

**Междинен доклад за
дейността**

на

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

за първото тримесечие
на 2008г.



30 април 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>19</i>
<i>5</i>	<i>Предвиждано развитие на Дружеството.....</i>	<i>19</i>
<i>6</i>	<i>Промени в цената на акциите на Дружеството</i>	<i>21</i>
<i>7</i>	<i>Информация относно програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление по чл.94, ал.2, т.3 от СППЦК.....</i>	<i>22</i>
<i>8</i>	<i>Анализ и разяснение на информацията по приложение № 11 към чл. 32, ал. 1, т. 4, чл. 35, ал. 1, т. 5 и чл. 41, ал. 1, т. 4 от наредба № 2</i>	<i>22</i>
<i>9</i>	<i>Сделки със свързани лица</i>	<i>26</i>
<i>10</i>	<i>Друга информация</i>	<i>27</i>

1 Обща информация за Дружеството

1.1 Правна рамка и промени в устава на Дружеството през периода 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 първото 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 първото 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 31.03.2008 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков - 144 069 бр. акции, представляващи 0.24 % от капитала на Дружеството;
- Марио Исам-Саади Ал-Джебури - 125 000 бр. акции, представляващи 0.20 % от капитала на Дружеството;
- Чавдар Иванов Донков – 288 990 бр. акции, представляващи 0.48 % 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

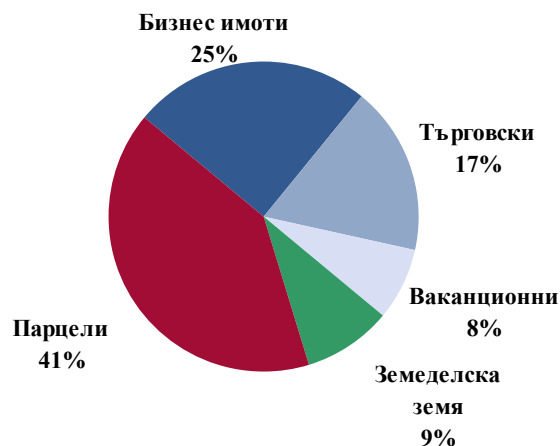
Въпреки негативното развитие на пазара в световен мащаб, през изминалото тримесечие ФНИБ успешно реализира сключването на предварителни договори за продажба на два от най-големите си проекта – офис частта на Камбаните Бизнес Център и офис сградата намираща се на бул. „Г.М. Димитров № 14”. Най-важните аспекти от развитието на портфейла на Дружеството през последните 3 месеца са следните:

- Подписване на предварителен договор за продажба на офис площите по проект Камбаните Бизнес Център на стойност EUR 20,900,000
- Подписване на предварителен договор за продажба на офис сградата разположена на бул. „Г.М. Димитров № 14” на стойност EUR 17,500,000
- Завършване на грубия строеж на Камбаните Бизнес Център и стартиране на довършителните работи по проекта

Портфейлът от инвестиционни проекти на ФНИБ достига до 114,951 хил.лв през първото тримесечие на 2008г. което е нарастване от 3% спрямо края на 2007г. Това нарастване се дължи изцяло на продължаващите строителни работи на двете офис сгради в София, тъй като освен в строителство, Дружеството не е инвестирало в придобиването нови имоти през изминалото тримесечие. Инвестираните средства в строителството на двете офис сгради в София през изтеклото първо тримесечие са на стойност 3,277,320лв. 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 31.03.2008	Бъдещи инвестиции
Реализирани проекти				
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж"	текущо управление	19,895	19,895	0
Земеделска земя	отдаване под аренда	11,000	10,562	438
Проекти в процес на реализация				
Камбаните бизнес център	в строеж	38,000	21,297	16,703
Офис сграда на бул. "Г.М.Димитров"	в строеж	17,000	7,494	9,506
Морско ваканционно селище - с.Лозенец	идеен проект	18,000	4,514	13,486
Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец	разрешение за ползване	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		155,084	114,951	40,132

* Стойността на проекта ще бъде уточнена след разработване на идейния проект

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 изцяло насочени 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” имат сключени договори за продажба, която предстои да бъде счетоводно отразена. Останалите четири проекта са на етап промяна регулацията на земята. ФНИБ очаква тяхната реализация да започне през настоящата година.

