

**Междинен доклад за
дейността**

на

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

за второто тримесечие
на 2008г.



30 юли 2008г.

Съдържание

<i>1</i>	<i>Обща информация за Дружеството</i>	<i>3</i>
<i>2</i>	<i>Портфейл на Дружеството.....</i>	<i>6</i>
<i>3</i>	<i>Развитие на дейността и на състояние на Дружеството през първото тримесечие на 2008г.</i>	<i>11</i>
<i>4</i>	<i>Важни научни изследвания и разработки</i>	<i>20</i>
<i>5</i>	<i>Предвиждано развитие на Дружеството.....</i>	<i>20</i>
<i>6</i>	<i>Промени в цената на акциите на Дружеството</i>	<i>22</i>
<i>7</i>	<i>Информация относно програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление по чл.94, ал.2, т.3 от СППЦК.....</i>	<i>23</i>
<i>8</i>	<i>Анализ и разяснение на информацията по приложение № 11 към чл. 32, ал. 1, т. 4, чл. 35, ал. 1, т. 5 и чл. 41, ал. 1, т. 4 от наредба № 2</i>	<i>23</i>
<i>9</i>	<i>Сделки със свързани лица</i>	<i>27</i>
<i>10</i>	<i>Друга информация</i>	<i>28</i>

1 Обща информация за Дружеството

1.1 Правна рамка и промени в устава на Дружеството през периода януари – март 2008г.

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

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

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

■ Възнагражденията, получени общо през първото тримесечие на 2008г. от членовете на Съвета на директорите;

През второто тримесечие на 2008 г. са начислени следните възнаграждения на членовете на Съвета на директорите (СД), съгласно договори за управление:

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

Общо през второто тримесечие на 2008 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат на 5,121 лв.

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

Към 30.06.2008 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков - 200 040 бр. акции, представляващи 0.33 % от капитала на Дружеството;
- Марио Исам-Саади Ал-Джебури - 125 000 бр. акции, представляващи 0.20 % от капитала на Дружеството;
- Чавдар Иванов Донков – 298 990 бр. акции, представляващи 0.49 % от капитала на Дружеството;
- Николай Христов Скарлатов- не притежава акции от капитала на Дружеството.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Чавдар Иванов Донков

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

Николай Христов Скарлатов

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

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

Няма такива.

2 Портфейл на Дружеството

2.1 Структура на портфейла

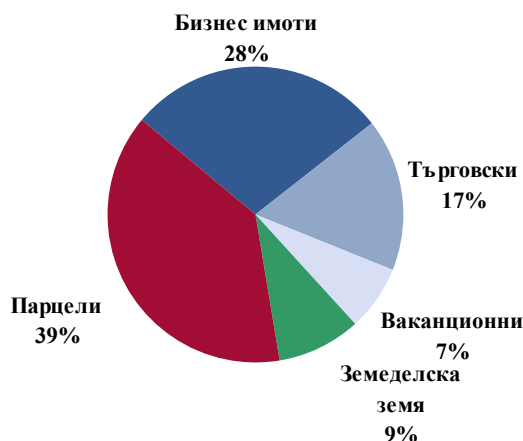
През изминалото тримесечие основното развитие в портфейла на ФНИБ бе продължаващите строителни работи по двете офис сгради в София. Освен в строителство Дружеството инвестира в придобиване на 2 допълнителни парцела, част от проекта „Инвестиционни имоти в София - Околовръстен път”. Най-важните аспекти от дейността на Дружеството през последните 3 месеца са следните:

- Завършване на грубия строеж на Офис сградата находяща се на бул. „Г.М. Димитров” и стартиране на довършителните работи по проекта
- Получаване Акт 14 и напредване на довършителните работи по проект „Камбаните Бизнес Център”
- Получаване на втори транш в размер на 7,458,305 лв. и прехвърляне на 21.791% от собствеността офис сградата разположена на бул. „Г.М. Димитров № 14” на купувача според подписания договор за покупко-продажба.
- Успешно завършване на процеса по промяна на регулацията на проект „Инвестиционни имоти до Велико Търново”

Портфейлът от инвестиционни проекти на ФНИБ нараства до 120,358 хил.лв през второто тримесечие на 2008г. което представлява увеличение от 4.5% спрямо първото тримесечие на 2008г. Отново това е в резултат от продължаващите довършителни работи в двете офис сгради в София, които през изтеклото тримесечие са на стойност 5,406,235лв. ФНИБ е подписал предварителни договори за придобиването на два допълнителни парцела в София през отчетния период. Управляваните от ФНИБ проекти към края на март 2008 са 10 на брой, фокусирани във най-високодоходните сегменти на пазара на недвижими имоти в България.

