

**Междинен доклад за
дейността**

на

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

за третото тримесечие
на 2009г.



30 октомври 2009г.

Съдържание

<i>1</i>	<i>Обща информация за Дружеството</i>	<i>3</i>
<i>2</i>	<i>Портфейл на Дружеството.....</i>	<i>5</i>
<i>3</i>	<i>Развитие на дейността и на състояние на Дружеството през първото тримесечие на 2009г.</i>	<i>10</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>20</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>21</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>21</i>
<i>9</i>	<i>Сделки със свързани лица</i>	<i>25</i>
<i>10</i>	<i>Друга информация</i>	<i>26</i>

1 Обща информация за Дружеството

1.1 Правна рамка и промени в устава на Дружеството през периода юли – септември 2009г.

На 25.07.2009г. Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ промени седалището и адреса си на управление на: гр.София, Столична Община, район „Витоша”, ул. „Околовръстен път” № 258.

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

■ Възнагражденията, получени общо през третото тримесечие на 2009г. от членовете на Съвета на директорите;

През третото тримесечие на 2009 г. са начислени следните възнаграждения на членовете на Съвета на директорите (СД), съгласно договори за управление:

- Възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков –720 лв.
- Възнаграждение на Марио Исам-Саади Ал-Джебури –720 лв.
- Възнаграждение на Чавдар Иванов Донков –720 лв.
- Възнаграждение на Николай Христов Скарлатов –6,120 лв.

Общо през третото тримесечие на 2009 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат на 8,280 лв.

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

Към 30.09.2009 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков - 357 269 бр. акции, представляващи 0.59 % от капитала на Дружеството;
- Марио Исам-Саади Ал-Джебури - 125 000 бр. акции, представляващи 0.20 % от капитала на Дружеството;
- Чавдар Иванов Донков – 301 440 бр. акции, представляващи 0.50 % 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;
- Българска Фондова Борса-София АД, София, пл. Македония 1 - Член на СД;

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

- Форем Консултинг България ООД-Управител;
- Унитийм АД - 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:

- Индъстриал Пропъртийз ООД, гр. София, ул. Църноок № 5 – Управител;
- 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:

Тодор Людмилов Брешков

- Брешков и Синове ООД, Пловдив, ул. „Гладстон” 36
- Глобус Балистик ООД, София, ул. „Околовръстен път” 258

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;

Николай Христов Скарлатов

- Скарли ООД, гр. София, ж.к. Младост 1, бл. 34Б, вх.2, ап.11
- Скарли ЕООД, гр. София, ж.к. Младост 1, бл. 34Б, вх.2, ап.11
- Делиал ООД, гр. София, ул. Иван Вазов № 24
- Индъстриал Пропъртийз ООД, гр. София, ул. Църноок № 5 – Управител;

Марио Исам-Саади Ал-Джебури

- Форем Консултинг България ООД

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

Няма такива.

2 Портфейл на Дружеството

2.1 Структура на портфейла

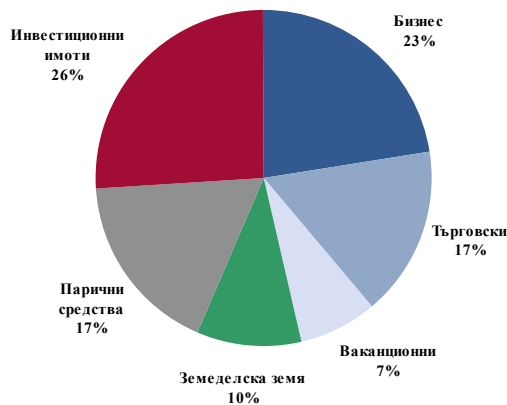
Структурата на портфейла на ФНИБ през третото тримесечие на 2009г. отчита промяна в сравнение с предходното тримесечие, която се дължи основно на инвестираните средства в подобрения по проект Камбаните Бизнес Център изискани от основния наемател на сградата. Най-важните аспекти от развитието на портфейла на Дружеството през последните 3 месеца са следните:

- Продажба на 2,786 дка земеделска земя в Северозападна България на обща стойност 788,634 хил.лв.
- Отдаване на допълнителни площи в офис сграда Камбаните Бизнес Център.
- Продажба на един апартамент в жилищна сграда Секвоя 2 в кк. Боровец и подписване на предварителни договори за продажбата на още два апартамента.

