИ И ОБЛИГАЦИИ“** (свързано лице по смисъла на § 1, т. 12, буква „а“ от ДР на ЗППЦК с Владимир Иванов Велинов и Любомир Николаев Бояджиев чрез участието им в съвета на директорите на дружеството, управляващо договорния фонд - „БенчМарк Асет Мениджмънт“ АД), 117,295 (сто седемнадесет, двеста деветдесет и пет) броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 (един) глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 0.50% (нула цяло петдесет) на сто от акциите на „Фонд Имоти“ АДСИЦ;
- **ДФ „БЕНЧМАРК ФОНД-3 СЕКТОР НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“** (свързано лице с Владимир Иванов Велинов и Любомир Николаев Бояджиев по смисъла на § 1, т. 12, буква „а“ от ДР на ЗППЦК чрез участието на посочените лица в съвета на директорите на управляващото дружество „БенчМарк Асет Мениджмънт“ АД), притежаващ 57,502 (петдесет и седем хиляди петстотин и два) броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 (един) глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 0.25% (нула цяло двадесет и пет) на сто от акциите на „Фонд Имоти“ АДСИЦ.
- **Веселин Димитров Генчев** – изпълнителен директор на „Фонд Имоти“ АДСИЦ, (свързано лице с Любомир Николаев Бояджиев, Владимир Иванов Велинов и „БенчМарк Кредит“ АД на основание § 1, т. 12, буква „в“ чрез участието им в управителните

органи и в капитала на „БенчМарк Груп“ АД, „БенчМарк Кредит“ АД и „В и В Интернешънъл“ ООД), 2,404,096 (два милиона четиристотин и четири хиляди и деветдесет и шест) броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 (един) глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 10.28% (десет цяло двадесет и осем) на сто от акциите на „Фонд Имоти“ АДСИЦ, от които 2,400,000 броя са обект на репо-сделка с „Юробанк И ЕФ ДЖИ България“ АД

- Любомир Николаев Бояджиев, Владимир Иванов Велинов, ДФ „БЕНЧМАРК ФОНД-1 АКЦИИ И ОБЛИГАЦИИ“, ДФ „БЕНЧМАРК ФОНД-3 СЕКТОР НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ и Веселин Димитров Генчев в качеството си на свързани лица притежават общо (пряко и косвено) 19.34% от капитала на емитента.

Всички акции на дружеството принадлежат към един клас, като всяка акция дава право на един глас в Общото събрание. Няма акционери, които да притежават различни права на глас.

Доколкото е известно на дружеството, договорености, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна в контрола на „Фонд Имоти“ АДСИЦ, не са налице.

ХІХ. ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

1. ДАННИ ЗА СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Към момента на изготвяне на настоящия регистрационен документ „Фонд Имоти“ АДСИЦ няма сключени сделки със „свързани лица“ (по смисъла на чл. 33, ал. 3 от НАРЕДБА № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа и Стандартите, приети в съответствие с Регламент (ЕО) № 1606/2002 и отразени в § 1, т. 6 от ДР на Закона за счетоводството.).

Данни за сделки, по които членовете на Съвета на директорите считат, че могат да бъдат признати за заинтересовани лица

- **Веселин Димитров Генчев** – към настоящия момент на г-н Генчев не са му известни настоящи или бъдещи сделки, за които счита, че може да бъде признат за заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК;
- **Ивайло Григоров Асенов** – към настоящия момент на г-н Асенов не са му известни настоящи или бъдещи сделки, за които счита, че може да бъде признат за заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК;
- **Владимир Иванов Велинов**, в качеството му на управител на „В и В Интернешънъл“ ООД – към настоящия момент на г-н Велинов не са му известни настоящи или бъдещи сделки, за които счита, че може да бъде признат за заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК.

2. ДАННИ ЗА СДЕЛКИ СЪС ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА

Изразът „заинтересовани лица“ по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК и чл. 40, ал. 3, т. 12 от Устава на дружеството, както и навсякъде, където е споменат в този регистрационен документ, обхваща: членовете на съвета на директорите на Дружеството, неговият прокурист (в случай, че бъде избран такъв), както и лица, които пряко или непряко притежават най-малко 25% (двадесет и пет процента) от

гласовете в общото събрание на Дружеството или го контролират, когато те или свързани с тях лица:

- са страна, неин представител или посредник по сделка с Дружеството, или в тяхна полза се извършват сделки или действия от страна на Дружеството; или
- притежават пряко или непряко поне 25% (двадесет и пет процента) от гласовете в общото събрание или контролират юридическо лице, което е страна, неин представител или посредник по сделката, или в чиято полза се извършват сделки или действия от страна на Дружеството;
- са членове на съвета на директорите или прокуристи на юридическо лице по буква "б".

2.1. ИНФОРМАЦИЯ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ

А) Данни за участие в управителни/ контролни органи

- **Веселин Димитров Генчев** – към настоящия момент г-н Генчев е член на Съвета на директорите и изпълнителен директор на ИП „БенчМарк Финанс“ АД, гр. София, вписано в търговския регистър към Агенцията по вписванията под ЕИК 131225156, седалище и адрес на управление: гр. София, район Лозенец, ул. „Вискяр планина“ №19; Председател на Съвета на директорите и изпълнителен директор на ИД „БенчМарк Фонд–2 Акции“ АД, гр. София, вписано в търговския регистър към Агенцията по вписванията под ЕИК 175014820, седалище и адрес на управление: гр. София, район Лозенец, ул. „Вискяр планина“ №19.
- **Ивайло Григоров Асенов** – към настоящия момент г-н Асенов е заместник-председател в Съвета на директорите на „Ай Топ“ ЕАД; член на Съвета на директорите на „Ес Груп България“ АД; член на съвета на директорите на „Ен Пи Ел Солюшънс“ АД.
- **Владимир Иванов Велинов**, в качеството му на управител и съдружник в капитала на „В и В Интернешънъл“ ООД – към настоящия момент г-н Велинов е изпълнителен директор на „БенчМарк Груп“ АД, гр. София, вписано в търговския регистър към Агенцията по вписванията под ЕИК 131112183, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Лозенец, ул. „Вискяр планина“ №19; председател на Съвета на директорите на УД „БенчМарк Асет Мениджмънт“ АД, гр. София, вписано в търговския регистър към Агенцията по вписванията под ЕИК 131446496, седалище и адрес на управление: гр. София, район Лозенец, ул. „Вискяр планина“ №19; член на съвета на директорите и представляващ „БенчМарк Кредит“ АД, вписано в търговския регистър към Агенцията по вписванията под ЕИК 175010792, седалище и адрес на управление: гр. София, район Лозенец, ул. „Вискяр планина“ №19

Б) Данни за притежание на повече от 25 (двадесет и пет) на сто от гласовете в Общото събрание на дружество или контрол

- **Веселин Димитров Генчев** – към настоящия момент г-н Генчев притежава пряко 25 на сто от гласовете в общото събрание на „БенчМарк Груп“ АД, вписано в търговския регистър към Агенцията по вписванията под ЕИК 131112183, седалище и адрес на управление: гр. София, район Лозенец, ул. „Вискяр планина“ №19; притежава непряко, посредством акционерното си участие в „БенчМарк Груп“ АД общо 25 на сто от гласовете в общото събрание на ИП „БенчМарк Финанс“ АД, вписано в търговския регистър към Агенцията по вписванията под ЕИК 131225156, седалище и адрес на управление: гр. София, район „Лозенец“, ул. „Вискяр планина“ 19; притежава пряко 25 на сто от гласовете в общото събрание на „В и В

Интернешънъл" ООД, вписано в търговския регистър към Агенцията по вписванията под ЕИК 131137012, седалище и адрес на управление: гр. София, район Лозенец, бул. „Черни връх“ № 32А, ет. 2; притежава непряко, посредством акционерното си участие в „БенчМарк Груп“ АД, 25 на сто от гласовете в общото събрание на УД „БенчМарк Асет Мениджмънт“ АД, вписано в търговския регистър към Агенцията по вписванията под ЕИК 131446496, седалище и адрес на управление: гр. София, район "Лозенец", ул. "Вискяр планина" 19; притежава непряко, посредством акционерното си участие в „БенчМарк Груп“ АД, 25 на сто от гласовете в общото събрание на „БенчМарк Кредит“ АД, вписано в търговския регистър към Агенцията по вписванията под ЕИК 175010792, седалище и адрес на управление: гр. София, район Лозенец, ул. „Вискяр планина“ №19

- **Ивайло Григоров Асенов** – към настоящия момент г-н Асенов не притежава пряко или непряко 25 на сто от гласовете в общото събрание на никое дружеството;
- **Владимир Иванов Велинов**, в качеството му на управител на „В и В Интернешънъл“ ООД – към настоящия момент г-н Велинов притежава пряко 25 на сто от гласовете в общото събрание на „БенчМарк Груп“ АД, вписано в търговския регистър към Агенцията по вписванията под ЕИК 131112183, седалище и адрес на управление: гр. София, район Лозенец, ул. „Вискяр планина“ №19; притежава непряко, посредством акционерното си участие в „БенчМарк Груп“ АД 25 на сто от гласовете в общото събрание на ИП „БенчМарк Финанс“ АД, вписано в търговския регистър към Агенцията по вписванията под ЕИК 131225156, седалище и адрес на управление: гр. София, район „Лозенец“, ул. „Вискяр планина“ 19; притежава пряко 25 на сто от гласовете в общото събрание на „В и В Интернешънъл“ ООД, вписано в търговския регистър към Агенцията по вписванията под ЕИК 131137012, седалище и адрес на управление: гр. София, район Лозенец, бул. „Черни връх“ № 32А, ет. 2; притежава непряко, посредством акционерното си участие си в „БенчМарк Груп“ АД 25 на сто от гласовете в общото събрание на УД „БенчМарк Асет Мениджмънт“ АД, вписано в търговския регистър към Агенцията по вписванията под ЕИК 131446496, със седалище и адрес на управление: гр. София, район "Лозенец", ул. „Вискяр планина“ 19, притежава непряко, посредством акционерното си участие в „БенчМарк Груп“ АД, 25 на сто от гласовете в общото събрание на „БенчМарк Кредит“ АД, вписано в търговския регистър към Агенцията по вписванията под ЕИК 175010792, седалище и адрес на управление: гр. София, район Лозенец, ул. „Вискяр планина“ №19

В) Данни за сделки, по които членовете на Съвета на директорите считат, че могат да бъдат признати за заинтересовани лица

- **Веселин Димитров Генчев** – към настоящия момент на г-н Генчев не са му известни настоящи или бъдещи сделки, за които счита, че може да бъде признат за заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК;
- **Ивайло Григоров Асенов** – към настоящия момент на г-н Асенов не са му известни настоящи или бъдещи сделки, за които счита, че може да бъде признат за заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК;
- **Владимир Иванов Велинов**, в качеството му на управител на „В и В Интернешънъл“ ООД – към настоящия момент на г-н Велинов не са му известни настоящи или бъдещи сделки, за които счита, че може да бъде признат за заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК.