Фигура 1 Разпределение на направените инвестиции по видове сектори

Разпределение на направените инвестиции по сектори



Дейността на Дружеството през изминалото тримесечие бе основно насочена към реализация на вече придобитите проекти. Според степента си на завършеност проектите на ФНИБ могат да бъдат разделени по следния начин:

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

Проект	Етап на проекта	Размер на проекта	Инвестирани до 30.06.2008	Бъдещи инвестиции
Реализирани проекти				
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж"	текущо управление	19,895	19,895	0
Земеделска земя	отдаване под аренда	16,000	10,562	5,438
Проекти в процес на реализация				
Камбаните бизнес център	в строеж/продаден	38,000	24,521	13,479
Офис сграда на бул. "Г.М.Димитров"	в строеж/продаден	17,000	9,677	7,323
Морско ваканционно селище - с.Лозенец	идеен проект	18,000	4,514	13,486
Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец	продажба	4,255	4,255	0
Предстоящи проекти				
Инвестиционни имоти до Велико Търново*	промяна регулация	512	512	n.a
Инвестиционен имот до Видин*	промяна регулация	589	589	n.a
Инвестиционни имоти в София - Околвръстен път*	промяна регулация	6,710	6,710	n.a
Инвестиционни имоти в София - Младост IV*	промяна регулация	39,123	39,123	n.a
Общо за всички проекти		160,084	120,358	39,726

От изброените проекти в таблицата, два са вече реализирани и в етап на текущо управление. По отношение на проекта Земеделска земя, действията на Дружеството са насочени както към закупуване на допълнителни парцели земеделска земя, така и към отдаването на притежаваните земи под аренда. Следващата група проекти, са в процес на реализация, който обхваща времето от проектиране до тяхната реализация. Проектите Камбаните Бизнес Център и Офис сграда на бул. „Г.М. Димитров” и 9-те имота част от проект „Инвестиционни имоти – Младост IV” имат сключени договори за продажба. Продажбите на апартаменти по проект жилищна сграда „Секвоя 2” – Боровец също започнаха пред последното тримесечие. Останалите четири проекта са на етап промяна регулацията на земята. За някои от тези имоти ФНИБ очаква процеса по регулация да завърши през настоящата година.

2.2 Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж”

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

ТЦ "Доверие Бриколаж" София 1	
РЗП	15,174 кв.м.
ЗП	7,610 кв.м.
Покупна цена	6 млн.евро
Дата на покупката	15 ноември 2006
Месечен наем	54,087 евро
Срок на договора за наем	10 години

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

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

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

С цел оптимизиране на възвращаемостта от проекта ФНИБ рефинансира 70% от стойността на му, чрез инвестиционен кредит от БПБ на стойност EUR 7 млн. през 2006г.

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

2.3 Проект – Земеделска земя

През месец юни 2008, ФНИБ възобнови закупуването на земеделска земя в райони с висок потенциал за последваща реализация. Решението бе взето въз основа на нарастващите цени на такъв тип земи както и на глобалната тенденция за драстичното поскъпване на земеделските култури.

През изминалия период Дружеството продаде имот с площ от 5.4 дка, с което общо притежаваната към края на март 2008г. земеделска земя е 36,637.7 дка. Общо инвестираните до момента средства в земеделска земя от старта на проекта през 2005г. са 10,562 хил. лева, което прави 288.3 лв. на дка средна покупна цена включваща разходите по придобиване на имотите. Основната част от закупените земи са III и IV категория, като средната големина на отделните имоти е около 10-12 дка.

Също така през изминалото тримесечие ФНИБ отдаде допълнителни 3,398.14 дка, което увеличи дела на отдадените земи към общо притежаваните до 71.17%. Средната постигната наемна цена е 14.42 лв./дка.

2.4 Проект – „Камбаните Бизнес Център”

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

След получаването на Акт 14 през месец май, започна изграждането на довършителните работи по сградата, което продължава и към края на юни 2008г. Реализираните разходи с натрупване от началото на строителството на сградата към 31 юни 2008г. са на обща стойност 14,553 хил.лв.

Дружеството има два сключени предварителни договори за продажба, от които първият е за търговските площи на сградата за сумата от 11,150,000 евро, а втория за офис площите на сградата на стойност 20,900,000 евро. Към момента общата стойност на платените вноски и по двата предварителни договора за проект КБЦ е 6,575,000 евро.

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

Проект офис сграда на бул.Г.М.Димитров №14 – предвижда изграждането на модерна офис сграда, която да отговаря на всички критерий за клас А, и притежава уникален дизайн на фасадата с вградени зимни градини. Теренът се намира на бул.Г.М.Димитров, близо до колелото на 4-ти километър на Цариградско шосе в София.

През изтеклото тримесечие офис сградата бе завършена на етап груб строеж и получи Акт 14, след което започна направата на довършителните работи по нея. Общо направените разходи по строителството на сградата към юни 2008г. са 6,389 хил.лв.

ФНИБ има сключен предварителен договор за продажба на офис сградата. Общата стойността на договора за продажба на сградата е 17,500,000 евро платима на вноски пряко обвързани с етапите на завършеност на строителните работи. През изтеклото тримесечие Дружеството е усвоило част от продажната цена в размер на 3,813,370 евро и прехвърли 21.791% от собствеността офис сградата на купувача, съгласно предварителния договор за покупко-продажба.