Управляваните от ФНИБ проекти към края на септември 2009 са 9 на брой, диверсифицирани във всички сектори на пазара на недвижимите имоти в България.

Фигура 1 Разпределение на направените инвестиции по видове сектори

Структура на портфейла III-то трим. 2009г.



Структура на портфейла II-во трим. 2009г.



Дейността на Дружеството през изминалото тримесечие бе основно насочена към извършването на промените в Камбаните Бизнес Център и продажба на имоти. 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 30.09.2009	Бъдещи плащания
Реализирани проекти				
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж"	текущо управление	19,895	19,895	0
Земеделска земя	отдаване под аренда / продажба	11,471	11,471	0
Камбаните Бизнес Център - офис част	отдаване под наем/в продажба	26,933	26,933	0
Проекти в процес на реализация				
Морско ваканционно селище - с.Лозенец	замразен	18,000	4,514	0
Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец	в продажба	4,356	4,356	0
Предстоящи проекти				
Инвестиционни имоти до Велико Търново*	промяна регулация	512	512	n.a
Инвестиционен имот до Видин*	преустановен	589	589	n.a
Инвестиционни имоти в София - Околвърстен път*	промяна регулация	7,475	7,475	n.a
Инвестиционни имоти в София - Младост IV*	преустановен	22,974	22,974	n.a
Общо за всички проекти		112,205	98,718	0

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

От изброените проекти в таблицата, Търговски центрове „Доверие-Бриколаж”, Земеделска земя и Камбаните Бизнес Център са в етап на текущо управление, като проект жилищна сграда „Секвоя 2” – Боровец е в процес на продажба. Следващата група проекти, са в процес на реализация, което обхваща времето от проектиране до тяхното изграждане или продажба, като към момента Дружеството е замразило плановете си за инвестиционни проекти. Останалите четири проекта са на етап промяна регулацията на земята. За някои от тези имоти ФНИБ очаква процеса на регулация да завърши в началото на следващата 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 оставащия период по договора за наем.

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

През текущия период няма закъснение от страна на наемателя и всички дължими суми по наемите за двата магазина са платени в срок. През изтеклото тримесечието, по изискване на наемателя, Дружеството извърши ремонтни дейности на част от оборудването и козирката на магазина находящ се в гр. Варна. През периода не са регистрирани повреди или щети по имотите, като са платени текущите дължими суми по направените застраховки на магазините.

2.3 Проект – Земеделска земя

През изминалото тримесечие Дружеството извърши продажба на 2,786 дка земеделска земя с което общо притежаваната към края на септември 2009г. земеделска земя намалява до 37,725 дка. Общия стойност на извършените продажби е 1,074 хил.лв. Продадените земеделски земи се намират предимно в северозападна България.

Общо инвестираните средства в земеделска земя от старта на проекта през 2005г. до момента, изключвайки извършените продажби през тримесечието, са 11,471 хил. лева, което прави 304 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 10-15 дка.

ФНИБ не е отдавал допълнителни земеделски парцели през отчетния период, като към края на септември 2009г. дела на отдадените земи към общо притежаваните е 83.9%. Средната наемна цена за изтичащата стопанска 2008/2009 година е 16.28 лв./дка.

2.4 Проект – „Камбаните Бизнес Център”

Проект „Камбаните Бизнес Център” (КБЦ) – представлява сграда със смесено предназначение състояща се от два подземни и седем надземни етажа, която предлага офиси и търговски площи. Общо проектираното РЗП на проекта е 31,400 кв.м. От тях около 16,335 кв.м офис площи са собственост на ФНИБ, а 15,065 кв.м. търговски площи, включително и 2,825 кв.м. подземен паркинг са продадени и вече не са собственост на Дружеството.