2.2. ИНФОРМАЦИЯ ОТ ЛИЦАТА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО ПРИТЕЖАВАТ НАЙ-МАЛКО 25 НА СТО ОТ ГЛАСОВЕТЕ В ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА „ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ ИЛИ ГО КОНТРОЛИРАТ

Към момента на изготвяне на актуализацията на този регистрационен документ Любомир Николаев Бояджиев, Владимир Иванов Велинов, ДФ „БЕНЧМАРК ФОНД-1 АКЦИИ И ОБЛИГАЦИИ“, ДФ „БЕНЧМАРК ФОНД-3 СЕКТОР НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ и Веселин Димитров Генчев в качеството си на свързани лица, съгласно раздел XVIII от настоящия документ, притежават общо (пряко и косвено) 19.34%.

3. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ТОВА ДАЛИ НИКОЙ ОТ ПОСОЧЕНИТЕ В НАСТОЯЩИЯ РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЕКСПЕРТ ИЛИ КОНСУЛТАНТ ИМА ИКОНОМИЧЕСКИ ИНТЕРЕС В ЕМИТЕНТА И/ ИЛИ ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО МУ ЗАВИСИ ОТ УСПЕХА НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ, ЗА КОЕТО Е ИЗГОТВЕН НАСТОЯЩИЯТ ДОКУМЕНТ

Посочените в настоящия документ експерти и консултанти не притежават значителен брой акции от капитала на Дружеството, нямат значителен пряк или непряк икономически интерес във „Фонд Имоти“ АДСИЦ. Тяхното възнаграждение не зависи от успеха на публичното предлагане на акциите, за което е изготвен настоящият регистрационен документ.

XX. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ

1. ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Финансовите резултати на „Фонд Имоти“ АДСИЦ за последните три одитирани финансови години, са изложени в следните таблици:

Активи	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
Дълготрайни активи	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Дълготрайни материални, нематериални активи и инвестиционни имоти	77,927	72,397	47,732
Разходи за бъдещи периоди	69	84	100
Общо дълготрайни активи	77,996	72,481	47,832
Краткотрайни активи			
Търговски и други вземания	569	1,735	12,398
Парични средства	1	66	408
Разходи за бъдещи периоди	15	15	15
Общо краткотрайни активи	585	1,816	12,821
Общо активи	78,581	74,297	60,653
Пасиви	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
Собствен капитал на акционерите	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Уставен капитал	23,395	23,395	23,395
Премиен резерв	3,053	7,797	7,797
Общи резерви	2,339	2,339	5,802
Финансов резултат от предходен период	0	-2,476	-
Финансов резултат от текущия период	-1,052	-2,268	-5,939
Общо собствен капитал на акционерите			31,055
Дългосрочни пасиви			
Задължения по получени заеми от банки	34,475	42,618	28,227
Общо дългосрочни пасиви	34,475	42,618	28,227
Краткосрочни пасиви			
Търговски задължения	7,024	2,800	985
Текуща част от нетекущи задължения	9,068	12	16
Задължения към персонала и осигурителни институции	4	6	4
Данъчни задължения	235	34	42
Други задължения	40	40	324
Общо краткосрочни пасиви			1,371
Общо пасиви	50,846	45,510	29,598
Общо собствен капитал и пасиви	78,581	74,297	60,653

Отчет за доходите	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Приходи от наеми			-
Други приходи	1,296	1,130	164
Разходи за дейността			
Разходи за материали	-78	-135	-175
Разходи за външни услуги	-185	-2,212	-2,552
Разходи за възнаграждения и осигуровки	-245	-256	-239
Балансова стойност на продадените активи	-937	-475	-271
Други разходи	-183	-168	-315
Резултат от оперативна дейност	-332	-2,116	-3,388
Приходи/разходи от преоценки на инвестиционни имоти	-162	2	-1,927
Разходи за лихви	-527	-107	-712
Приходи от лихви	0	14	112
Други финансови приходи /(разходи)	-31	-61	-24
Резултат за периода	-1,052	-2,268	-5,939
Други компоненти на всеобхватния доход	0	0	0
Общ всеобхватен доход	-1,052	-2,268	-5,939
Нетна стойност на активите на една акция	1.1855	1.2305	1.3274
Доход на акция	-0.0450	-0.0969	-0.2539

Отчет за паричните потоци(пряк метод)	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
Оперативна дейност	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Постъпления от клиенти	-43	412	1,378
Плащания на доставчици	-308	-1,819	-3,273
Плащания към персонал и осигурителни институции	-232	-255	-236
Плащания/постъпления за/от данъци	1593	5,587	423
Други постъпление/плащания за оперативна дейност	14	-135	526
Нетен паричен поток от оперативна дейност	1,024	3,790	-1,182
Инвестиционна дейност			
Придобиване на дълготрайни материални активи и инвестиционни имоти	-1,539	-18,053	-30,997
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти	791	815	7,188
Авансови плащания за дълготрайни материални активи	-	-	-
Други постъпления/плащания от инвестиционна дейност		-7	-5
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-748	-17,245	-22,814
Финансова дейност			
Изплатени дивиденди	0	0	-9,032
Получени заеми от финансови институции	274	14,391	28,227
Платени лихви, такси и комисиони по заеми	-615	-1,277	-451
Други постъпления/плащания от финансова дейност	-	-1	13
Нетен паричен поток от финансова дейност	-341	13,113	18,757
Парични средства в началото на периода	66	408	6,647
Нетно увеличение/(намаление) на парични средства	-65	-342	-6,239
Парични средства в края на периода	1	66	408

Отчет за промените в соствения капитал	Основен капитал	Премии от емисия	Общи резерви	Финансов резултат	Общо капитал
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 1 януари 2008	23,395	7,797	851	14,368	46,411
Разпределения на резултат от минал период			4,951	-4,951	-
Разпределение на резултат за дивидент				-9,417	-9,417
Нетен резултат за периода				-5,939	-5,939
Салдо към 31 декември 2008	23,395	7,797	5,802	-5,939	31,055
Салдо към 1 януари 2009	23,395	7,797	5,802	-5,939	31,055
Нетен резултат за периода				-2,268	-2,268
Покриване на загуби			-3,463	3,463	0
Салдо към 31 декември 2009	23,395	7,797	2,339	-4,744	28,787
Салдо към 1 януари 2010	23,395	7,797	2,339	-4,744	28,787
Общ всеобхватен доход				-1,052	-1,052
Покриване на загуба от минали години		-4,744		4,744	0
Салдо към 31 декември 2010	23,395	3,053	2,339	-1,052	27,735

2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

Счетоводната политика на Дружеството е представена в Приложение.

3. ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ДИВИДЕНТИТЕ

„Фонд Имоти“ АДСИЦ разпределя дивиденди по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и Устава, по решение на Общото събрание.

Лицата, имащи право на дивидент, които не го потърсят в посочения срок, могат да упражнят това право до изтичане на общия 3-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденди остават в Дружеството.

4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВИСЯЩИ СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ ИЛИ АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА

Към момента на изготвяне на настоящия документ „Фонд Имоти“ АДСИЦ не е страна по съдебни или арбитражни производства, които имат или биха могли да имат значителни последици за неговото финансово състояние или рентабилност.

XXI. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ**1. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ****ИНФОРМАЦИЯТА ЗА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ НА ДРУЖЕСТВОТО:**

- размер на капитала: 23,394,706 (двадесет и три милиона триста деветдесет и четири хиляди седемстотин и шест) лева;
- брой акции: 23,394,706 (двадесет и три милиона триста деветдесет и четири хиляди седемстотин и шест) броя поименни, безналични акции с право на 1 (един) глас в Общото събрание на акционерите и с номинална стойност 1 (един) лев всяка една;
- брой на емитираните и изцяло изплатени акции: всички емитирани от Дружеството 23,394,706 (двадесет и три милиона триста деветдесет и четири хиляди седемстотин и шест) акции са изплатени изцяло при учредяването на Дружеството и при извършване на увеличението на неговия капитал;
- номинална стойност на акциите: 1 (един) лев всяка една или общо 23,394,706 (двадесет и три милиона триста деветдесет и четири хиляди седемстотин и шест) лева;
- брой на акциите в обръщение към датата на актуализиране на този регистрационен документ – 23,394,706 (двадесет и три милиона триста деветдесет и четири хиляди седемстотин и шест) акции;
- капиталът на „Фонд Имоти“ АДСИЦ е внесен изцяло в парични средства;
- „Фонд Имоти“ АДСИЦ не притежава собствени акции;
- „Фонд Имоти“ АДСИЦ няма дъщерни дружества.
- Съгласно чл. 40, ал. 3, т. 11 от Устава на Дружеството Съветът на директорите може да увеличава капитала на Дружеството чрез издаване на нови акции. Общият размер, с който се увеличава капитала на Дружеството в рамките на една година, не може да надхвърля 300,000,000 (триста милиона) лева, независимо от броя на осъществените емисии (отделни увеличения), с които е реализирано посоченото максимално увеличение. За увеличение на капитала на Дружеството в рамките на 1 (една) година с повече от 300,000,000 (триста милиона) лева е необходимо решение на общото събрание на акционерите.
- Дружеството няма акции, които не представляват капитал.
- Няма акции, държани от или от името на емитента или от негови дъщерни дружества.
- Акционерният капитал е разпределен както следва:

Име	Брой акции	%
ВЕСЕЛИН ДИМИТРОВ ГЕНЧЕВ (вкл. по договор за репо с Юробанк И ЕФ ДЖИ България АД)	2,404,096	10.28%
ВЛАДИМИР ИВАНОВ ВЕЛИНОВ	392,285	1.68%
ЛЮБОМИР НИКОЛАЕВ БОЯДЖИЕВ	1,550,721	6.63%
ВИКТОР КОНСТАНТИНОВИЧ ГРИЛИХЕС	399,999	1.71%
ДИАН НИКОЛАЕВ ИВАНОВ	365,600	1.56%
Местни юридически лица	2,082,262	8.90%
Чуждестранни юридически лица	2,881,830	12.32%
Институционални инвеститори	6,236,331	26.66%
Други миноритарни акционери - физически лица	7,081,582	30.27%
Общо капитал	23,394,706	100%

Общ брой акционери физически лица	529	
Общ брой акции на физически лица	12,194,283	52%
Общ брой акционери юридически лица	67	
Общ брой акции на юридически лица	11,200,423	48%

Институционални инвеститори	Брой акции	%
ИД ЕЛАНА ВИСОКОДОХОДЕН ФОНД АД	315,307	1.35%
ДФ "ЕЛАНА БАЛАНСИРАН ЕВРО ФОНД"	300,802	1.29%
ДФ БЕНЧМАРК ФОНД-1 АКЦИИ И ОБЛИГАЦИИ	117,295	0.50%
ДФ "ЕЛАНА БАЛАНСИРАН ДОЛАР ФОНД"	340,405	1.46%
ДФ "АЛФА ИНДЕКС ИМОТИ"	56,900	0.24%
ДФ БЕНЧМАРК ФОНД-3 СЕКТОР НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	57,502	0.25%
ДФ "ЮГ МАРКЕТ МАКСИМУМ"	30,000	0.13%
ДФ РЕАЛ ФИНАНС БАЛАНСИРАН ФОНД	7,000	0.03%
ДФ РЕАЛ ФИНАНС ВИСОКОДОХОДЕН ФОНД	7,000	0.03%
ИНТЕРНЕТЪНЪЛ АССЕТ БАНК АД	7,270	0.03%
БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ	100,000	0.43%
ЮРОБАНК И ЕФ ДЖИ БЪЛГАРИЯ АД (без брой акции по договор за репо с Веселин Димитров Генчев)	344,266	1.47%
"ДЕЛТАСТОК" АД	2,000	0.01%
ДПФ ДСК РОДИНА АД	150,000	0.64%
ДПФ "ЦКБ-СИЛА"	100,000	0.43%
АЙ ЕН ДЖИ ДОБРОВОЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД	305,688	1.31%
ДПФ АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ	1,073,952	4.59%
"ЗАДЪЛЖИТЕЛЕН ПРОФЕСИОНАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД	373,590	1.60%
АЙ ЕН ДЖИ ПРОФЕСИОНАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД	156,400	0.67%
ЗУПФ АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ	1,167,595	4.99%
УПФ "ЦКБ-СИЛА"	50,000	0.21%
АЙ ЕН ДЖИ УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД	1,142,830	4.88%
ДФ АВРОРА КЕПИТЪЛ - БАЛАНСИРАН	21,089	0.09%
ДФ ДСК ИМОТИ	9,440	0.04%
Общо	6,236,331	26.66%