2.6 Проект – Ваканционно селище на морето

Проектът предвижда изграждането на комплекс от затворен тип в Община Царево, близо до с.Лозенец, в които да се построят жилищни, търговски и развлекателни площи, които в последствие да бъдат продадени. В проекта е заложено изграждането на 291

апартамент, два басейна – детски и за възрастни, два ресторанта, търговски и развлекателен център.

Дружеството има изготвен идеен проект, който е внесен за одобрение в общината. По предварителни изчисления общата стойност на проекта ще възлезе на около 18 млн.лева.

През изминалото тримесечие не бе отчетено развитие по проекта тъй като административната процедура по одобрение на идейния проект от общината все още не е приключила. ФНИБ предвижда след одобрението на идейния проект в местните градоустройствени служби да започне изготвянето на техническите и работни проекти на бъдещото ваканционно селище.

2.7 Проект – Жилищна сграда „Секвоя 2” – Боровец

През 2007г. ФНИБ стана собственик на жилищна сграда „Секвоя 2” находяща се в най-стария ски курорт на България – Боровец. Стойността на цялата сграда с обща разгърната застроена площ от 3527.3кв.м, е в размер на 4,356,229.71 лева, или 1,235лв. (631 евро) на кв.м.

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

През изтеклото тримесечие Дружеството подписа предварителен договор за продажба на първия апартамент от сградата на стойност 71,946 евро. По отношението на останалите продажби, продължават да се правят огледи на сградата от потенциални купувачи. Очакванията на Дружеството са сградата да бъде продадена в рамките на следващите две години.

2.8 Проект – Инвестиционен имот до град Велико Търново

ФНИБ е собственик на двата поземлени имота в покрайнините на Велико Търново с обща площ около 200 дка. След придобиването им Дружеството започна процедура по промяна регулацията на имотите от земеделски в имоти за обществено застрояване.

През изтеклото тримесечие процедурата по промяна регулацията на имотите е завършена и към настоящия момент Дружеството очаква да получи официалните документи. След тяхното получаване ФНИБ ще започне предварителните проучвания и анализи за изграждане на бъдещите постройки върху имотите.

2.9 Проект – Инвестиционен имот до град Видин

След като придоби имот с площ 86,008 кв.м. през 2007, основна цел на ФНИБ е промяна регулацията на имота. Парцела се намира на пътя в близост до строящия се втори мост над река Дунав, което дава отлични перспективи за изграждане на индустриални и складови площи.

През изминалото тримесечие не бе отчетено развитие по проекта тъй като предложението за промяна предназначението на имота предстои да бъде вкарано за одобрение от местните регулаторни органи. След промяната на регулацията се предвижда да започне проектирането на бъдещите складови площи.

2.10 Проект – Инвестиционни имоти в град София – Околовръстен път

Дружеството е собственик на 6 имота с обща площ 17,237кв.м. находящи се в района на Малинова Долина. Имотите са съседни на вече реализиращият се проект Камбаните Бизнес Център. През тримесечие Дружеството подписа предварителни договори за още 2 парцела съседни на първите шест.

Също като проектите във Видин и Велико Търново, Дружеството започна процедура по промяна регулацията на имотите. През изминалото тримесечие предложението за промяна на ПУП е одобрено във всички инстанции и е направено първото обявяване на новия ПУП. След второто, последно обявяване на новия ПУП, ФНИБ ще започне проектирането на бъдещите жилищни и административни сгради.

2.11 Проект – Инвестиционни имоти в Младост IV, София

През 2007г. ФНИБ придоби 21 имота с обща площ 79,253 кв.м., разположени на Околовръстното шосе на София в точката му на пресичане с бул.Александър Малинов, в западна посока срещу Бизнес Парк София. Общата покупна цена на всичките 21 имота е 37,771,120 лв. или 476.58лв./кв.м., без в тази цена да са включени разходите по прехвърляне на имота.

През изминалото тримесечие Дружеството започна предварително проучване за промяна на регулацията на част от имотите. Терените са предвидени за комплексно застрояване с възможност за изграждане на жилищни, административни и хотелски площи.

ФНИБ има сключен договор за продажбата на 9 имота с обща площ 31,908 кв.м. за сумата от 17,500,000 евро, (548 евро/кв.м) в края на 2007, като след продажбата ще остане собственик на 12 имота с обща площ 47,345 кв.м. Към юни 2008г, са получени два транша по предварителния договор за продажба в размер на 3,000,000 евро. Останалата част от сумата по продажбата ще бъде получена след нотариалното прехвърляне собствеността на имотите през август-септември 2008г.

3 Развитие на дейността и на състояние на Дружеството през първото тримесечие на 2008г.

3.1 Обобщени финансови отчети

Представената по-долу финансова информация е на база неаудитираните отчети на „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ за второто тримесечие на 2008г.

Счетоводен баланс към 30.06.2008г. и към 31.03.2008г.