2.2 Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж”

Проект „ТЦ Доверие Бриколаж” бе реализиран от ФНИБ през 2006г. Той представлява „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 9 години.

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

След като Дружеството насочи дейностите по проекта към отдаване на притежаваната земеделска земя под аренда, през изминалото тримесечие бяха отдадени допълнителни 4,504.49 дка. Това доведе до увеличаване на дела на отдадените земи към общо притежаваните с 12.3% до 62.5%. Средната постигната наемна цена е 14.64 лв./дка. Отчетения лек спад в наемната цена се дължи основно на допълнително отдадените земеделски земи в различни региони през периода.

През текущия период общо закупените нови парцели са 17.3 дка., с което общо притежаваната към края на март 2008г. земеделска земя е 36,643.14 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.

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.

Към края на март 2008г строителството на сградата достигна до етап завършен груб строеж. Очакванията на ФНИБ са, че до предаване на настоящия отчет сградата ще има издаден акт 14. Реализираните разходи с натрупване от началото на строителството на сградата към 31 декември 2007г. са на обща стойност 12,177 хил.лв.

Освен подписания през 2007г. предварителен договор за продажбата на търговските площи на сградата за сумата от 11,150,000 евро, на 24 януари 2008, ФНИБ сключи предварителен договор за продажбата и на офис площите и съответстващите им паркинг места. Предмет на договора на стойност 20,900,000 евро са 16,335 кв.м. офис площи и прилежащите им паркинг места, като сумата е платима на няколко вноски пряко обвързани с етапа на строителство на сградата.

През изминалото тримесечие Дружеството е получило четвъртата вноски по предварителния договор за търговските площи в размер на 3,345,000 евро и първата вноски по предварителни договор за продажбата на офис площите в размер на 1,000,000 евро. С получените плащания през периода 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 работата по грубия строеж на сградата продължи, като към края на март изцяло са завършени първите осем етажа и се изпълняват последните два етажа. Общо направените разходи по строителството на сградата към март 2008г. са 4,223 хил.лв.

На 14 март 2008г. ФНИБ сключи предварителен договор за продажба на офис сградата. Общата стойността на договора за продажба на сградата с РЗП 13,487кв.м. е 17,500,000 евро платима на вноски пряко обвързани с етапите на завършеност на строителните работи, като авансовото плащане в размер на 500,000 евро бе преведено по доверителна банкова сметка на ФНИБ.

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 апартамента, 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 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 само на 50 метра от началната станция на кабинковия лифт „Нова Гондола”, който е част от проекта „Супер Боровец”. Разстоянието на курорта от главното шосе Боровец – Пловдив е само 30 метра.

През изтеклото тримесечие Дружеството продължи работата по продажба на жилищната сграда, като бяха проведени първоначални разговори с потенциални купувачи. Очакванията на Дружеството са тя да бъде продадена в рамките на следващите две години.

2.8 Проект – Инвестиционен имот до град Велико Търново

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

През изминалото тримесечие процедурата по смяна на регулацията продължи, като очакванията на мениджмънта са тя да завърши в най-кратки срокове, след което ще започне проектирането на бъдещите търговски и складови площи.

2.9 Проект – Инвестиционен имот до град Видин

След като придоби на имота с площ 86,008 кв.м. през 2007, ФНИБ започна процедура по промяна регулацията на терена. 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 реализираният се проект Камбаните Бизнес Център.

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, като в най-кратки срокове се очаква публичното обявяването на новия ПУП.

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.

След като сключи 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, ФНИБ остава собственик на 12 имота с обща площ 47,345 кв.м.