Чуждестранни юридически лица	Брой акции	%
THE BANK OF NEW YORK MELLON-(BNY) OMNIBU	525,089	2.24%
UNICREDIT BANK AUSTRIA AG	1,535,890	6.57%
WENLER INTERNATIONAL INC.	65,000	0.28%
ADVANSYS HOLDINGS S.A.	32,500	0.14%
FNASTA AB FMI	24,500	0.10%
AB SEB BANKAS	270	0.00%
VANGUARD SA	81	0.00%
EFG EUROBANK CLIENTS ACC	8,000	0.03%
ALPHA TRADING LIMITED	64,000	0.27%
VITAL INVESTMENT INC	200,000	0.85%
DANUBE MEDCAPITAL LIMITED	193,000	0.82%
IMMOBIL 2000 LTD	193,000	0.82%
GOLDERSGREEN CAPITAL LIMITED	40,500	0.17%
Общо	2,881,830	12.32%

Информацията е актуална към 25.03.2011 г. по издадена от Централен депозитар книга на акционерите.

ОПИСАНИЕ НА ПРАВАТА, ПРЕФЕРЕНЦИИТЕ И ОГРАНИЧЕНИЯТА, КОИТО ПРОИЗТИЧАТ ОТ АКЦИИТЕ НА „ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ

Всички акции от капитала на „Фонд Имоти“ АДСИЦ са безналични, обикновени, свободно прехвърляеми, поименни с право на 1 (един) глас в Общото събрание на акционерите и с номинална стойност 1 (един) лев всяка, регистрирани по сметки в „Централен депозитар“ АД, дават еднакви права на притежателите им и са от един клас. Книгата за акционерите се води от „Централен депозитар“ АД.

Всяка обикновена, поименна акция съгласно Устава и ТЗ дава следните права на притежателя си:

Право на един глас в Общото събрание на акционерите.

Акционерите на „Фонд Имоти“ АДСИЦ имат право на глас в Общото събрание на акционерите, като всяка една акция дава право на един глас. Правото на глас в Общото събрание се упражнява от акционери, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД най-малко 14 (четирнадесет) дни преди датата на Общото събрание.

Право на дивидент при разпределяне на печалбата.

Правото на дивидент възниква като конкретно право, след като Общото събрание на акционерите вземе решение за разпределяне на дивиденти, съразмерно на притежаваните акции, ако Дружеството е реализирало печалба от дейността си, определена по реда, описан по-долу, при условие, че са спазени следните изисквания на ТЗ:

- Ако според проверения и приет съгласно законовите изисквания финансов отчет за съответната година чистата стойност на имуществото (разликата между стойността на правата и задълженията на Дружеството съгласно баланса му), намалена с дивидентите и лихвите, подлежащи на изплащане (ако има такива), е не по-малка от сумата на капитала на Дружеството и фонд „Резервен“;
- Разпределението на печалбата се извършва до нейния размер за съответната година, намалена с непокрытите загуби от предходни години и отчисленията за фонд „Резервен“. Печалбата за разпределение е финансовият резултат (счетоводна печалба/ загуба) на Дружеството, коригиран както следва:
 - 1) увеличен/ намален с разходите/ приходите от последващи оценки на недвижими имоти;
 - 2) увеличен/ намален със загубите/ печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;
 - 3) увеличен/ намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/ отрицателната разлика между:
 - а) продажната цена на недвижимия имот, и
 - б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума;
 - 4) увеличен/ намален със загубите/ печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг;
 - 5) увеличен/ намален в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг с положителната/ отрицателната разлика между:

- а) прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг, и
- б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума.

- По закон Дружеството задължително разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година. Съгласно своя Устав Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на Общото събрание дивидент в срок до 6 (шест) месеца, считано от края на финансовата година, за която се разпределя дължимият дивидент. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД като акционери на 14-тия ден след деня на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и решението за разпределение на печалбата.

Право на ликвидационен дял в случай на прекратяване на Дружеството.

Всяка акция на „Фонд Имоти“ АДСИЦ дава право на ликвидационен дял, съразмерен на ликвидационен дял на акцията. Правото на ликвидационен дял на акционерите е неотменимо и не може да бъде ограничавано. Правото на ликвидационен дял възниква след прекратяване на Дружеството. С правото на ликвидационен дял разполагат само лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД като акционери към момента на прекратяване на Дружеството. „Фонд Имоти“ АДСИЦ се прекратява с решение на Общото събрание на акционерите, прието само на основание, предвидено в Устава или съгласно действащото законодателство. За прекратяване на Дружеството се издава разрешение от КФН, която одобрява и лицата, определени за ликвидатори. КФН отказва издаване на разрешение за прекратяване, ако не са защитени интересите на инвеститорите. Съгласно действащото законодателство, правото на ликвидационен дял се погасява в петгодишен срок от прекратяването на Дружеството.

Всяка акция дава и следните допълнителни права на акционерите, както следва:

- Право на всеки акционер при увеличението на капитала на Дружеството да придобие акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението;
- Право на участие в управлението, да избира и да бъде избран в органите за управление;
- Право на информация, в това число и правото на предварително запознаване с писмените материали по обявения дневен ред на Общото събрание на акционерите и свободното им получаване при поискване; право да се запознае със съдържанието на протокола от проведеното Общо събрание и да получи копие от протокола от проведеното Общо събрание от заместник-председателя, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ при КФН; както и право да задава въпроси относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на Дружеството, освен за обстоятелства, които представляват вътрешна информация, независимо дали тези въпроси са свързани с дневния ред на Общото събрание;
- Право да обжалва пред съда решенията на Общото събрание на акционерите, противоречащи на закона или Устава на Дружеството – всеки акционер може да предяви иск пред регистърния съд по седалището на дружеството за отмяна на решението на Общото събрание, когато то противоречи на повелителните разпоредби на закона или на учредителния договор, съответно на устава на дружеството. Искът се предявява срещу дружеството.

- Право да предявява искове - Акционерите с квалифицирано дялово участие, притежаващи, не по-малко от 10% (десет процента) от капитала на дружеството, могат да предявят иск за търсене на отговорност от членовете на съвета на директорите за вреди, причинени на дружеството. Правата на акционерите с квалифицирано дялово участие, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на „Фонд Имоти“ АДСИЦ, са свързани с възможността да предявяват искове пред съд от името на Дружеството срещу трети лица при бездействие на управителните органи, което застрашава интересите на Дружеството, като страна по делото се призовава и дружеството; тези лица мога да предявят искове пред окръжния съд за обезщетяване на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на управителните органи; да искат от общото събрание или окръжния съд, назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на дружеството и да изготвят доклад за констатациите си; да искат от регистърния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред; да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон; както и да отправят искане за свикване на общо събрание до управителните органи на дружеството. Ако искането не бъде удовлетворено в едномесечен срок от получаването му или общото събрание не бъде проведено в тримесечен срок от заявяване на искането, акционерите с квалифицирано дялово участие имат право да поискат от регистърния съд да свика Общо събрание, или да овласти лицата, поискали свикването, или техен представител, да свика събранието.

Уставът на „Фонд Имоти“ АДСИЦ не предвижда други особени права и привилегии по издадените акции на Дружеството, както и не предвижда ограничения и други условия за прехвърлянето на акциите. Дружеството осигурява равнопоставеност на намиращите се в еднакво положение акционери, включително по отношение на участието и упражняването на право на глас в общото събрание на дружеството

Към датата на изготвяне на Регистрационния документ няма издадени конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа или ценни книжа с варианти.

Към датата на изготвянето на този регистрационен документ, „Фонд Имоти“ АДСИЦ не е издавало привилегировани акции, нито акции, за които да е договорено условно или безусловно да бъдат поставени под опции.

Няма акции на „Фонд Имоти“ АДСИЦ, държани от или от името на Емитента или от дъщерни предприятия на същия.

ИСТОРИЯ НА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ

- Дружеството е регистрирано с капитал 500 хил. (петстотин хиляди) лева, разпределен в 500,000 (петстотин хиляди) броя поименни акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка.
- С решение № 2 от 20.01.2005 г. на Софийски градски съд, ФО, вписва първоначално увеличение 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) броя поименни безналични акции с номинал 1 (един) лев всяка.
- С решение № 4 от 13.05.2005 г. на Софийски градски съд, ФО, вписва увеличение на капитала на „Дружеството от 650,000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева на 7,800,000 (седем милиона и осемстотин хиляди) лева, чрез издаване на нови

7,150,000 (седем милиона, сто и петдесет хиляди) броя поименни безналични акции с номинал 1 (един) лев всяка.

- С решение № 5 от 02.03.2006 г. на Софийски градски съд, ФО, вписва увеличение на капитала на „Дружеството от 7,800,000 (седем милиона и осемстотин хиляди) лева на 23,394,706 (двадесет и три милиона, триста деветдесет и четири хиляди, седемстотин и шест) лева, чрез издаване на нови 15,594,706 (петнадесет милиона, петстотин деветдесет и четири хиляди, седемстотин и шест) броя обикновени, поименни, безналични акции с номинал 1 (един) лев всяка.

2. УЧРЕДИТЕЛЕН ДОГОВОР И УСТАВ

Уставът на „Дружеството е приет на Учредително събрание на дружеството на 29.06.2004 г. и е изменен и допълнен с решение на ОСА от 07.02.2005г., с решение на ОСА от 26.05.2006 г., с решение на ОСА от 03.06.2009г. и с решение на ИОСА от 31.01.2011 г.

На проведеното на 03.06.2009 г. Общо събрание на акционерите бяха гласувани и приети промени в Устава на дружеството, одобрени с решение на Комисията за финансов надзор № 559 – ДСИЦ от 17.06.2009 г., и вписани в търговския регистър към Агенцията по вписванията под № 20090624152728.