(Всички суми са в хиляди лева)	30.06.2008	31.03.2008
АКТИВИ		
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ		
Инвестиционни имоти	77,788	81,751
Машини и оборудване	3	4
Разходи за придобиване на имоти	108	228
Инвестиции на разположение за продажба	22	23
Деривативен финансов инструмент	473	35
Нематериални активи	2	1
Гаранционен депозит	19,200	19,200
Стопански инвентар	29	15
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	97,625	101,257
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ		
Вземания от клиенти и доставчици	628	475
Данъци за възстановяване (ДДС)	746	1,841
Платени аванси	277	186
Инвестиционни имоти държани за продажба	76,074	67,970
Парични средства и депозити	7,801	7,037
Разходи за бъдещи периоди	200	220
Други	75	54
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	85,801	77,783
ОБЩО АКТИВИ	183,426	179,040
ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
Основен капитал	60,450	60,450
Резерви	9,796	9,798
Натрупана печалба	39,050	34,208
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	109,296	104,456
ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ		
Дългосрочни заеми	46,076	49,659
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	46,076	49,659
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ		
Краткосрочни заеми и начислени лихви	144	62
Текуща част от нетекущи задължения	4,886	3,155
Задължения към Обслужващото дружество	2,356	918
Получени аванси по продажба на имоти	19,091	19,055
Данъчни задължения	11	150
Задължения към доставчици и клиенти	16	34
Провизии	1,540	1,540
Други задължения	10	11
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	28,054	24,925
ОБЩО ПАСИВИ	74,130	74,584
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	183,426	179,040

Отчет за доходите за второто и първото тримесечие на 2008г.

(Всички суми са в хиляди лева)	II трим.- 08г.	I трим.- 08г.
Доходи от наеми	638	613
Приходи от продажба на активи	7,463	-
Нетни приходи от преоценка на активи	1,018	3,497
Доходи от лихви и др. финансови приходи	342	281
Приходи от операции с финансови инструменти	450	-
Общо приходи	9,911	4,391
Разходи за лихви	(847)	(705)
Разходи за външни услуги и материали	(1,489)	(781)
Разходи за възнаграждения на СД и персонала	(26)	(17)
Балансова стойност на продадените активи	(2,508)	
Отрицателни разлики от операции с финансови инструменти	(3)	(212)
Разходи за амортизации	(2)	(1)
Други разходи	(194)	(207)
Общо разходи	(5,069)	(1,923)
Печалба/(загуба) за периода	4,842	2,468
Средно претеглен брой акции през тримесечието (в хил.)	60,450	60,450
Доход на акция (в лева)	0.080	0.041

3.2 Ликвидност

Таблица 2 – Показатели за ликвидност на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 30 юни 2008 г.

Коефициенти	30.06.2008	31.03.2008
Обща ликвидност	3.06	3.12
Бърза ликвидност	0.35	0.39
Абсолютна ликвидност	0.28	0.28

Общата ликвидност на "Фонд за недвижими имоти България" продължава да отчита лек спад и през второто тримесечие на 2008г. Това се дължи на увеличаващата се стойност на текущата част от нетекущите задължения, чието нарастване е продиктувано от изтичането на гратисния период на кредитите, а също и на повишените вследствие на напредващото строителство задължения към свързани предприятия.

Въпреки намаляващата обща ликвидност ФНИБ увеличава стойността на паричните средства с 11 % , в резултат от усвоените средства по предварителния договор за продажба на проект офис сграда на бул. „Г.М. Димитров” в размер на 7,458,305лв. Това нарастване води до запазване нивото на показателите за бърза и незабавна ликвидност от предходното тримесечие.

Очакванията на Дружеството са ликвидността да се подобри през следващото тримесечие в резултат на очакваните плащания по продажбата на проект „Камбаните Бизнес Център” и на 9-те имота част от проект „Инвестиционни имоти – Младост IV” и намаляването на текущите задължения, в частта си за получените, аванси след частичното нотариално прехвърляне на собствеността на имотите обвързани с договори за продажба, която промяна ще бъде отразена в отчета за приходите и разходите.

■ Въртешни източници на ликвидност

През втората тримесечие на 2008г. "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ продължава да разполага със значителни по размер въртешни източници на ликвидност.

○ Краткотрайни (текущи) активи

Таблица 3а – Краткотрайни активи на ФНИБ към 30 юни 2008 г.

Източници на ликвидност	30.06.2008	31.03.2008
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ		
Вземания от клиенти и доставчици	628	475
Данъци за възстановяване (ДДС)	746	1,841
Платени аванси	277	186
Други	75	54
Инвестиционни имоти държани за продажба	76,074	67,970
Парични средства и депозити	7,801	7,037
Разходи за бъдещи периоди	200	220
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	85,801	77,783

Основната част от текущите активи 88.7% отново заемат инвестиционните имоти държани за продажба. Тази сметка се състои от отчетната стойност на имотите на Дружеството, които имат сключени договори за продажба, а по точно: проект „Камбаните Бизнес Център”, проект „Офис сграда на бул. Г.М. Димитров”, 9-те имота част от проект „Инвестиционни имоти – Младост IV” и жилищната сграда „Секвоя 2” в Боровец, в която започнаха продажбите на апартаменти и според счетоводната практика трябва да бъде записана като текущ актив.