През изминалото тримесечие бе получена втората вноска в размер на 1,000,000 евро по договора за продажба на 9-те имота. Останалата част от сумата по продажбата ще бъде получена след нотариалното прехвърляне собствеността на имотите през август 2008г.

Терените са предвидени за комплексно застрояване с възможност за изграждане на жилищни, административни и хотелски площи.

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 е за първото тримесечие на 2008г.

Счетоводен баланс към 31.03.2008г. и към 31.12.2007г.

(Всички суми са в хиляди лева)	31.03.2008	31.12.2007
АКТИВИ		
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ		
Инвестиционни имоти	81,751	86,241
Машини и оборудване	4	-
Разходи за придобиване на имоти	228	2,877
Инвестиции на разположение за продажба	23	24
Деривативен финансов инструмент	35	246
Нематериални активи	1	2
Гаранционен депозит	19,200	19,200
Стопански инвентар	15	16
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	101,257	108,606
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ		
Вземания от клиенти и доставчици	475	297
Данъци за възстановяване (ДДС)	1,841	1,420
Платени аванси	186	192
Инвестиционни имоти държани за продажба	67,970	54,088
Парични средства и депозити	7,037	3,122
Разходи за бъдещи периоди	220	-
Други	54	172
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	77,783	59,291
ОБЩО АКТИВИ	179,040	167,897
ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
Основен капитал	60,450	60,450
Резерви	9,798	9,798
Натрупана печалба	34,208	31,735
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	104,456	101,983
ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ		
Дългосрочни заеми	49,659	51,693
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	49,659	51,693
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ		
Краткосрочни заеми и начислени лихви	62	1,201
Текуща част от нетекущи задължения	3,155	1,283
Задължения към Обслужващото дружество	918	1,383
Получени аванси по продажба на имоти	19,055	8,273
Данъчни задължения	150	-
Задължения към доставчици и клиенти	34	-
Провизии	1,540	1,516
Други задължения	11	565
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	24,925	14,221
ОБЩО ПАСИВИ	74,584	65,914
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	179,040	167,897

Отчет за доходите за първото тримесечие на 2008г. и четвъртото тримесечие на 2007г.

(Всички суми са в хиляди лева)	I трим.- 08г.	IV трим. - 07г.
Доходи от наеми	613	649
Приходи от продажба на активи	-	80
Нетни приходи от преценка на активи	3497	21,140
Доходи от лихви и др. финансови приходи	281	275
Приходи от операции с финансови инструменти	-	246
Общо приходи	4,391	22,390
Разходи за лихви	(705)	(812)
Разходи за външни услуги и материали	(781)	(460)
Разходи за възнаграждения на СД и персонала	(17)	(10)
Стойност на продадените активи	-	-
Отрицателни разлики от операции с финансови инструменти	(212)	-
Разходи за амортизации	(1)	(1)
Други разходи	(207)	(65)
Общо разходи	(1,923)	(1,348)
Печалба/(загуба) за периода	2,468	21,042
Средно претеглен брой акции през тримесечието (в хил.)	60,450	60,450
Доход на акция (в лева)	0.041	0.348

3.2 Ликвидност

Таблица 2 – Показатели за ликвидност на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 31 март 2008 г.

Коефициенти	31.03.2008	31.12.2007
Обща ликвидност	3.12	4.17
Бърза ликвидност	0.39	0.37
Абсолютна ликвидност	0.28	0.22

Общата ликвидност на "Фонд за недвижими имоти България" намалява през първото тримесечие на 2008г спрямо отчетената към края на 2007г. Промяната на този показател се дължи основно на по-голямата стойност на текущата част от нетекущите задължения и на значителното увеличение на получените аванси по продажба на имоти. Увеличението на текущата част от нетекущите задължения е в резултат от изтичането на гратисния период на част от дългосрочните заеми на Дружеството, а за нарастването на получените аванси по продажба на имоти основен принос имат получените по подписаните договори за продажба на проект „Камбаните Бизнес Център” и 9-имота по проект ”Инвестиционни имоти – Младост IV” общо за двата проекта в размер на EUR 5,345,000.