Приетите промени отразяват промените в действащото законодателство с цел съобразяване на устава с изискванията на ЗППЦК, ЗДСИЦ, ЗПФИ и актовете по прилагането им и конкретно се отнасят до привеждане в съответствие със законовите изисквания на уставните разпоредби относно : задължението на дружеството за посочване на данни, включително Единния си идентификационен код; процедурата за провеждане на последващо увеличение на капитала; правата на акционерите по акциите на дружеството, свързани с осигуряването на равнопоставеност на намиращите се в еднакво положение акционери; процедурата за свикване на общото събрание на акционерите и обявяването на поканата за събранието; упражняването на гласове чрез представители; изискванията за провеждане на общото събрание при спадащ кворум; изготвянето, изпращането и оповестяването на протокола от общото събрание, отразяващ резултатите от гласуването; правомощията на членовете на Съвета на директорите във връзка с гласуването чрез кореспонденция или електронни средства и задълженията им да отговарят вярно и изчерпателно на въпроси на акционерите; годишния доклад за дейността и отчета на Директора за връзки с инвеститорите и разкриването на регулирана информация.

На порведеното на 31.01.2011 г. ИОСА бяха гласувани и промени в Устава на Дружеството, вписани в Търговския регистър на 07.02.2011 година, в резултат на което новото фирмено наименование на Дружеството се промени на **„Фонд Имоти“ АДСИЦ, („Fund Estates Real Estate Investment Trust“, Plc.)**, а адресът на управление - на **гр. София, район Младост, бул. „Цариградско шосе“ № 159.**

2.1. ОПИСАНИЕ НА ПРЕДМЕТА НА ДЕЙНОСТ И ЦЕЛИТЕ НА „Фонд Имоти“ АДСИЦ и КЪДЕ СЪЩИТЕ МОГАТ ДА БЪДАТ НАМЕРЕНИ В УСТАВА

Разпоредбите относно предмета на дейност и целите на дружеството се съдържат в Глава I на чл. 5 и чл. 7 от устава.

Предметът на дейност на Дружеството е набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и последващо инвестиране на набраните средства в недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи, подобрения и обзавеждане в последните, с цел предоставянето им за управление, отдаването им под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Дружеството не може да извършва други търговски сделки извън посочените в предмета му на дейност и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от ЗДСИЦ.

Недвижимите имоти, придобивани от Дружеството, трябва да се намират на територията на Република България.

Дружеството е създадено с цел секюритизиране на недвижими имоти. Основните инвестиционни цели на Дружеството са:

а) да предостави възможност на своите акционери да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, като действа на принципа на разпределение на риска за акционерите си;

б) да осигури на своите акционери запазване и нарастване на стойността на инвестициите им чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска.

2.2. РЕЗЮМЕ НА РАЗПОРЕДБИТЕ НА УСТАВА ВЪВ ВРЪЗКА С ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ.

Разпоредбите относно Съвета на директорите на дружеството се съдържат в Глава 5 Раздел 2 от Устава.

Дружеството се управлява от съвет на директорите, който се състои от 3 (три) физически и/или юридически лица. Срокът, за който се избират членовете на съвета на директорите, е както следва:

- единият от членовете на съвета на директорите, посочен от Общото събрание на акционерите – за срок от 3 (три) години;
- вторият член на съвета на директорите, посочен от Общото събрание на акционерите – за срок от 4 (четири) години;
- третият член на съвета на директорите, посочен от Общото събрание на акционерите – за срок от 5 (пет) години. Членовете на съвета на директорите могат да бъдат преизбирани без ограничения.

Членовете на съвета на директорите могат да бъдат освободени от длъжност и преди изтичане на мандата. Информация относно мандатите на действащите към датата на настоящия регистрационен документ членовете на съвета на директорите е представена в Раздел XVI. Практики на ръководните органи.

Изисквания към членовете на съвета на директорите, уредени в чл. 38 от Устава

За членове на съвета на директорите на Дружеството не могат да бъдат избирани лица, които към момента на избора са осъдени с влязла в сила присъда за престъпления против собствеността, против стопанството или против финансовата, данъчната и осигурителната система, извършени в Република България, освен ако са реабилитирани.

Членовете на съвета на директорите трябва да имат висше образование и да не са:

- осъждани за умишлено престъпление от общ характер;

- обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорен съдружник в търговско дружество и да не се намират в производство за обявяване в несъстоятелност;
- били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
- лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
- съпрузи или роднини до трета степен включително, по права или по сребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващото дружество.

Най-малко една трета от членовете трябва да бъдат независими лица. Независимият член на съвета на директорите не може да бъде:

1. служител в Дружеството;
2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25% (двадесет и пет процента) от гласовете в общото събрание или е свързано с Дружеството лице;
3. лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;
4. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2. и т. 3.;
5. свързано лице с друг член на управителен или контролен орган на Дружеството.

Управление и представителство на дружеството се урежда в чл. 39 от устава.

Представителството на Дружеството се осъществява от изпълнителния/ите член/ове поотделно или от всеки други 2 (двама) члена на съвета на директорите заедно. В случай, че бъде избран прокурист на Дружеството, представителството на Дружеството може да се осъществява и от всеки член на съвета на директорите заедно с прокуриста.

Правомощията на Съвета на директорите са уредени в чл. 40 от Устава

Членовете на съвета на директорите имат еднакви права и задължения независимо от вътрешното разпределение на функциите между тях и предоставянето на право на управление на някои от тях.

Правомощия на Съвета на директорите на Дружеството:

- След одобрение на КФН сключва, прекратява и разваля договорите с обслужващото/ите дружество/а и с банката – депозитар по реда и на основанията, предвидени в тях или в действащото българско гражданско законодателство. Съветът на директорите предоставя обстоен доклад за мотивите, довели до прекратяване или разваляне на някой от договорите по предходното изречение на първото общо събрание на акционерите, следващо прекратяването или развалянето.
- Контролира изпълнението на договорите с обслужващото/ите дружество/а и с банката - депозитар и съдейства на обслужващото/ите дружество/а и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав.

- Избира и освобождава изпълнител(е)н/и директор/и и председател на съвета на директорите.
- Възлага оценяването на недвижими имоти преди придобиването им от Дружеството на един или повече експерти с квалификация и опит в тази област при спазване изискванията на глава VII от Устава.
- Взема решение за сключване на предварителен договор или нотариален акт за разпореждане с недвижим имот по чл.8, алинея 1 – 5 от Устава при спазване ограниченията на чл.41 от Устава.
- Взема решение за сключване на договор за заем (банков кредит) при спазване изискванията на чл.14, ал.2, букви "б" или "в" от Устава, както и за предоставяне на обезпечения за задължения на Дружеството при спазване на ограниченията, посочени в чл.41 от Устава.
- Приема правила за своята дейност и утвърждава правила за вътрешната организация на Дружеството.
- В предвидените от закона случаи и/или, по преценка на съвета на директорите, при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството, свиква незабавно Общото събрание на акционерите.
- Назначава на трудов договор директор за връзка с инвеститорите.
- Взема решения за инвестиране на свободните средства на Дружеството в активи по чл. 8, алинеи 7 - 9 от Устава при спазване изискванията на алинея 11 от същия член.
- В продължение на 5 (пет) години, считано от датата на регистриране в Софийски градски съд на решението за изменение на тази точка от Устава, прието на Общо събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 26.05.2006 г., съветът на директорите може да увеличава капитала на Дружеството чрез издаване на нови акции. Общият размер, с който се увеличава капитала на Дружеството по реда на предходното изречение в рамките на една година, не може да надхвърля 300,000,000 (триста милиона) лева, независимо от броя на осъществените емисии (отделни увеличения), с които е реализирано посоченото максимално увеличение. За увеличение на капитала на Дружеството в рамките на 1 (една) година с повече от 300,000,000 (триста милиона) лева е необходимо решение на общото събрание на акционерите. За увеличение, извършено по реда на тази разпоредба, се прилагат съответно правилата на чл.19 от Устава. В случай на успешно провеждане на увеличение на капитала по реда на тази разпоредба, съветът на директорите, заявява за вписване в търговския регистър проведеното увеличение, като прилага към заявлението и издаденото от КФН потвърждение на проспекта за увеличението, препис от Устава на Дружеството с отразен размер на капитала и брой акции на Дружеството след проведеното увеличение.
- Предварително одобрява сключването на сделки от страна на Дружеството със заинтересовани лица при спазване ограниченията на чл.41 от Устава. В случаите по предходното изречение решението на Съвета на директорите следва да посочва съществените условия на сделката, включително страни, предмет и стойност, както и в чия полза се извършва сделката. При вземане на решения по тази точка заинтересуваните лица – членове на съвета на директорите не гласуват, но задължително трябва да бъдат поканени както останалите членове на заседанието и съветът следва да изслуша техните становища, ако имат такива. Ограничението в правото на глас по тази точка не се отнася до изменението и/или прекратяването

на договори, сключени със заинтересувани лица, при условие, че сключването им е било одобрено от общото събрание на акционерите и измененията в тях не водят до утежняване на условията на съответния договор за Дружеството.

- Избира прокурист на Дружеството.
- Приема програма за добро корпоративно управление на Дружеството в съответствие с международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, определени от ресорния заместник-председател.
- В продължение на 5 (пет) години, считано от датата на регистриране в Софийски градски съд на решението за изменение на тази точка от Устава, прието на Общо събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 26.05.2006 г., съветът на директорите може да емитира облигации чрез публично предлагане. Общият размер номиналната стойност на облигациите, издадени по реда на предходното изречение в рамките на една година, не може да надхвърля 300,000,000 (триста милиона) лева, независимо от броя на осъществените емисии, с които е достигнат посоченият общ размер. За издаване на облигации на Дружеството в рамките на 1 (една) година, чиято обща номинална стойност надхвърля 300,000,000 (триста милиона) лева, е необходимо решение на общото събрание на акционерите. При всяко предложение за издаване на нова емисия привилегировани облигации, общото/ите събрание/я на облигационерите от предходни неизплатени емисии следва да даде/ат своето съгласие за това преди компетентния орган на Дружеството да е взел окончателно решение за издаване на облигациите. Издаването на облигации от Дружеството се извършва при спазване изискванията на раздел V от глава VI на ЗППЦК, както и на приложимите разпоредби на раздел VII от глава XIV на ТЗ.
- Може да избере втори инвестиционен посредник, в случаите на издаване на ценни книжа от Дружеството, които да поема и/или пласира и/или обслужва емисията ценни книжа заедно с избрания от общото събрание инвестиционен посредник или да извършва вместо последния някои от описаните дейности.
- В продължение на 5 (пет) години, считано от датата на регистриране в Софийски градски съд на решението за приемане на тази точка от Устава на Общо събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 26.05.2006 г., съветът на директорите може да взема решение за издаване на варианти, които да дават право да се записват нови акции на Дружеството в съотношение, по цена и при други условия, определени от съвета на директорите. В случай, че съветът на директорите на Дружеството упражни правото си по тази т.17, влиза в сила правото му да вземе решение за увеличение на капитала на Дружеството под условие по реда на чл.113, ал.2, т.2 на ЗППЦК по искане на притежателите на поне 1/3 (една трета) от всички издадени варианти. Съветът на директорите може да упражни правото си по предходното изречение при съответно прилагане на чл. 196, ал.1 от Търговския закон, като увеличението на капитала, извършено по този ред, не може да надхвърля 1,000,000,000 (един милиард) лева.
- Приема правилата за гласуване чрез кореспонденция или електронни средства на основание чл. 115, ал. 3 от ЗППЦК.
- Взема решения по всички останали въпроси, които не са поставени в изричната компетентност на общото събрание от разпоредба на закона или този устав.