Другият основен източник на ликвидност представляват паричните средства и депозити. През настоящето тримесечие те отбелязват растеж вследствие на усвоените средства по

предварителния договор за продажба на проект офис сграда на бул. „Г.М. Димитров” в размер на 7,458,305лв.

Останалите значителни основни пера в структурата на краткосрочни активи са „Данъците за възстановяване”, които намаляват спрямо предходното тримесечие до 746 хил.лв и вземанията от клиенти и доставчици в размер на 628 хил.лв., основна част от които са начислените приходи от аренда, платени строителни дейности по проектите на Дружеството, а също и дължима лихва по депозитите на дружеството.

Предоставените аванси отбелязват ръст от 48.9% спрямо предходното тримесечие и достигат стойност от 277 хил.лв. Тази промяна е в резултат от предоставените средства за закупуване на земеделска земя на подотчетни лица. ФНИБ очаква тази сума да варира през следващите отчетни периоди вследствие от реализираните инвестиции на Дружеството в земеделски парцели.

Очакването на ръководството на ФНИБ е сумата на текущите активи да се увеличи с постъпленията от продажби и намалява успоредно с реализацията на инвестиционните намерения на Дружеството през следващите периоди.

○ **Краткосрочни (текущи) пасиви**

Таблица 3б – Краткотрайни пасиви на ФНИБ към 30 юни 2008 г.

Източници на ликвидност	30.06.2008	31.03.2008
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ		
Краткосрочни заеми и начислени лихви	144	62
Задължения към Обслужващото дружество	2,356	918
Текуща част от нетекущи задължения	4,886	3,155
Получени аванси по продажба на имоти	19,091	19,055
Данъчни задължения	11	150
Задължения към доставчици и клиенти	16	34
Провизии	1,540	1,540
Други задължения	10	11
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	28,054	24,925

Подобно на първото тримесечие на 2008г. получените аванси заемат най-голям дял 68% от краткосрочните пасиви и са в размер на 19,091 хил.лв. Това перо се състои от аванси по продажба на търговски площи и офис площи по проект „Камбаните Бизнес център”, 9 имота част от проект „Инвестиционни имоти Младост IV” и апартамент в жилищната сграда „Секвоя 2” в Боровец. Очакванията са тази сума да намалее през следващото тримесечие поради частичното нотариално прехвърляне на имотите и изваждането на прехвърлената част от текущите пасиви.

През изтеклото първо тримесечие на 2008г. дължимата сума по статията „Текуща част от нетекущи задължения” продължава да се увеличава в резултат на изтичането на гратисния период на инвестиционните заеми усвоени от Дружеството. Към края на юни 2008г. сумата е 4,886 хил.лв, като ФНИБ очаква това нарастване да продължи с изтичането на останалата част от гратисния период по главницата на дългосрочните кредити на Дружеството.

Друг основен източник на задължения са „Задълженията към Обслужващото дружество”, които се увеличават с 2.5 пъти до 2,356 хил.лв в резултат от напредващите строителни работи по двете офис сгради в София, начисленото частично възнаграждение за успех на обслужващото дружество по продажбата на проект офис сграда на бул. „Г.М. Димитров” и дължимата комисионна на посредника по продажбата на проект офис сграда на бул. „Г.М. Димитров”.

Провизиите също заемат значителен дял от текущите пасиви. В основната си част те се състоят от провизиите за дължими дивиденди реализирани през 2007 в размер

1,515 хил.лв. и в по-малката си част 25 хил.лв. от провизиите за ренти. Дължимия дивидент за 2007г от 1,514,937лв., бе официално гласуван на общото събрание на ФНИБ състояло се на 23.07.2008г.

■ Външни източници на ликвидност

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

Предвид наличните средства към края на юни 2008г. и очакваните плащания по сключените предварителни договори за продажба на недвижими имоти, ФНИБ има значителен финансов ресурс, който се очаква напълно да покрие нуждите от ликвидност на дружеството през оставащата 2008 година. В случай, че инвестиционната активност на ФНИБ се промени в резултат на стартирането на нови проекти, ръководството има готовност да набави необходимите парични ресурси за своята дейност чрез увеличение на капитала или чрез външно финансиране от местни и чужди банкови институции.

3.3 Капиталови ресурси

В края на юни 2008г. дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, е 155,372 хил.лв., което е увеличение с 0.8% или 1,257 лв. спрямо предходното тримесечие. От една страна влияние за тази промяна в посока увеличение оказва високата отчетената през тримесечието печалба, а от друга в посока намаление има по-малката стойност на дългосрочните заеми, част от които за записани като текущи поради изтичането на гратисния период по главницата на част от дългосрочните кредити. За намалението на дългосрочно привлечените средства влияние има и част от предсрочно погасената главницата по кредита изтеглен през юни 2007, с което дължимата сума се намалява от 18,162,185.43 евро на 17,301,000 евро.

В структурата на привлечения капитал се запазва по-големия дял на собствения капитал, което предопределя стабилността на Дружеството и възможността за усвояване на допълнително външно финансиране за реализация на бъдещите инвестиционни проекти. От друга страна въпреки намалението на привлечения капитал в резултат от погашенията по кредитите през тримесечието, ФНИБ запазва значителния дял на външно привлечени средства, което предопределя по-голям ливъридж и по-добра възвръщаемост на собствения капитал. Разпределението между собствен капитал и привлечени средства е представено на фигурата по-долу.