Продължаващите строително-монтажни работи и през третото тримесечие на 2009г. са основно свързани с извършването на подобрения по сградата поискани от нейния основен наемател „Хюлет-Пакард Глоубъл Деливъри България Център”. Също през изтеклото тримесечие Дружеството започна строителните работи на допълнителен външен паркинг с капацитет от приблизително 100 места, който ще бъде изграден непосредствено зад бизнес сградата.

През изтеклия период ФНИБ усвои дългосрочен инвестиционен заем в размер на 5,000,000 евро с цел рефинансиране на част от направените строителните разходи по проект Камбаните Бизнес Център.

През третото тримесечие на 2009г Дружеството отдаде под наем допълнително 1,500 кв.м. офис площи в КБЦ. Сред по-големите нови наематели са „Бианор Холдинг” АД и „Кенар Кулинар” ЕООД. След решението на ОСА на Дружеството през юни 2009г., през август седалището на ФНИБ официално се премести в новата сградата. Към края на септември 2009г. над 65% от площите в сградата са отдадени под наем, като основен наемател е „Хюлет-Пакард Глоубъл Деливъри България Център”.

2.5 Проект – Ваканционно селище на морето

Проектът предвижда изграждането на ваканционно селище от затворен тип, в които да се построят жилищни, търговски и развлекателни площи. В проекта е заложено изграждането на 291 апартамент, два басейна – детски и за възрастни, два ресторанта, търговски и развлекателен център.

В резултат от неблагоприятни пазарни условия в сектора на ваканционните имоти, които са следствие от световната икономическата криза и твърде голямото предлагане на имоти по българското Черноморие, ФНИБ замрази проекта за изграждане на ваканционното селище.

В следващите отчетни периоди ФНИБ ще следи детайлно развитието на пазара на ваканционните имоти, което ще определи неговите последващи действия по този проект.

2.6 Проект – Жилищна сграда „Секвоя 2” – Боровец

През 2007г. Дружеството стана собственик на ваканционен имот - жилищна сграда „Секвоя 2” находяща се в най-стария ски курорт на България – Боровец. Стойността на цялата сграда с включени разходи по придобиването е в размер на 4,356 хил.лв., или 1,234.9лв. на кв.м. (631.4 евро на кв.м). Общата разгърната застроена площ е 3,527.3кв.м

Жилищната сграда 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”.

През изтеклото тримесечие Дружеството извърши продажба на един апартамент в жилищната сграда, като същевременно има подписани предварителни договори за продажба на още два апартамента, които ще бъдат официално прехвърлени на новите им собственици през следващото тримесечие.

2.7 Проект – Инвестиционен имот до град Велико Търново

Парцелът е закупен през 2006г. и е с обща площ от 203,248 кв.м. Имотът има добра локация, което дава отлични възможности на това място да бъде развит търговски район с множество обекти, където големи търговски вериги да разположат своите магазини.

През изминалото тримесечие процедурата по смяна на регулацията не отчете развитие, като очакванията на мениджмънта са тя да завърши в кратки срокове, след което реализацията на проекта ще бъде отложена до настъпването на по-благоприятни условия на пазара на недвижими имоти.

2.8 Проект – Инвестиционен имот до град Видин

Друг имот, собственост на ФНИБ, с перспектива за бъдещо развитие е разположен близо до Видин и е с площ 86,008 кв.м. Теренът беше спечелен на проведен от Министерството на отбраната търг през октомври 2006г.

Теренът е разположен в близост до фериботното пристанище на Видин на основния път свързващ града и ферибота. В района срещу парцела е разположено митническо бюро, обслужващо товарите идващи по река Дунав. В допълнение, имотът се намира в близост до новия мост над река Дунав, чието изграждане започна през изминалата година.

Към настоящия момент дейността на Дружеството по отношение на бъдещото развитие на имота е преустановена в очакване на по-благоприятни условия за неговата реализация.