Въпреки намаляващата обща ликвидност на Дружеството, най-ликвидните активи – паричните средства се увеличават, което води до подобряване на показателите за бърза и незабавна ликвидност. Основният фактор за тяхното увеличение са постъпленията по предварителните договори за продажба на имоти с общ размер от EUR 5,345,000 отразени в паричните средства и депозити на ФНИБ.

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 проект „Офис сграда на бул. Г.М. Димитров” и намаляването на текущите задължения след частичното нотариално прехвърляне на собствеността на имотите

обвързани с договори за продажба, което ще бъде отразено в отчета за приходите и разходите.

■ Въртешни източници на ликвидност

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

Таблица 3 - Източници на ликвидност на ФНИБ към 31 март 2008 г.

Източници на ликвидност	31.03.2008
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	
Вземания от клиенти и доставчици	475
Данъци за възстановяване (ДДС)	1,841
Платени аванси	186
Други	54
Инвестиционни имоти държани за продажба	67,970
Парични средства и депозити	7,037
Разходи за бъдещи периоди	220
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	77,783
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	
Краткосрочни заеми и начислени лихви	62
Задължения към Обслужващото дружество	918
Текуща част от нетекущи задължения	3,155
Получени аванси по продажба на имоти	19,055
Данъчни задължения	150
Задължения към доставчици и клиенти	34
Провизии	1,540
Други задължения	11
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	24,925

○ Краткотрайни (текущи) активи

Основната част от текущите активи 87.3% заемат инвестиционните имоти държани за продажба. Тази сметка се състои от имотите на Дружеството, които имат сключени договори за продажба, а по точно: проект „Камбаните Бизнес Център”, проект „ Офис сграда на бул. Г.М. Димитров” и 9-те имота по проект „Инвестиционни имоти – Младост IV”.

Другия основен източник на ликвидност представлява паричните средства и депозити. Както вече бе споменато по-горе в отчета паричните средства се увеличават в резултат от постъпленията през тримесечието по предварителните договори за продажба на имоти с общ размер от EUR 5,345,000.

Останалите значителни основни пера в структурата на краткосрочни активи са „Данъците за възстановяване”, които се увеличават с 30% спрямо предходното тримесечие и достигат 1,841 млн.лв. и вземанията от клиенти и доставчици 475 хил.лв., основна част от които са начислените приходи от аренда 315 хил.лв, платени строителни дейности по проектите на Дружеството 118 хил.лв и начислена лихва по гаранционния депозит в БПБ 42 хил.лв.

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 месеци.

○ Краткосрочни (текущи) пасиви

Най-голям дял, 68% от текущите пасиви заемат получените аванси в размер на 19,055 хил.лв. по продажба на търговски площи и офис площи по проект „Камбаните Бизнес център” и по продажбата на 9 имота по проект „Инвестиционни имоти Младост IV”. Освен договорените аванси по предварителните договори, Дружеството е получило едно допълнително плащане от купувача на търговската част на проект КБЦ за извършване на допълнителни строителни дейности по негова поръчка. Очакванията са тази сума да намалее през следващите месеци 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” се увеличава в резултат на изтичането на gratuitния период на инвестиционните заеми усвоени от Дружеството. Към края на март 2008г. сумата е 3,155 хил.лв, като ФНИБ очаква това нарастване да продължи с изтичането на останалата част от gratuitния период по главницата на дългосрочните кредити на Дружеството.

Друг голям източник на задължения са „Задълженията към Обслужващото дружество”, които са в размер на 918 хил.лв и намаляват през изтеклото тримесечие след изплащането на възнаграждението за успех на управляващото дружество по продажбата на 7-те имота до летище София. В по-голямата си част задълженията се състоят от плащания за изпълнение на строителните работи, които предстоят да бъдат извършени. ФНИБ предвижда тази сума да се увеличава през следващите отчетни периоди с оглед на напредващите строителните работи по двете офис сгради в София.