Фигура 2: Съотношение между собствен и привлечен капитал



Таблица 4 – Коефициенти на капиталова структура

Коефициенти на капиталова структура	30.06.2008	31.03.2008
Съотношение соб.к-л към дългоср. привлечени	2.37	2.10
Съотношение ДА към собствен капитал	0.89	0.97
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.47	0.49

■ Собствен капитал

През изминалото тримесечие собствения капитал на ФНИБ се увеличава с 5% до 109,296 хил.лв. като запазва възходящата си тенденция на нарастване от началото на 2008. Също както през първото тримесечие на 2008, така и през второто за увеличението на собствения капитал основно влияние има реализираната печалба за второто тримесечие на 2008г. в размер на 4,842 хил.лв.

Таблица 5 – Собствен капитал на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 30 юни 2008 г.

Собствен капитал в хил.лв.	30.06.2008	31.03.2008
Основен капитал	60,450	60,450
Резерви	9,796	9,798
Натрупана печалба	39,050	34,208
Общо собствен капитал	109,296	104,456

■ Привлечен капитал

- През изтеклото тримесечие Дружеството не е усвоявало нови кредити, като през периода предсрочно е погасило част от главницата по кредита усвоен от Дружеството през юни 2007г. и са направени плащания по кредита използван за финансирането на проект „Mr. Bricolage”. По другите два кредита плащанията на главницата ще започнат съответно през декември 2008г. и януари 2009г.

■ Капиталови разходи през следващите периоди на отчитане

Инвестиционната програма на Дружеството през следващите месеци е предимно насочена към реализацията на текущите инвестиционни проекти, като основната част от средствата ще бъдат насочени в строителството на двете офис гради намиращи се на Околовръсното шосе и на бул. Г.М.Димитров в София. По предварителни разчети на Дружеството очакваните разходи по тези два обекта за останалата част от 2008г. ще бъдат около 20.8 млн. лв. Освен за строителство разходи се очакват и за закупуване на земеделски земи и други имоти.

За финансирането на настоящите и предстоящите инвестиционни проекти, Дружеството възнамерява да използва сегашните си капиталови ресурси и при необходимост, да реализира ново увеличение на капитала или да използва заеман капитал.

3.4 Структура на активите

Сумата на активите на ФНИБ за второто тримесечие на 2008г. нараства с 4,386 хил.лв (2.4%) и достига до 183,426 хил.лв. Нарастването на активите на Дружеството отново се дължи основно на направените преоценки на имотите притежавани от ФНИБ и по-високата стойност на инвестиционните имоти държани за продажба.

Таблица 6 – Структура на активите на ФНИБ

Структура на активите в хил.лв.	30.06.2008	% дял	31.03.2008	% дял
Дълготрайни активи вкл.	97,625	53%	101,257	57%
- общо недвижими имоти	77,896	42%	81,979	46%
Краткотрайни активи вкл.	85,801	47%	77,783	43%
- платени аванси за покупка на имоти	277	0.15%	186	0.10%
- инвестиционни имоти държани за продажба	76,074	41.5%	67,970	38.0%
- парични средства и депозити	7,801	4.3%	7,037	3.9%
ОБЩО АКТИВИ	183,426	100%	179,040	100%

Основната промяна в структурата на активите представлява намаляването на дълготрайните активи за сметка увеличението на краткотрайните активи. Промяната е продиктувана от подписания на 09.06.2008г. предварителен договор за продажба на апартамент от жилищната сграда „Секвоя 2” в Боровец, което налага счетоводната стойност на проекта да бъде записана като текущ актив. Преоценената продажна стойност на 9-те имота, част от проект „Инвестиционни имоти – Младост IV” също допринася за увеличението на инвестиционните имоти държани за продажба.

Въпреки, че се увеличават с по-бавно темпо с около 11% в сравнение с предходното тримесечие 149%, нарастването на паричните средства продължават да следва възходящата тенденция от началото на 2008г. През изтеклото тримесечие, това нарастване е в резултат от усвояването на средства по предварителните договори за продажба на имоти на Дружеството в размер на 7,458,305 лв.

Предвижданията за следващите периоди на отчитане са сумата и съответно делът на краткотрайните активи спрямо общо активите да намаляват, което ще се дължи на нотариалното прехвърляне на имотите за продажба и получаването на парични средства вместо тях.

3.5 Резултати от дейността

Дейността на Дружеството през второто тримесечие на 2008г. беше отново насочена в реализацията на двата проекта за изграждане на офис сгради в София и управление на вече завършените проекти.

■ Приходи от дейността

През разглежданото тримесечие отчетените приходи са в размер на 9,911 хил.лв.

Таблица 7 – Реализирани приходи за второто и първото тримесечие на 2008г.