2.9 Проект – Инвестиционни имоти в град София – Околовръстен път

Друг проект с добър потенциал за бъдещо развитие са закупените от Дружеството имоти в полите на Витоша в съседство на вече реализираният се проект – Камбаните Бизнес Център. Общата площ на закупените от ФНИБ имоти е 18,052кв.м.

Така оформилият се терен се намира в района на „Вилна зона Малинова долина – Бункера” в София, кв.Симеоново и има обща граница с проекта Камбаните Бизнес Център. Комбинацията от чистия въздух от Витоша, добрата транспортна инфраструктура на Околовръсното шосе, близостта до новоизграждащият се „Резиденшъл Парк София” и до Бизнес Парк София, както и множеството търговски обекти в околността, дават една отлична перспектива за реализация на проекта.

В началото на 2010г. ФНИБ очаква процедурата по промяна на регулацията да бъде завършена, след което бъдещото развитие на проекта ще бъде отложено до настъпването на по-благоприятни условия на пазара на недвижими имоти.

2.10 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 през третото тримесечие на 2008г. Дружеството продаде 9 от общо закупените имоти, с обща площ 31,908 кв.м. за сумата от 17,500,000 евро, (548 евро/кв.м). ФНИБ остана собственик на 12 имота с обща площ 47,345 кв.м.

През 2008г. Община София започна процедура по изготвяне и приемане на нов устройствен план на района, което ще отложи инвестиционните намерения на Дружеството за времето след одобрението на новия устройствен план.

3 Развитие на дейността и на състояние на Дружеството през третото тримесечие на 2009г.

3.1 Обобщени финансови отчети

Представената по-долу финансова информация е на база неаудитираните отчети на „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ е за третото тримесечие на 2009г.

Счетоводен баланс към 30.09.2009г. и към 30.06.2009г.

(Всички суми са в хиляди лева)	30.09.2009	30.06.2009
АКТИВИ		
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ		
Инвестиционни имоти	72,513	73,367
Разходи за придобиване на ДМА	389	390
Стопански инвентар	27	33
Нематериални активи	6	1
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	72,935	73,791
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ		
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	31,638	31,114
ДДС за възстановяване	1,232	1,240
Предоставени аванси	90	101
Търговски вземания и лихви	1,306	1,703
Парични средства и краткосрочни депозити	20,840	19,565
Други	1	1
Разходи за бъдещи периоди	951	570
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	56,058	54,294
ОБЩИ АКТИВИ	128,993	128,085
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		
СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810
Натрупана печалба	12,000	10,841
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	82,260	81,101
ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ		
Дългосрочни заеми	10,211	10,550
Деривативен финансов инструмент	658	607
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	10,869	11,157
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ		
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,339	1,323
Задължения към обслужващото дружество	2,571	2,526
Получени аванси	48	32
Провизия за дължими дивиденди	28,970	28,970
Търговски и други задължения	2,936	2,976
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	35,864	35,827
ОБЩО ПАСИВИ	46,733	46,984
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	128,993	128,085

Отчет за доходите за третото и второто тримесечие на 2009г.

(Всички сума са в хиляди лева)	III - трим 2009	II - трим 2009
Приходи от продажба на имоти	1,165	-
Приходи от наеми	1,365	1,128
Приходи от лихви	403	273
Приходи от други финансови инструменти	-	112
Други приходи	72	1,085
Общо приходи	3,005	2,598
Балансова стойност на продадените имоти	(969)	-
Разходи за лихви	(163)	(161)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(236)	(630)
Разходи за материали	(42)	(308)
Разходи за персонала	(22)	(17)
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	-	(2,696)
Загуба от деривативен финансов инструмент	(53)	-
Други разходи	(361)	(250)
Общо разходи	(1,846)	(4,062)
Печалба/(загуба) за периода	1,159	(1,464)
Средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)	60,450	60,450
Доход на акция - основен и с намалена стойност	0.019	(0.024)

3.2 Ликвидност

Таблица 2 – Показатели за ликвидност на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 30 септември 2009 г.