Кворум и мнозинство за вземане на решенията от Съвета на директорите се съдържа в чл. 44 от Устава.

2.3. ОПИСАНИЕ НА ПРАВАТА, ПРЕФЕРЕНЦИИТЕ И ОГРАНИЧЕНИЯТА, ОТНАСЯЩИ СЕ ДО ВСЕКИ КЛАС СЪЩЕСТВУВАЩИ АКЦИИ.

„Фонд Имоти“ АД СИЦ издава обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми акции с право на един глас в Общото събрание. Дружеството може да издава и привилегирани акции при условията на чл.22 от Устава. Акции с еднакви права образуват един клас. Не се допуска ограничаване на правата на отделните акционери от един клас.

Всяка акция дава на своя притежател право на глас, право на дивидент и право на ликвидационен дял, освен ако друго е предвидено в решението на дружествения орган за издаване на дадена емисия акции. Дружествен орган не може да предостави повече от 1 (един) глас на акция. Акцията дава на своя притежател и право на информация за воденето на дружествените дела, както и други права, изрично посочени в закона или Устава на дружеството.

2.4. ОПИСАНИЕ НА ТОВА КАКВО ДЕЙСТВИЕ Е НЕОБХОДИМО ЗА ПРОМЯНАТА НА ПРАВАТА НА ДЪРЖАТЕЛИТЕ НА АКЦИИТЕ, УКАЗВАЙКИ КЪДЕ УСЛОВИЯТА СА ПО-ЗНАЧИТЕЛНИ, ОТКОЛКОТО СЕ ИЗИСКВА ПО ЗАКОН.

Правата на държателите на акциите са съобразени с изискванията на търговския закон. Евентуална промяна в тях може да бъде продиктувана от издаването на привилегирани акции, които да имат гарантиран или фиксиран дивидент. Издаването на такива акции е в компетенцията единствено на общото събрание на акционерите.

2.5. ОПИСАНИЕ НА УСЛОВИЯТА ЗА СВИКВАНЕ НА ГОДИШНИТЕ ОБЩИ СЪБРАНИЯ И ИЗВЪНРЕДНИТЕ ОБЩИ СЪБРАНИЯ НА АКЦИОНЕРИТЕ, ВКЛЮЧИТЕЛНО УСЛОВИЯТА ЗА ДОПУСКАНЕ.

Общото събрание на Дружеството се провежда по неговото седалище. Редовното общо събрание се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година.

Общото събрание се свиква от съвета на директорите. То може да бъде свикано и по искане на акционери, които заедно или поотделно притежават акции, представляващи поне 5 (пет) на сто от капитала, отправено до Съвета на директорите. Ако тяхното искане не бъде удовлетворено в едномесечен срок от получаването му от съвета на директорите, или общото събрание не бъде проведено в тримесечен срок от заявяване на искането, те могат да поискат от съда да свика Общо събрание на акционерите или да овласти акционерите, поискали свикването, или техен представител, да свика събранието.

Свикването се извършва чрез покана по смисъла на чл. 223, ал. 4 от Търговския закон (ТЗ), обявена в търговския регистър и оповестена от Дружеството при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) най-малко 30 (тридесет) дни преди датата на откриване на общото събрание. Поканата, с материалите на общото събрание, се изпраща на Комисията за финансов надзор в горепосочения срок и се публикува на интернет страницата на дружеството за времето от обявяването ѝ до приключването на общото събрание. Информацията, публикувана на страницата на публичното дружество в интернет, трябва да е идентична по съдържание с информацията, предоставена на обществеността.

Съдържанието на поканата за свикване на общото събрание се определя от изискванията на действащото законодателство – чл. 115, ал. 2 от ЗППЦК във връзка с чл. 223, ал. 4 от ТЗ и в зависимост от определения от съвета на директорите на Дружеството дневен ред.

Дружеството публикува по описания по-горе ред и образците за гласуване чрез пълномощник. Ако образците не могат да бъдат публикувани по технически причини, дружеството е длъжно да посочи на интернет страницата си начина, по който образците могат да бъдат получени на хартиен носител, като в този случай, при поискване от акционера, дружеството изпраща образците чрез пощенска услуга за своя сметка.

Лица, притежавщи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на "Фонд Имоти" АДСИЦ, могат да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл.223а от Търговския закон. В случаите по чл. 223а от ТЗ, акционерите представят на Комисията за финансов надзор и на дружеството най-късно на следващия работен ден след обявяването на въпросите в търговския регистър материалите по чл. 223а, ал. 4 от ТЗ. Дружеството е длъжно да актуализира поканата и да я публикува заедно с писмените материали при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК незабавно, но не по-късно от края на работния ден, следващ деня на получаване на уведомлението за включването на въпросите в дневния ред.

Акционерите в публичното дружество имат право да упълномощят всяко физическо или юридическо лице да участва и да гласува в общото събрание от тяхно име. Член 220, ал. 1, изречение трето от Търговския закон (ТЗ) не се прилага, ако акционерът изрично е посочил начина на гласуване по всяка от точките от дневния ред.

Пълномощникът има същите права да се изказва и да задава въпроси на общото събрание, както акционерът, когото представлява. Пълномощникът е длъжен да упражнява правото на глас в съответствие с инструкциите на акционера, съдържащи се в пълномощното. Пълномощникът може да представлява повече от един акционер в общото събрание на публичното дружество. В този случай пълномощникът може да гласува по различен начин по акциите, притежавани от отделните акционери, които представлява.

Упълномощаването може да се извърши и чрез използване на електронни средства по реда и при условия на чл. 32, ал. 11, 12 и 13 от устава на „Фонд Имоти“ АДСИЦ.

С оглед идентификация на акционерите и/ или пълномощниците, както и за да се осигури възможност за проверка на съдържанието на инструкциите, дадени от акционерите – упълномощители, и на основание чл. 115г, ал. 6 от ЗППЦК, пълномощното за участие в общото събрание на акционерите трябва да бъде писмено, изрично, подписано саморъчно от упълномощителя – акционер и нотариално заверено, както и да съдържа необходимите реквизити, съгласно чл. 116 от ЗППЦК, както следва:

- а) данните за акционера и пълномощника;
- б) броя на акциите, за които се отнася пълномощното;
- в) дневния ред на въпросите, предложени за обсъждане;
- г) предложенията за решения по всеки от въпросите в дневния ред;
- д) начина на гласуване по всеки от въпросите, ако е приложимо;
- е) дата и подпис.

Редът, описан по-горе, се прилага и при оттегляне на пълномощно.

В случай, че акционерът – упълномощител е юридическо лице, то пълномощното следва да бъде подписано от неговия законен представител/ законните представители, (когато юридическото лице се представлява от две или повече лица заедно). В случаите, когато в пълномощното не е посочен начинът на гласуване по отделните точки от дневния ред, в него трябва да се посочи, че пълномощникът има право на преценка дали и по какъв начин да гласува.

Преупълномощаването с правата по пълномощното, както и пълномощното, дадено в нарушение на правилата по – горе, е нищожно. Всеки, който е упълномощен да представлява акционер/и на определено общо събрание, следва да предостави на Дружеството оригинал от пълномощното, въз основа на което ще се осъществи представителството, в срок до 17:00 часа на работния ден, предхождащ деня на общото събрание, на адреса на управление на Дружеството. Всеки акционер-упълномощител може да представи в срока по предходното изречение пълномощно за представителство на конкретно общо събрание по електронен път – чрез изпращане на сканирано копие на нотариално завереното пълномощно, изготвено съгласно изискванията от устава, приложимите разпоредби на действащото законодателство и по образец, предоставен от Дружеството, съгласно чл. 116, ал. 3 от ЗППЦК, посредством електронно съобщение, изпратено чрез e-mail на електронната поща на дружеството: fund_estates@benchmark.bg, подписано с универсален електронен подпис на акционера-упълномощител по смисъла на Закона за електронния документ и електронния подпис.

Горесцитираните способности за представяне на пълномощно – в оригинал, или по електронен път, се прилагат алтернативно.

За провеждане на общото събрание на акционерите е необходим кворум повече от половината от всички акции на Дружеството. За целите на определяне на кворума се вземат предвид броят акции на Дружеството съгласно Книгата за акционерите, предоставена от "Централен депозитар" АД и валидна за дата, 14 (четиринадесет) дни преди датата на общото събрание. При липса на кворум, в случаите по чл. 227, ал. 1 и 2 от ТЗ, може да се насрочи ново заседание не по-рано от 14 (четиринадесет) дни и то е законно независимо от представения на него капитал. Датата на новото заседание може да се посочи и в поканата за първото заседание. В дневния ред на новото заседание не могат да се включват точки по реда на чл. 223а от Търговския закон. Съгласно чл. 115б, ал.1 от ЗППЦК, право на глас имат лицата, придобили акции най-късно 14 дни преди датата на Общото събрание, съгласно списък на акционерите на Дружеството, предоставен от „Централен депозитар“ АД към тази дата. Само лицата, вписани като акционери на дружеството на тази дата, имат право да участват и гласуват на общото събрание.

МНОЗИНСТВА ЗА ВЗЕМАНЕ НА РЕШЕНИЯ ОТ ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

Решенията на Общото събрание се приемат с обикновено мнозинство (петдесет процента плюс една акция) от представените акции, освен ако действащото законодателство изисква по-високо мнозинство за вземането на някои решения. Решенията на Общото събрание относно изменение и допълнение на устава, преобразуване и прекратяване на дружеството, относно състава на съвета на директорите (освобождаване от длъжност на действащите членове на съвета на директорите след изтичане на мандата им и предсрочно освобождаване от длъжност на членовете на съвета на директорите) се вземат с мнозинство не по-малко от 4/5 (четири пети) от представените на събранието акции. Решенията за придобиване или разпореждане с дълготрайни активи на дружеството в случаите по чл. 41, ал. 1 от Устава се вземат с мнозинство не по-малко от 3/4 (три четвърти) от представените на събранието акции. Решенията за увеличаване и намаляване на капитала, избор и замяна на инвестиционен посредник се вземат с мнозинство не по-малко от 2/3 (две трети) от представените на Общото събрание акции.

2.6. РАЗПОРЕДБИ В УСТАВА ИЛИ В ПРАВИЛАТА ЗА РАБОТА НА ЕМИТЕНТА, КОИТО БИХА ДОВЕЛИ ДО ЗАБАВЯНЕ, ПРОМЯНА ИЛИ ПРЕДОТВРЯВАНЕ НА СМЯНА НА ЛИЦАТА, УПРАЖНЯВАЩИ КОНТРОЛ ВЪРХУ ЕМИТЕНТА В СЛУЧАЙ НА СЛИВАНЕ, ПРИДОБИВАНЕ ИЛИ ПРЕСТРУКТУРИРАНЕ, КАСАЕЩО ДРУЖЕСТВОТО

Устава и правилата за работа на „Фонд Имоти“ АДСИЦ не съдържат по-различни разпоредби, които биха довели до забавяне, промяна или предотвратяване на смяната на лицата, упражняващи контрол върху „Фонд Имоти“ АДСИЦ в случай на сливане, придобиване или реструктуриране, касаещо Дружеството.