Провизиите също заемат значителен дял от текущите пасиви. В голямата си част 15,15 хил.лв. те се състоят от провизиите за дължими дивиденди реализирани през 2007 и в по-малката си част 25 хил.лв. от провизиите за ренти.

■ Външни източници на ликвидност

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

Предвид наличните средства към края на март 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 следващата 2008 година. В случай, че инвестиционната активност на ФНИБ се промени в резултат на стартирането на нови проекти, ръководството има готовност да набави необходимите парични ресурси за своята дейност чрез увеличение на капитала или чрез външно финансиране от местни и чужди банкови институции.

3.3 Капиталови ресурси

В края на март 2008г. дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, е 154,115 хил.лв., което е увеличение с 0.2% или 439 лв. спрямо предходното тримесечие. От една страна влияние за тази промяна в посока увеличение оказва 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 gratuitния период по главницата на част от дългосрочните кредити. 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 Дружеството запазва значителния дял на външно привлечени средства, което предопределя по-голям ливъридж и по-добра възвръщаемост на собствения капитал. Разпределението между собствен и привлечени средства е представено на фигурата по-долу.

Фигура 2: Съотношение между собствен и привлечен капитал

Дългосрочен капитал на ФНИБ

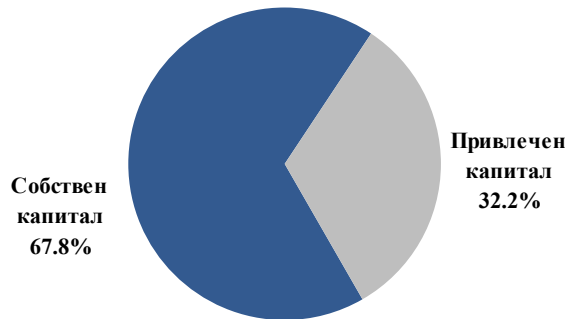


Таблица 4 – Коефициенти на капиталова структура

Коефициенти на капиталова структура	31.03.2008	31.12.2007
Съотношение соб.к-л към дългоср. привлечени средства	2.10	1.97
Съотношение ДА към собствен капитал	0.97	1.06
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.49	0.48

■ Собствен капитал

През изминалото тримесечие собствения капитал на ФНИБ се увеличава с 2% до 104,456 хил.лв. като запазва възходящата си тенденция на нарастване от изминалата 2007г. За увеличението на собствения капитал основно влияние има неразпределената печалба за първото тримесечие на 2008г. в размер на 2,468 хил.лв.

Таблица 5 – Собствен капитал на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 31 март 2008 г.

Собствен капитал в хил.лв.	31.03.2008	31.12.2007
Основен капитал	60,450	60,450
Резерви	9,798	9,798
Натрупана печалба	34,208	31,735
Общо собствен капитал	104,456	101,983

■ Привлечен капитал

- През изтеклото тримесечие Дружеството не е усвоявало нови кредити, като през периода започна изплащането на главницата на инвестиционния кредит 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 изцяло насочена към реализацията на текущите инвестиционни проекти, като основната част от средствата ще бъдат насочени в строителството на двете офис гради намиращи се на Околовръсното шосе и на бул. Г.М.Димитров в София. По предварителни разчети на Дружеството очакваните разходи по тези два обекта за останалата част от 2008г. ще бъдат около 26.2 млн.лв.

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. Очакваме, че с напредването на изпълнението на проектите и с нарастването на активите на Дружеството размерът на използваното дългово финансиране постепенно ще нараства до достигането на оптимално съотношение на дълг към собствен капитал.

3.4 Структура на активите

Сумата на активите на ФНИБ за първото тримесечие на 2008г. нараства с 11,143 хил.лв (7%) и достига до 179,040 хил.лв. Нарастването на активите на Дружеството се дължи основно на направените преоценки на имотите притежавани от ФНИБ и получените средства по предварителните договори за продажба на недвижими имоти отразени в паричните средства и депозити.