Приходи на ФНИБ (в хил. лв.)	II трим.- 08г.	I трим.- 08г.
Доходи от наеми	638	613
Доходи от лихви и др. финансови приходи	342	281
Приходи от продажба на активи	7,463	-
Приходи от операции с финансови инструменти	450	-
Нетни приходи от преоценка на активи	1,018	3,497
Общо приходи	9,911	4,391

Отчетените приходи през второто тримесечие на 2008г. са 9,911 хил.лв, които през това тримесечие в основната си част са приходи от частичната продажба на проект офис сграда на бул. „Г.М. Димитров” в размер на 7,458 хил.лв (75.3%). В сравнение с първото тримесечие на 2008г. през второто, приходите от преоценки намаляват до 1,018 хил.лв, поради факта, че проект офис сграда на бул. „Г.М. Димитров” има сключен предварителен договор за продажба и не подлежи на преоценка.

Следващото перо от приходите представляват приходите от наеми, които включват начислените суми за наем на двата магазина Mr.Bricolage и приходи от аренда на

зеделска земя. Стойността на тези приходи нараства в сравнение с изминалото тримесечие в резултат на повечето отдадени земеделски земи под аренда.

Друго съществено перо в приходи на ФНИБ през периода са приходите от лихви, които нарастват с 21.7% в сравнение с отчетените през първото тримесечие на 2008г. Това се дължи на по-голямата стойност на свободните паричните средства управлявани от Дружеството.

ФНИБ очаква значително да увеличи приходите си през следващите отчетни периоди в резултат на отразяването на продажбата в отчета за приходите и разходите на имотите обвързани с предварителни договори за продажба.

■ Разходи от дейността

През изминалото тримесечие разходите се увеличават с 163% и достигат 5,069 хил.лв. Това нарастване се дължи главно на балансовата стойност на продадените активи на Дружеството.

Таблица 8 – Реализирани разходи за второто и първото тримесечие на 2008г.

Разходи на ФНИБ (в хил. лв.)	II трим.- 08г.	I трим.- 08г.
Разходи за лихви	(847)	(705)
Разходи за външни услуги и материали	(1,489)	(781)
Балансова стойност на продадените активи	(2,508)	
Разходи за възнаграждения на СД и персонала	(26)	(17)
Отрицателни разлики от операции с финансови инструменти	(3)	(212)
Разходи за амортизации	(2)	(1)
Други разходи	(194)	(207)
Общо разходи	(5,069)	(1,923)

Основен дял 49.5% в структурата на разходите през това тримесечие заема отчетната стойност на прехвърлената част по сделката за проект офис сграда на бул. „Г.М. Димитров” – 2,508 хил.лв. Това е вследствие от получената втора вноска по предварителния договор за продажба на сградата и прехвърлянето на 21.791% от собствеността на сградата на купувача.

Следващия значителен дял от разходите 29.4% заемат разходите за външни услуги и материали, които се състоят основно от възнаграждението за успех на обслужващото дружество по продажбата на проект офис сграда на бул. „Г.М. Димитров”, комисионната на посредника по продажбата на същия проект, таксите за управление дължими на обслужващото дружество, както и местни данъци и такси по покупко продажба на имоти.

Друго значително перо по размер в структурата на разходите на ФНИБ заемат разходите за лихви в размер на 847 хил.лв. Тази сума се запазва сравнително висока предвид значителния размер на външното финансиране използвано от Дружеството. Перото други разходи в основата на които стоят платените суми за местни данъци и такси е в размер на 194 хил.лв, като запазва приблизително същата стойност в сравнение с отчетената през първото тримесечие на 2008.

Общата стойност на разходите през следващите отчетни периоди ще продължат да нарастват в резултат от нарастване на разходите съпровождащи инвестиционната дейност на ФНИБ.

■ **Резултат от дейността**

Таблица 9 – Финансов резултат за второто и първото тримесечие на 2008г.

Финансов резултат	II трим.- 08г.	I трим.- 08г.
Приходи	9,911	4,391
Разходи	(5,069)	(1,923)
Печалба за периода	4,842	2,468

Отчетената печалба за второто тримесечие на 2008г. е 4,842 хил.лв, което представлява ръст приблизително 2 пъти. Растежа на печалбата е основно продиктуван от извършената продажба на част от проекта офис сграда на бул. „Г.М. Димитров”.

ФНИБ очаква стойността на печалбата да продължи да нараства и в следващия отчетен период въз основа на отразяването на продажбата на част от проект „Камбаните Бизнес Център”, на 9-те имота по проект „Инвестиционни имоти Младост IV” и на продажбите на апартаменти от проект жилищна сграда „Секвоя 2” в Боровец.