2.7. КРАТКО ОПИСАНИЕ НА РАЗПОРЕДБИТЕ В УСТАВА, КОИТО УПРАВЛЯВАТ ПРАГА НА СОБСТВЕНОСТ, НАД КОЙТО АКЦИОНЕРНАТА СОБСТВЕНОСТ ТРЯБВА ДА БЪДЕ ОПОВЕСТЕНА.

В Устава на „Фонд Имоти“ АДСИЦ няма условия, които определят прага на собственост, над който акционерната собственост трябва да бъде оповестена. За дружеството се прилага общият режим за разкриване на дялово участие, предвиден в разпоредбите на ЗППЦК и Наредба № 39 от 21.11.2007 г. за разкриване на дялово участие в публично дружество.

2.8. ОПИСАНИЕ НА УСЛОВИЯТА, ПРЕДВИДЕНИ В УСТАВА, КОИТО СА ПО - РЕСТРИКТИВНИ ОТ УСЛОВИЯТА, ПРЕДВИДЕНИ В ЗАКОНА.

Условията в Устава на „Фонд Имоти“ АДСИЦ не са по-рестриктивни от условията, предвидени в ЗППЦК, отнасящи се до промени в капитала на публични дружества и условията, предвидени в ЗДСИЦ, касаещи дружествата със специална инвестиционна цел.

Решенията за промяна в капитала могат да бъдат взимани от общото събрание на акционерите и/или от съвета на директорите. Само общото събрание може да взема решения за намаляване на капитала. Съветът на директорите може да взема решения само за увеличаване на капитала или да прави предложения за неговото намаляване пред общото събрание.

Увеличаването и намаляването на капитала на „Фонд Имоти“ АДСИЦ е уредено в глава III от Устава, съгласно тази Глава, промените в капитала се извършват при следните условия и процедури:

● Съгласно чл. 17 от Устава капиталът на Дружеството може да бъде увеличен по един от следните начини:

- (1) издаване на нови акции или
- (2) превръщане на облигации, издадени като конвертируеми, в акции.

Капиталът на емитента не може да бъде увеличаван чрез увеличаване на номиналната стойност на вече издадени акции; чрез превръщане в акции на облигации, които не са издадени като конвертируеми; чрез капитализиране на неразпределена печалба на Дружеството; с непарични вноски; както и под условие, че акциите се запишат от определени лица на определена цена. При увеличаване на капитала чрез издаване на нови акции срещу всяка акция от увеличението емитентът издава едно „право“ по смисъла на §1, т. 3 от ЗППЦК;

● Последващо увеличаване на капитала.

Капиталът на „Фонд Имоти“ АДСИЦ може да бъде увеличен чрез привличане на нови средства и издаване на нови акции, които се записват пропорционално от акционерите

на Дружеството, при спазване на изискванията на ЗППЦК и действащото законодателство;

● **Увеличение по решение на Общото събрание на акционерите.**

Увеличението на капитала се извършва по решение на Общото събрание на Дружеството, взето с мнозинство не по-малко от 2/3 (две трети) от представените на събранията акции. При увеличенията на капитала на Дружеството, следващи първоначалното задължително увеличение на капитала, задължително се прилага предимственото право на акционерите, придобили акции най-късно 14 (четирнадесет) дни след датата на решението на Общото събрание на акционерите, респективно след датата на обнародване на съобщението за увеличаване на капитала, да запишат акции от увеличението на капитала, пропорционално на техния дял отпреди увеличението. Правото на акционерите по предходното изречение не може да бъде ограничено или да отпадне по решение на орган на Дружеството. При увеличаване на капитала на Дружеството чрез издаване на нови акции задължително се издават права по смисъла на §1, т. 3 от ЗППЦК. Срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Едно придобито право дава възможност да бъдат придобити толкова нови акции от увеличението на капитала, колкото е определил органът, приел решението за увеличението на капитала. С оглед провеждането на увеличението на капитала Дружеството задължително публикува проспект за публично предлагане на акции съгласно изискванията на НАРЕДБА №2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа („Наредба №2“).

Решението за увеличаване на капитала на дружеството съдържа посочване на инвестиционен посредник с капитал, не по-малък от предвидения в чл. 8, ал. 1 от Закона за пазарите на финансови инструменти, който да обслужва увеличението на капитала, както и други необходими данни за емисиите от права и акции. Дружеството е длъжно да изпрати на комисията, на регулирания пазар и на Централния депозитар протокола с решението за увеличение на капитала в срок до края на работния ден, следващ деня на провеждане на общото събрание, или деня на провеждане на заседанието на управителния орган.

Право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на общото събрание за увеличаване на капитала, а когато това решение се взема от управителния орган - лицата, придобили акции най-късно 7 дни след датата на обнародване на съобщението по чл. 92а, ал. 1 отЗППЦК. На следващия работен ден Централният депозитар открива сметки за права на лицата, въз основа на данните от книгата на акционерите. След получаване на решението на общото събрание по ал. 1, а когато решението за увеличение на капитала е взето от управителния орган - след обнародване на съобщението по чл. 92а, ал. 1, регулираният пазар, на който се търгуват акциите, незабавно оповестява последната дата за сключване на сделки с тях, в резултат на които приобретателят на акциите има право да участва в увеличението на капитала. За периода, в който акциите се прехвърлят с право за участие в увеличението на капитала, регулираният пазар може да прилага особени правила относно ценови ограничения за подаваните поръчки или котировки и за сключените сделки. Срокът за прехвърляне на правата не може да бъде по-кратък от 14 дни и по-дълъг от 30 дни. Срокът за записване на акции е най-малко 30 дни. Началото на срока за записване на акции съвпада с началото на срока за прехвърляне на правата. Срокът за записване на акции изтича най-малко 15 работни дни след изтичане на срока за прехвърляне на правата. Прехвърлянето на правата се извършва на регулиран пазар. Регулираният пазар, на който са допуснати до търговия акции на публичното дружество, е длъжен да допусне до търговия

издадените от дружеството права. На петия работен ден след изтичане на срока за прехвърляне на правата публичното дружество предлага чрез инвестиционния посредник по ал. 1 на регулирания пазар за продажба при условията на явен аукцион тези права, срещу които не са записани акции от новата емисия до изтичане на срока за прехвърляне на правата. Дружеството разпределя сумата, получена от продажбата на неупражнените права, намалена с разходите по продажбата, съразмерно между техните притежатели.

Сумите, получени от продажба на права, постъпват по специална сметка, открита от Централния депозитар, и не могат да се ползват до вписването на увеличаването на капитала. В началото на всеки работен ден по време на подписката Централният депозитар публично оповестява информация за упражнените до края на предходния работен ден права.

Дружеството уведомява комисията в срок 3 работни дни от приключване на подписката за нейното провеждане и резултатите от нея, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записване на акциите. Уведомлението не може да съдържа неверни или непълни съществени данни.

● Увеличение по решение на Съвета на директорите.

Съгласно чл. 40, ал. 3, т. 11 от Устава на Дружеството, в продължение на 5 (пет) години, считано от датата на регистриране в Софийски градски съд на решението за изменение на тази точка от Устава, прието на Общо събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 26.05.2006 г., съветът на директорите може да увеличава капитала на Дружеството чрез издаване на нови акции. Общият размер, с който се увеличава капитала на Дружеството по реда на предходното изречение в рамките на една година, не може да надхвърля 300,000,000 (триста милиона) лева, независимо от броя на осъществените емисии (отделни увеличения), с които е реализирано посоченото максимално увеличение. За увеличение на капитала на Дружеството в рамките на 1 (една) година с повече от 300,000,000 (триста милиона) лева е необходимо решение на общото събрание на акционерите. За увеличение, извършено по реда на тази разпоредба, се прилагат съответно правилата на чл.19 от този Устав. В случай на успешно провеждане на увеличение на капитала по реда на тази разпоредба, съветът на директорите, заявява за вписване в търговския регистър проведеното увеличение, като прилага към заявлението и издаденото от КФН потвърждение на проспекта за увеличението, препис от Устава на Дружеството с отразен размер на капитала и брой акции на Дружеството след проведеното увеличение;

● Намаляване на капитала.

Намаляването на капитала до установения в ЗДСИЦ минимум става с решение на Общото събрание на акционерите на Дружеството с мнозинство не по-малко от 2/3 (две трети) от представените на събранията акции. Капиталът може да се намали чрез: (1) намаляване на номиналната стойност на издадените акции – в случай, че размерът на номиналната стойност позволява това, или (2) чрез обезсилване на акции, извън случаите на принудително обезсилване. Капиталът на Дружеството не може да бъде намаляван чрез принудително обезсилване на акции. Решенията на Общото събрание относно увеличаване и намаляване на капитала имат действие от вписването им в Търговския регистър.

3. ДАННИ ЗА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР

3.1. Наименование, седалище и адрес на управление, телефон (факс), електронен адрес (e-mail) и електронна страница в интернет (web-site)

Наименование: „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД
Седалище и адрес на управление: гр. София, район „Средец“, ул. „Гогол“ No 18-20
Телефон: (+359 2) 91 985 101
Факс: (+359 2) 943 45 28
Електронна страница в интернет (web-site): www.raiffeisen.bg

3.2. СЪЩЕСТВЕНИТЕ УСЛОВИЯ НА ДОГОВОРА С ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ, ВКЛЮЧИТЕЛНО УСЛОВИЯТА ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ.

Договор за депозитарни услуги

Дата на сключване: 09.08.2004 г.

Предмет на договора:

Дружеството (Клиент) на основание и при условията, установени и допустими от закона, възлага, а БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР приема и се задължава срещу възнаграждение, платимо от и за сметка на КЛИЕНТА, да изпълнява функции на банка-депозитар, състоящи се в извършване на депозитарни финансови услуги след изрично нареждане на КЛИЕНТА, изразяващи се в: (1). съхранение на активи под формата на парични средства и ценни книжа на КЛИЕНТА, издадени или гарантирани от българската държава, както и други ценни книжа, които КЛИЕНТЪТ има право да притежава съгласно закона и неговия Устав; (2). извършване на плащания и операции по нареждане на КЛИЕНТА 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 БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР за пари и/или ценни книжа; (3). обслужване на плащанията и операциите по сделките с ценни книжа на КЛИЕНТА във връзка с инвестиране на активите му, както и извършване на действия, свързани с ценните книжа, като предоставяне на информация, отчети, изплащане на лихви, главници и др.

Сумите, набирани от КЛИЕНТА от издаването на ценни книжа, се внасят от лицата, закупили ценните книжа, по сметка, открита от БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР специално за тази цел.

Когато се касае за условни плащания, БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР извършва всички плащания за сметка на КЛИЕНТА в полза на посочените от последния лица срещу представяне на всички необходими документи от страна на бенефициента на плащането, ако КЛИЕНТЪТ е посочил предварително на БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР, че представянето на такива документи е условие за извършване на плащането.

СРОК НА ДОГОВОРА:

Договорът се сключва за срок от 1 година, като в случай, че тридесет дни преди изтичането на срока никоя от страните не възрази писмено, договорът се счита продължен за всяка следваща година.

ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА:

Договорът за депозитарни услуги може да бъде прекратен при следните условия:

1. По взаимно съгласие на страните, изразено в писмен вид;
2. С едномесечно писмено предизвестие от страна на КЛИЕНТА;
3. С двумесечно писмено предизвестие от страна на БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР;

4. С изтичане срока на Договора, ако някоя от страните се е противопоставила писмено на неговото продължаване преди изтичането на срока му;
5. При прекратяване съществуването на КЛИЕНТА, включително и при откриване на производство по ликвидация или несъстоятелност;
6. При образуване на производство по ликвидация или несъстоятелност по чл.22 от ЗБ спрямо БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР;
7. При заличаване на БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР от списъка на банките, които отговарят на изискванията на чл.173, ал.2 от ЗППЦК, одобрен от Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност" и БНБ.

В случай на прекратяване на настоящия Договор БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР прехвърля активите на КЛИЕНТА, 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 КЛИЕНТА на новата банка-депозитар, като за паричните средства срокът тече от посочването на конкретни парични сметки при нея.

4. ДАННИ ЗА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА

4.1. НАИМЕНОВАНИЕ, СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ, НОМЕР И ПАРТИДА НА ВПИСВАНЕ В ТЪРГОВСКИЯ РЕГИСТЪР, ЕДИНЕН ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН КОД, КОПИЕ ОТ УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА РЕГИСТРАЦИЯ;

Наименование: „БенчМарк Груп“ АД

Номер и партида на вписване в търговския регистър: Вписано в Търговския регистър по Регистър I под партиден номер 77310, том 912, стр. 185, ф.д. No 6980/2003 г.

ЕИК: 131112183

Седалище и адрес на управление: гр. София, ж.к. Лозенец, ул. „Вискяр планина“ 19, ет.2

Телефон: (+359 2) 962 53 96

Факс: (+359 2) 962 53 88

4.2. КРАТКА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРОФЕСИОНАЛНИЯ ОПИТ НА ДРУЖЕСТВОТО

Дружеството има предмет на дейност: (1) консултации и изготвяне на финансово-икономически проекти и структуриране на инвестиционни проекти в недвижими имоти; (2) консултации и изготвяне на проекти на информационни меморандуми, проспекти за публично предлагане на ценни книжа и проекти за икономически обосновки във връзка с осигуряване на финансиране за дейността на юридически лица; (3) консултации и изготвяне на проекти на кредитни обосновки за инвестиционни кредити; (4) проучване собствеността и статута на недвижими имоти, както и на пазара на недвижими имоти като цяло; (5) водене на преговори и подготовка на всички документи във връзка със сключване на прехвърлителни сделки с недвижими имоти, както за сметка на **Дружеството**, така и на трети лица; (6) организиране на строителната дейност и/или извършване на подобрения в недвижими имоти, получаване на всички строителни разрешения и книжа, заедно с всички необходими разрешения за ползване на новопостроени сгради; (7) проучване, преговаряне и организиране на конкурси за избор на строителни компании,

проектанти, консултанти, лица, упражняващи технически контрол (8) дейност по въвеждане на недвижими имоти в експлоатация; проучване и намиране на наематели и/или купувачи, преговори с брокери на недвижими имоти; подготовка на всички необходими документи за сключване на договори за наем, покупко-продажба или аренда на недвижими имоти и последващ контрол на изпълнението на сключените договори, включително събиране на дължимите по тях възнаграждения; управление, поддържане и ремонт на придобитите недвижими имоти; преговори, организиране на конкурси и подбор на компании за управление, поддържане и ремонт, както и подготовка на всички необходими документи и договори за управление, ремонт и поддръжка на недвижими имоти; (9) водене и съхраняване на счетоводна и всякаква друга отчетност и кореспонденция, свързана с посочените по-горе дейности, както и с дейността на дружества със специална инвестиционна цел; (10) консултации и анализи на дружества относно финансиране на дейността им, капиталовата им структура, промишлената стратегия и свързани с това въпроси, както и консултации относно преобразуване на дружества и сделки по придобиване на предприятия, консултации във връзка с представителство на притежатели на ценни книжа пред емитента на ценните книжа и на общи събрания на притежателите на ценни книжа; и всяка друга търговска дейност, която не е забранена от действащото българско законодателство.

4.3. СЪЩЕСТВЕНИТЕ УСЛОВИЯ НА ДОГОВОРА С ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ, ВКЛЮЧИТЕЛНО УСЛОВИЯТА ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ.

Договор за извършване на дейност като обслужващо дружество

Дата на сключване: 08.02.2005 г., изменен и допълнен с Анекс от 11.07.2006 г., Анекс от 14.10.2009 г. и Анекс от 13.12.2010 г.

Предмет на договора:

ДРУЖЕСТВОТО (КЛИЕНТА) възлага, а **ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО** приема и се задължава при спазване на условията, установени от закона и Устава на **КЛИЕНТА**, да изпълнява функциите на обслужващо дружество по смисъла на ЗДСИЦ, като извършва или осигурява извършването на следните дейности от името и за сметка на **КЛИЕНТА** срещу възнаграждение, платимо от и за сметка на **КЛИЕНТА**, а именно: (1) консултации и изготвяне на финансово-икономически проекти и структуриране на инвестиционни проекти в недвижими имоти на **КЛИЕНТА**; (2) консултации и изготвяне на проекти на информационни меморандуми, проспекти за публично предлагане на ценни книжа и проекти за икономически обосновки във връзка с осигуряване на финансиране за дейността на **КЛИЕНТА**; (3) консултации и изготвяне на проекти на кредитни обосновки за инвестиционни кредити на **КЛИЕНТА**; (4) проучване собствеността и статута на недвижими имоти, в които **КЛИЕНТЪТ** възнамерява да инвестира, както и на пазара на недвижими имоти като цяло; (5) водене на преговори и подготовка на всички документи във връзка със сключване на прехвърлителни сделки с недвижими имоти, в които **КЛИЕНТЪТ** възнамерява да инвестира; (6) организиране на строителната дейност и/или извършване на подобрения в недвижими имоти на **КЛИЕНТА** или в които последният възнамерява да инвестира; получаване на всички строителни разрешения и книжа, заедно с всички необходими разрешения за ползване на новопостроени сгради на **КЛИЕНТА** или в които последният възнамерява да инвестира; (7) проучване, преговаряне и организиране на конкурси за избор на

строителни компании, проектанți, консултанți, лица, упражняващи технически контрол с цел извършване на строителни и/или ремонтни дейности в недвижимите имоти на **КЛИЕНТА** или в които последният възнамерява да инвестира; (8) дейност по въвеждане на недвижимите имоти на **КЛИЕНТА** в експлоатация; проучване и намиране на наематели и/или купувачи, преговори с брокери на недвижими имоти; подготовка на всички необходими документи за сключване на договори за наем, покупко-продажба или аренда на недвижими имоти и последващ контрол на изпълнението на сключените договори, включително събиране на дължимите по тях възнаграждения; управление, поддържане и ремонт на придобитите недвижими имоти; преговори, организиране на конкурси и подбор на компании за управление, поддържане и ремонт, както и подготовка на всички необходими документи и договори за управление, ремонт и поддръжка на недвижимите имоти на **КЛИЕНТА** или в които последният възнамерява да инвестира; (9) водене и съхраняване на счетоводна и всякаква друга отчетност и кореспонденция, свързана с посочените по-горе дейности, както и с дейността на **КЛИЕНТА** като дружество със специална инвестиционна цел.

Срок на договора: 7 (седем) години

ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА:

СЪГЛАСНО ИЗРИЧНИТЕ ТЕКСТОВЕ НА ДОГОВОРА, СЪЩИЯТ СЕ ПРЕКРАТЯВА:

„**Чл.24.** (1) Настоящият договор се прекратява по взаимно съгласие на страните с писмено споразумение, в което задължително и окончателно се уреждат отношенията между тях по Договора и имуществените му последици.

(2) При виновно неизпълнение на съществени задължения, установени в този Договор, изправната страна има право да развали договора съгласно общите правила на ЗЗД.

(3) При разваляне на договора от страна на **КЛИЕНТА** поради виновно неизпълнение на съществено задължение на **ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО**, последното е длъжно да прекрати незабавно дейностите предмет на този Договор. В този случай **ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО** е длъжно да изготви отчет по чл. 19 от този Договор, както и да предаде на **КЛИЕНТА** цялата налична при него информация и документация във връзка с този Договор в срок до 3 (три) работни дни от получаването на нареждането.

(4) **КЛИЕНТЪТ** може винаги да прекрати Договора с тримесечно предизвестие, без да се изисква виновно поведение на **ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО**, при спазване на разпоредбата на чл.24а от договора, в случай, че е налице някоя от хипотезите, предвидени в нея.

(5) Прекратяване на Договора от страна на **ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО** се допуска само с тримесечно предизвестие. **КЛИЕНТЪТ** е длъжен в срок от 45 (четиридесет и пет) дни от получаване на предизвестие за прекратяване на Договора, да поиска от КФН замяна на **ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО** по реда на чл. 15 от ЗДСИЦ. В случая по предходното изречение, Договорът се прекратява по право с издаване на разрешението за замяна на **ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО** от КФН.

(6) В случай, че **КЛИЕНТЪТ** не изпълни задълженията си да поиска от КФН замяна на **ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО** при отправено предизвестие за прекратяване, то **ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО** има право, след изтичане на тримесечния срок, посочен в

предизвестие по ал. 5 по-горе, да престане да изпълнява задълженията си по Договора до получаване на разрешението от КФН за замяна на **ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО**. В случаите по предходното изречение, **КЛИЕНТЪТ** няма право да откаже заплащането на възнаграждението за текущата година и разноските по този Договор на **ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО** за извършените от него дейности в размера, посочен в чл. 22, ал. 1 от този Договор, пропорционално на времето, през което **ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО** е изпълнявало задълженията си по Договора и на базата на изготвения отчет по чл. 19. Възнаграждението в тези случаи, както и разноските се заплащат в срок до 3 (три) работни дни от изтичането на тримесечния срок на предизвестие.

(7) При подадена молба за откриване на производство по несъстоятелност на **ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО** този Договор се прекратява по право с постановяване на съдебното решение за откриване на производството.

(8) При обявяване на **КЛИЕНТЪТ** в несъстоятелност, отнемане на издаденото разрешение за извършване на дейност на някоя от страните или прекратяването им, настоящият Договор се прекратява по право.

(9) Във всички случаи на прекратяване на този Договор:

1. **ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО** е длъжно да прекрати действията си по изпълнението на този Договор, да изготви отчет за дейността си по чл. 19, както и да предаде на **КЛИЕНТЪТ** цялата относима към Договора документация и информация в края на последния ден на срока за предизвестие по ал. 5 по-горе.

2. **КЛИЕНТЪТ** е длъжен да заплати на **ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО** полагащото се възнаграждение по чл. 22, ал. 1 от този Договор. Както за текущата година, така и за предходната година ако не е било заплатено (възнаграждението за текущата година се изчислява процентно на времето, през което този Договор е бил в сила) и направените разноски по изпълнение на дейностите по този Договор (изчислени на базата на предоставения отчет по чл. 19) в срок до 3 (три) работни дни от прекратяването на Договора.

ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА В СЛУЧАИТЕ НА СЪЩЕСТВЕНИ ПРОМЕНИ В СТРУКТУРАТА НА КАПИТАЛА НА КЛИЕНТА

Чл. 24а. (1) Клиентът дължи да заплати на Обслужващото дружество неустойка в размер на:

а) 1,000,000 (един милион) лева – в случай, че към момента на прекратяване на договора с Обслужващото дружество активите на Клиента не надхвърлят 10,000,000 (десет милиона) лева съгласно счетоводен баланс на Клиента, изготвен към края на месеца, предхождащ месеца, в който е станало прекратяването.