Таблица 6 – Структура на активите на ФНИБ

Структура на активите в хил.лв.	31.03.2008	% дял	31.12.2007	% дял
Дълготрайни активи вкл.	101,257	57%	108,606	65%
- общо недвижими имоти	81,979	46%	89,118	53%
Краткотрайни активи вкл.	77,783	43%	59,291	35%
- платени аванси за покупка на имоти	186	0.10%	172	0.10%
- инвестиционни имоти държани за продажба	67,970	38.0%	54,088	32.2%
- парични средства и депозити	7,037	3.9%	3,122	1.9%
ОБЩО АКТИВИ	179,040	100%	167,897	100%

Основната промяна в структурата на активите представлява намаляването на дълготрайните активи за сметка увеличението на краткотрайните активи. Промяната е продиктувана от подписания на 14.03.2008г. предварителен договор за продажба на проект „Офис сграда на бул. Г.М. Димитров”, 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.

Значително увеличение 2.25 пъти бележат също паричните средства и депозити, които представляват 3.9% дял от текущите активи на Дружеството към края на март 2008г. Нарастването на паричните средства се дължи на получените през изтеклото тримесечие аванси по предварителните договори за продажба на имоти на Дружеството в размер на EUR 5,345,000.

Предвижданията за следващите периоди на отчитане са сумата и съответно делът на краткотрайните активи спрямо общо активите да продължават да нарастват, 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 първото тримесечие на 2008г. беше основно 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 4,391 хил.лв.

Таблица 7 – Реализирани приходи за първото тримесечие на 2008г. и четвърто тримесечие на 2007г.

Приходи на ФНИБ (в хил. лв.)	I трим.- 08г.	IV трим. - 07г.
Доходи от наеми	613	649
Доходи от лихви и др. финансови приходи	281	275
Приходи от продажба на активи	-	80
Приходи от операции с финансови инструменти	-	246
Нетни приходи от преоценка на активи	3,497	21,140
Общо приходи	3,778	21,741

Отчетените приходи през първото тримесечие на 2008г. са 4,391 хил.лв, които в основната си част, 3,497 хил.лв (80%), се състоят от реализираните приходи от преоценки на притежаваните от Дружеството имоти. В сравнение с четвъртото тримесечие на 2007г. през изтеклото тримесечие, тези приходи намаляват 5 пъти, за което принос имат направените в края на 2007 по-големи годишни преоценки задължителни за АДСИЦ.

Следващото перо от приходите представляват приходите от наеми, които включват начислените суми за наем на двата магазина Мг.Bricolage и приходи от аренда на земеделска земя. Стойността на тези приходи запазват сравнително същата си стойност в сравнение с предходното тримесечие.

Друго съществено перо в приходи на ФНИБ през периода са приходите от лихви, които бележат плавен растеж в сравнение с данните от края на 2007г. Това се дължи основно на по-доброто управление на свободните средства от Дружеството.

ФНИБ очаква значително да увеличи приходите си през следващите месеци 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 42% и достигат 1,923 хил.лв . Това нарастване се дължи главно на увеличените разходи за външни услуги.

Таблица 8 – Реализирани разходи за първото тримесечие на 2008г. и четвърто тримесечие на 2007г.

Разходи на ФНИБ (в хил. лв.)	I трим.- 08г.	IV трим. - 07г.
Разходи за лихви	(705)	(812)
Разходи за външни услуги и материали	(781)	(460)
Разходи за възнаграждения на СД и персонала	(17)	(10)
Отрицателни разлики от операции с финансови инструменти	(212)	-
Разходи за амортизации	(1)	(1)
Други разходи	(207)	(65)
Общо разходи	(1,923)	(1,348)

Основен дял в структурата на разходите заемат разходите за външни услуги и материали – 781 хил.лв. Сумата на тези разходи съдържа таксите дължими на обслужващото дружество и комисионната на посредника по продажбата на проект „Камбаните Бизнес Център”.