■ **Рискове на които е изложено Дружеството**

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

4 Важни научни изследвания и разработки

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

5 Предвиждано развитие на Дружеството

През 2008г. Дружеството ще продължи своята инвестиционна програма, заложен в неговия портфейл от инвестиционни проекти описани в точка 2 по-горе. Цел на ръководството на ФНИБ е да постигне максимални финансови резултати използвайки най-ефективно набрания до момента капитал. За да постигне поставените цели приоритетни задачи ще бъдат:

- **Строителството на „Камбаните Бизнес Център”**. По предварителни разчети изграждането на комплекса ще завърши към края 2008г. След договорената продажба на цялата сграда, Дружеството ще се концентрира изцяло върху навременното и качествено изпълнение на довършителните работи.
- **Строителството на офис сградата на бул. „Г.М.Димитров” № 14**. След завършването на грубия строеж на сградата в срок, очакванията на Дружеството са тя също да бъде завършена до края на годината.
- Разработване на окончателния проект и старт на изграждането на **Ваканционно селище до с.Лозенец – Бургаска област**. Към момента идейния проект за селището е подаден за одобрение. След неговото одобрение от Община Царево Дружеството ще продължи с разработването на окончателните работни проекти, след което ще започне и изпълнението на самия проект.
- **Покупка на земеделска земя и арендуване**. След като ФНИБ възобнови дейността си по закупуването на земеделска земя се предвижда покупка на допълнителни парцели концентрирани в райони със значителен потенциал за растеж. Предвижданията на Дружеството са средна цена на декар и постигнатата рента да се увеличават през следващите отчетни периоди вследствие на по-високите цени на земеделските парцели в България и директните субсидии за земеделски производители плащани по линия на ЕС.
- **Проект – „Жилищна сграда Секвоя 2” – Боровец** – След направената продажба през изтеклото тримесечие, Дружеството ще продължи да действа активно в посока продажба на сградата. Намерението на ФНИБ е тя да бъде разпродадена в рамките на следващите две години.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Велико Търново”** – След официалното получаване на новия ПУП, предстои да започне проектиране на бъдещите търговски и складови площи въз основа на новите строителни параметри.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Видин”** – предстои закупения имот да бъде вкаран в регулация и да бъде изготвен проект за изграждането на логистичен център.
- **Проект – „Инвестиционни имоти в София – Околовръстен път”**. След второто обявяване и смяната на регулацията, ФНИБ ще започне изготвянето на идейния проект за изграждане на жилищни и офис площи.
- **Проект – „Инвестиционни имоти в София – Младост IV”**. Подобно на горните проекти през настоящата година Дружеството планира да вкара в регулация закупените в края на юни 2007г. терени и да приключи сделката по продажбата на част от терените.

- **Закупуване на нови парцели** с цел последваща продажба и/или реализиране на нови инвестиционни проекти.

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

6 Промени в цената на акциите на Дружеството

През второто тримесечие на 2008г., както и през първото продължи общия спад на акциите търгувани на Българска Фондова Борса. Основен фактор за негативното развитие на фондовия пазар в България бяха скептичните очаквания на инвеститорите за изход от кризата в САЩ продиктуван от регистрирания спад на повечето индекси в САЩ, Европа и Азия.

В периода април-юни акциите на ФНИБ регистрираха спад в цената и търгувания обем. Въпреки това средно претеглената цена на акция за период от една година се увеличава от 1.83лв към края на март 2008г., на 1.97лв. на акция към края на юни 2008г. Обобщените данни от търговията с акции на ФНИБ за периода 30.06.2007 – 30.06.2008г. са както следва:

- Начална цена – BGN 1.68 (2 юли 2007)
- Последна цена – BGN 1.66 (30 юни 2008)
- Най-висока цена – BGN 2.50 (26 септември 2007)
- Най-ниска цена – BGN 1.59 (17 април 2008)
- Общо количество изтъргувани акции – 9,989,682 броя
- Оборот за периода – BGN 19,650,314 (EUR 10,047,046)
- Средно претеглена цена – BGN 1.97
- Пазарна капитализация (към 30.06.2008г.) – BGN 100,347,000 (EUR 51,306,606)

Движение акциите на ФНИБ
(30.06.2007 - 30.06.2008)



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

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

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

При извършване на дейността си през второто тримесечие на 2008 година, Съветът на директорите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ изцяло се ръководи и стриктно изпълнява приетата Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

При направената преоценка на Програмата с цел подобряване прилагането на стандартите за добро корпоративно управление в Дружеството, се установи, че през 2008 година не се налага нейната промяна.

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

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

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

Към 30.06.2008 год. Дружеството е издало само един клас акции - обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка, представляващи 100 % от общия капитал на Дружеството. Издадените акции се притежават от следните лица:

- 360 физически лица притежават 3,423,579 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;

- 107 юридически лица притежават 57,026,421 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;

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

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

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

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

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

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

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

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

Лицата, които към 30.06.2008 год. притежават пряко или непряко 5 на сто или повече от акциите и правата на глас в Общото събрание на Дружеството, са следните:

Данни за акционера	Размер на дяловото участие към 30.06.2008г.	Начин на притежаване
Hansapank (Estonia)	30.23%	пряко
Hansapank Clients (Estonia)	20.43%	пряко
Danske Fund – Eastern Europe Convergence	5.99%	пряко
Scand.Enskilda Banken	7.44%	пряко

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9 Сделки със свързани лица

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

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

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

Няма промени в сключените сделки между свързани лица.

10 Друга информация

Към края на юни 2008г. Дружеството няма регистрирани клонове и не притежава акции от други компании.