б) в случай, че към момента на прекратяване на договора с Обслужващото дружество активите на Клиента надхвърлят 10,000,000 (десет милиона) лева съгласно счетоводен баланс на Клиента, изготвен към края на месеца, предхождащ месеца, в който е станало прекратяването - неустойката е в размер на 1,000,000 (един милион) лева плюс 10% (десет процента) от горницата над 10,000,000 (десет милиона) лева от активите на Клиента;

(2) Неустойката по предходната алинея се заплаща в случай на прекратяване на този Договор в една от следните хипотези:

1. при успешно приключило търгово предложение за изкупуване акциите от капитала на КЛИЕНТА (както в случаите на задължението за отправяне на търгово предложение, така и в случаите на правото да се отправи такова, посочени в ЗППЦК), внесено от което и да било трето лице; или
2. в случаите на нарушаване на изискванията на чл.149, ал.8 от ЗППЦК (ограничение за придобиване на акции от капитала на публично дружество от лица, притежаващи повече от половината от акциите в капитала на същото) от което и да било трето лице; или
3. придобиване на правото да се отправи търгово предложение от страна на трето лице;
4. при придобиване в рамките на една календарна година на не по-малко от 25% (двадесет и пет процента) от капитала на КЛИЕНТА от едно лице или от свързани помежду си лица;

(3) Неустойка по реда на алинея 1 се дължи и заплаща и при прекратяване на договора с ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО в срок до две години от настъпване на някое от обстоятелствата, посочени в т.1 – 4 от алинея 1 без причина или по причина, различна от виновно неизпълнение на съществено задължение на Обслужващото дружество по този Договор.

(4) Страните се съгласяват, че неустойката по алинея 1 се дължи и в случаите, когато ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО бъде принудено да прекрати този Договор поради упражняван натиск за промяна на някои от съществените условия по него от страна на КЛИЕНТА;

(5) Страните се съгласяват, че неустойката – предмет на горните разпоредби няма характер на възнаграждение и по тази причина за нея не се прилагат ограниченията на чл.9 от Устава на КЛИЕНТА. В допълнение към предходното изречение и в случай, че по каквато и да било причина неустойката, дължима по силата на тази разпоредба, не бъде изплатена на ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО наведнъж при прекратяване на договора, то страните се съгласяват, че неизплатеният и дължим остатък от неустойката се заплаща до 31.01. на следващата календарна година, като времето за плащането на неустойката не влияе на базата, на която същата се изчислява съгласно алинея 1 по-горе.

5. ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

5.1. Имена на оценителите за предходните три години

Оценител на недвижимите имоти на „Фонд Имоти“ АД СИЦ е дружество „Актикон“ ООД, пререгистрирано в Търговски регистър, воден от Агенцията по вписванията с ЕИК: 131359011, адрес: гр. София, бул. „Асен Йорданов“ 12; инж. Румен Михайлов - лицензиран оценител; лиценз №1294/ 1993 на АП. „Актикон“ ООД е създадено през 2005 г., вписано по ф.д. 352/ 2005 г. на Софийски градски съд.

5.2. КРАТКА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРОФЕСИОНАЛНАТА КВАЛИФИКАЦИЯ И ОПИТ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ

Дружеството е с предмет на дейност: консултантски услуги, изразяващи се в изготвяне на технико-икономически разработки и експертиси, пазарни оценки на имуществени права, задължения и фактически отношения, инвестиционни и маркетингови проучвания и анализи, медиация, управление и мониторинг на проекти,

научноизследователска и развойна дейност, както и всякаква друга стопанска дейност, незабранена със закон или друг нормативен акт.

6. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

6.1. МАКСИМАЛНО ДОПУСТИМ РАЗМЕР НА РАЗХОДИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

- Максимално допустимия размер на възнагражденията на членовете на съвета на директорите е уреден в чл. 45, ал.1 от Устава на „Фонд Имоти“ АДСИЦ. Текущите месечни възнаграждения на всички членове на съвета на директорите (извън обезщетенията, дължими при прекратяване на договор, сключен с член на съвета на директорите, ако такива са уговорени), взети в тяхната съвкупност, не могат да надхвърлят 0.50% (нула цяло и петдесет процента) от размера на капитала на Дружеството по съдебна регистрация към 31.12 (тридесет и първи декември) на годината, предхождаща годината на провеждане на общото събрание на акционерите, което е определило точния размер на възнаграждението на членовете на съвета на директорите, на които няма да бъде възложено управлението за периода до следващото годишно общо събрание.
- Максимално допустимия размер на възнагражденията на всички обслужващи дружества е уреден в чл. 51, ал.4 от Устава. Възнагражденията, изплатени на всички обслужващи дружества, взети заедно, в рамките на една година не могат да надхвърлят 7% (седем процента) от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите. Това ограничение не се отнася за годините, когато Дружеството е реализирало продажба на актив.

6.2. СУМИТЕ ИЛИ МЕТОДА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И НА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА

Сумите на възнагражденията на членовете на съвета на директорите са определени в раздел XIV, т. 1 от регистрационния документ, в съответствие с ограниченията на чл. 45 от Устава. Към момента на изготвяне на настоящия регистрационен документ Дружеството има сключен договор с обслужващото дружество „БенчМарк Груп“ АД.

Съгласно договора за извършване на дейност като обслужващо дружество от 08.02.2005 г., сключен с „БенчМарк Груп“ АД, изменен и допълнен с анекс от 11.07.2006 г., анекс от 14.10.2009 г. и Анекс от 13.12.2010 г., „Фонд Имоти“ АДСИЦ дължи на обслужващото дружество годишно възнаграждение в размер определен както следва:

- А) Считано от 01.10.2009 г., за дейностите, предмет на Договора, извършвани от Обслужващото дружество, последното има право на ежемесечно възнаграждение в размер на 1,000 (хиляда) лева, което се заплаща до 15 - то число на следващия месец;
- Б) възнаграждение при продажба на активи на Клиента в размер на 15% (петнадесет на сто) от печалбата на Клиента, реализирана при продажбата на съответния актив – предмет на продажба. За целите на тази разпоредба печалбата се изчислява като положителната разлика между продажната цена и цената на придобиване на съответния актив, изчислена към дата на продажбата. Възнагражденията по предходното изречение се заплащат в срок 45 (четиридесет и пет) дни от получаване на продажната цена за актива; и
- В) възнаграждение в размер на 15% (петнадесет процента) от печалбата на Клиента, платимо в срок от 45 (четиридесет и пет) дни от приемане на годишния финансов отчет от общото събрание на акционерите на Дружеството. За целите на предходното

изречение печалбата означава разликата между оперативни приходи и оперативните разходи на Клиента, намалена с печалбата по буква „б“ по-горе.

(2) Възнагражденията, изплатени на Обслужващото дружество в рамките на една година следва да бъдат съобразени с ограничението по чл. 51, ал. 4 от устава на Клиента, а именно – възнаграждението на всички обслужващи дружества не може да надхвърля 7% (седем процента) от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на клиента за годината на начисляването на разходите. Това не се отнася за годините, когато Клиентът е реализирал продажба на актив.

Сделки с обслужващо дружество:

обем на сделки	2010	2009
по договор с обслужващо дружество	12	1883
по договор за наем на офис помещение	6	6
Салдо към 31.12.2010	2010	2009
по договор с обслужващо дружество	606	469
по договор за наем на офис помещение	9	2

XXII. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ

„Фонд Имоти“ АДСИЦ не е сключвало съществени/значителни договори, различни от договорите, сключени по повод обичайната му дейност от момента на учредяването си до датата на изготвяне на регистрационния документ

XXIII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЯ ОТ ЕКСПЕРТИ И ДЕКЛАРАЦИИ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС

В настоящия Регистрационен документ няма посочени и цитирани изявления на експерти по предоставената в него информация.

XXIV. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА

Към дата на изготвяне на настоящия регистрационен документ няма информация за предприятия, в които дружеството държи част от капитала, която е вероятно да има значителен ефект за оценяването на неговите собствени активи и задължения, финансовата позиция или печалби или загуби.

XXV. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ. ИНФОРМАЦИЯ ЗА МЯСТОТО, ВРЕМЕТО И НАЧИНА, ПО КОЙТО МОЖЕ ДА БЪДЕ ПОЛУЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ

По време на валидност на регистрационния документ, следните документи или копия от тях, могат да бъдат инспектирани.

- Устав на „Фонд Имоти“ АДСИЦ;
- всички доклади, писма и други документи, историческа финансова информация, оценки и отчети, подготвени от експерти по искане на емитента, част от които е включена или посочена в документа за регистрация;
- историческата финансова информация на емитента предхождащи публикуването на документа за регистрация.

Регистрационният документ, документът за предлаганите акции и резюмето ще бъдат отпечатани в достатъчен брой екземпляри и ще се разпространяват безплатно в офиса на емитента и на упълномощения инвестиционен посредник, както и чрез електронни средства: чрез системата на E – Register, поддържана от Комисия за финансов надзор,

на интернет-сайта www.investor.bg, на информацията **по смисъла на чл. 27, ал.1** от Наредба №2 на КФН. Публикуването на съобщения и в търговския регистър допринася за по-голяма прозрачност и подобрява нивото на отчетността и информирането на инвеститорите. и на следните адреси:

а) Офис на емитента – „Фонд Имоти“ АДСИЦ

гр. София, район „Младост“

бул. „Цариградско шосе“ №159

лице за контакт: Димитър Димитров

телефон: (02) 962 54 05

факс: (02) 962 53 88

e-mail: fund_estates@benchmark.bg

б) Офис на инвестиционния посредник – ИП „БенчМарк Финанс“ АД

1407 гр. София, район „Лозенец“

ул. „Вискяр планина“ №19, ет. 2 (вход откъм бул. „Черни връх“ №32А)

лице за контакт: Маринела Пешарова

телефон: (02) 962 53 96


факс: (02) 962 53 88


e-mail: finance@benchmark.bg

Нормативно регулираната и всякаква друга информация за „Фонд Имоти“ АДСИЦ ще бъде разпространявана:

- на страницата на дружеството - www.benchmark.bg;
- чрез системата на E – Register, поддържана от Комисия за финансов надзор;
- на интернет страница www.investor.bg.

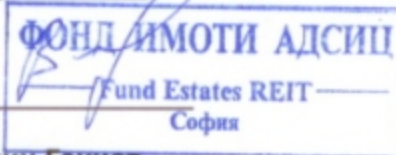
Актуализирали Регистрационния документ:


Десислава Христакева
Гл. Счетоводител
„Фонд Имоти“ АДСИЦ


Диана Гергинова
юрисконсулт
„Фонд Имоти“ АДСИЦ


Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи Дружеството, с подписите си, положени на 28.04.2011 г., декларират, че Регистрационният документ отговаря на изискванията на закона.

За Дружеството:




Веселин Генчев
Изпълнителен директор

За ИП „БенчМарк Финанс“ АД:


Деница Христова
Изпълнителен директор




Любомир Бояджиев
Изпълнителен директор