Следващото основно перо в разходите на ФНИБ заемат разходите за лихви в размер на 705 хил.лв. Тази сума се запазва сравнително висока предвид значителния размер на външното финансиране използвано от Дружеството.

Както е описано в таблицата по-горе перото други разходи се увеличават 3.1 пъти до 207 хил.лв. Отчетеното повишение се дължи на начислените през настоящата година местните данъци и такси на притежаваните от Дружеството имоти. Съществено влияние върху разходите има също и отразената промяна в себестойността на договора за суап в размер на 212 хил.лв.

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

Реализираната печалба към края на март 2008г. е 2,468 хил.лв. В сравнение с резултатите отчетени през четвъртото тримесечие на 2007г. печалбата реализира спад от 8.52 пъти. Въпреки значителното намаление на печалба, това е в резултат на по-високата печалба отчетена през четвъртото тримесечие на 2007г., включваща задължителните за АДСИЦ дружествата годишни преоценки, които се извършват на годишна база.

ФНИБ очаква стойността на печалбата да се повиши значително в следващия отчетен период въз основа на отразяването на продажбата на част от проект „Камбаните Бизнес Център” и на част от проект „Офис сграда на бул. Г.М. Димитров” в отчета за приходи и разходите. Продажбата на 9-те имота по проект „Инвестиционни имоти Младост IV” ще бъде отразена през третото тримесечие на 2008г, след нотариалното прехвърляне на имотите предмет на предварителния договор.

Таблица 9 – Финансов резултат за първото тримесечие на 2008г. и четвърто тримесечие на 2007г.

Финансов резултат	I трим.- 08г.	IV трим. - 07г.
Приходи	4,391	22,390
Разходи	(1,923)	(1,348)
Печалба за периода	2,468	21,042

■ Рискове на които е изложено Дружеството

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

4 Важни научни изследвания и разработки

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

5 Предвиждано развитие на Дружеството

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

- **Строителството на „Камбаните Бизнес Център”**. По предварителни разчети изграждането на комплекса ще завърши към края 2008г. След 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**. С оглед напредналото строителството на грубия строеж на сградата, очакванията на ФНИБ са в рамките на следващото тримесечие тя да бъде завършена на етап груб строеж и да започне изпълнението на довършителните работи.
- Разработване на окончателния проект и старт на изграждането на **Ваканционно селище до с.Лозенец – Бургаска област**. Към момента идейния проект за селището е подаден за одобрение. След неговото одобрение от Община Царево Дружеството ще продължи с разработването на окончателните работни проекти, след което ще започне и изпълнението на самия проект.
- **Арендуване и покупка на земеделска земя**. ФНИБ предвижда да отдаде под аренда максимален обем от придобита през последните две години земеделска земя, като нови имоти ще бъдат закупувани само с цел уедряване на вече закупените парцели. Предвижданията на Дружеството са средна постигнатата рента да се увеличава през следващите отчетни периоди вследствие на по-високите цени на земеделските парцели в България и директните субсидии за земеделски производители плащани по линия на ЕС.
- **Проект – „Жилищна сграда Секвоя 2” – Боровец** – Както през изминалото тримесечие, така и напред Дружеството ще работи 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”** – предстои придобитите през 2006г. парцели да бъдат вкарани в регулация, след което да започне проектиране на бъдещите търговски и складови площи.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Видин”** – също както при Велико Търново, предстои закупения имот да бъде вкаран в регулация и да бъде изготвен проект за изграждането на логистичен център.
- **Проект – „Инвестиционни имоти в София – Околовръстен път”**. След публичното обявяване на новите ПУП от страна на общината, 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 инвестиционен проект.

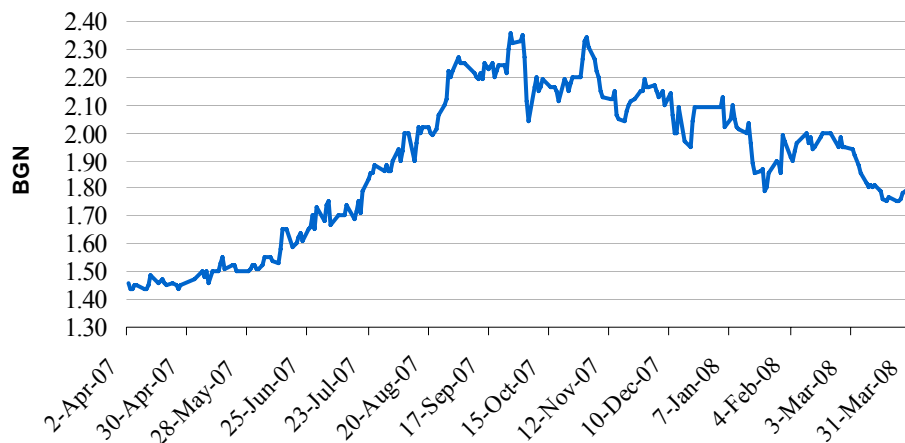
Поради динамиката на инвестиционната дейност на Дружеството през годината, има възможност реалният брой и размер на инвестициите, както и типа инвестиции да се различава от планираните.

6 Промени в цената на акциите на Дружеството

С началото на 2008г. продължи общия спад на акциите търгувани на Българска Фондова Борса продиктуван от отлива на чуждестранни инвеститори и липсата на ликвидност въз основа на негативните новини за състоянието на ипотечната криза и икономиката в САЩ. Акциите на повечето компаниите продължиха да инкасират сериозни спадове, като тези на АДСИЦ дружествата останаха най-малко засегнати от негативното движение на пазара за ценни книжа. В периода януари-март е отчетено понижение на цената и намаление броя на изтъргуваните акции на ФНИБ. Въпреки това средно претеглената цена на акция за период от една година се увеличава от 1.69лв към края на 2007г., на 1.83лв.на акция към края на март 2008г. Обобщените данни от търговията с акции на ФНИБ за периода 31.03.2007 – 31.03.2008г. са както следва:

- Начална цена – BGN 1.46 (2 април 2007)
- Последна цена – BGN 1.80 (31 март 2008)
- Най-висока цена – BGN 2.50 (26 септември 2007)
- Най-ниска цена – BGN 1.44 (3 април 2007)
- Общо количество изтъргувани акции – 1,854,642 броя
- Оборот за периода – BGN 3,500,245 (EUR 1,789,647)
- Средно претеглена цена – BGN 1.83
- Пазарна капитализация (към 31.03.2008г.) – BGN 108,810,000 (EUR 55,633,670)

Движение акциите на ФНИБ
(31.03.2007 - 31.03.2008)



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 2007 година, Съветът на директорите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ изцяло се ръководи и стриктно изпълнява приетата Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

При направената преоценка на Програмата с цел подобряване прилагането на стандартите за добро корпоративно управление в Дружеството, се установи, че през 2007 година не се налага нейната промяна.

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

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

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

Към 31.03.2008 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:

- 329 физически лица притежават 3,092,458 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;

- 98 юридически лица притежават 57,357,542 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;

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

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

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

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

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

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

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

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

Лицата, които към 31.03.2008 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 30.03.2008г.	Начин на притежаване
Hansapank (Estonia)	30.23%	пряко
Hansapank Clients (Estonia)	21.48%	пряко
Danske Fund – Eastern Europe Convergence	5.99%	пряко
Scand.Enskilda Banken	7.55%	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 проспекта за публичното предлагане на акциите по начина и със съдържанието, установени в ЗППЦК и актовете по прилагането му.

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

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

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

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

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

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

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

9 Сделки със свързани лица

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

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

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

Няма промени в сключените сделки между свързани лица.

10 Друга информация

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