Коефициенти	30.09.2009	30.06.2009
Текуща ликвидност	1.56	1.52
Бърза ликвидност	0.68	0.65
Абсолютна ликвидност	0.58	0.55

Общата ликвидност на "Фонд за недвижими имоти България" през третото тримесечие на 2009г. се запазва приблизително на същото ниво в сравнение с предходното тримесечие, като отчетеното увеличение на коефициента за текуща ликвидност се дължи на факта, че текущите активи се увеличават в частта си парични средства и краткосрочни депозити вследствие на реализираните продажби на имоти през изтеклия отчетен период. Повисоката стойност на паричните средства и краткосрочни депозити оказва също влияние в посока увеличение на коефициентите за бърза и незабавна ликвидност.

Дружеството очаква да подобри текущата си ликвидност през следващото тримесечие вследствие на очакваните постъпленията от продажба на имоти, както и от постъпленията по проект офис сграда на бул. „Г.М. Димитров” и усвояването на инвестиционния кредит отпуснат от И ЕФ ДЖИ Юробанк.

■ Вътрешни източници на ликвидност

През третото тримесечие на 2009г. "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ разполага с достатъчни по размер вътрешни източници на ликвидност.

Таблица 3а – Текущи активи на ФНИБ към 30 септември 2009г.

Източници на ликвидност	30.09.2009	30.06.2009
Текущи активи		
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	31,638	31,114
ДДС за възстановяване	1,232	1,240
Предоставени аванси	90	101
Търговски вземания и лихви	1,306	1,703
Разходи за бъдещи периоди	951	570
Парични средства и краткосрочни депозити	20,840	19,565
Други	1	1
Общо текущи активи	56,058	54,294

○ Краткотрайни (текущи) активи

Основната част от текущите активи 56% заемат инвестиционните имоти държани за продажба и търгуване. Тази сметка се състои от имотите на ФНИБ, за които има взето решение да бъдат продадени, а по точно: офис частта от проект Камбаните Бизнес Център, както и жилищната сграда „Секвоя 2” в Боровец.

Вторият по големина източник на ликвидни средства 37% са наличните парични средства и краткосрочни депозити на Дружеството. Отчетеното увеличение с 1,275 хил.лв или 7% спрямо предходното тримесечие е в резултат на реализираните през текущия период продажби на земеделска земя и един апартамент в жилищната сграда „Секвоя 2” - Боровец.

Друг значителен източник на ликвидност са „Търговските вземания и лихви” в размер на 1,306 хил.лв. В тази сметка са включени вземанията на Дружеството по договора за продажба на проект офис сграда на бул. „Г.М. Димитров”, чиято стойност е нетирана с начислените от Дружеството провизии по търговски вземания. Вземанията по отдадените земеделски земи под аренда, по лихви от депозити на Дружеството и по временно строителство също са включени в тази сметка.

Останалите пера в структурата на краткосрочни активи са „Данъците за възстановяване”, в размер на 1,232 хил.лв.

Очакването на ръководството на ФНИБ е сумата на текущите активи да се намали с изплащането на дължимия от Дружеството дивидент, като се очаква това намаление частично да се компенсира с усвояването на одобрения инвестиционен кредит и получаването на плащането по договора за продажба на офис сграда на бул. „Г.М. Димитров”, очакваните продажби на имоти и реализирането на приходи от наем от активи собственост на ФНИБ.

Краткосрочни (текущи) пасиви

Таблица 3б - Текущи пасиви на ФНИБ към 30 септември 2009г.

Източници на ликвидност	30.09.2009	30.06.2009
Текущи пасиви		
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,339	1,323
Задължения към обслужващото дружество	2,571	2,526
Получени аванси	48	32
Провизия за дължими дивиденти	28,970	28,970
Търговски и други задължения	2,936	2,976
Общо текущи пасиви	35,864	35,827

Най-голям дял 80.9% от текущите пасиви към края на септември 2009г. представляват задълженията от ФНИБ провизии за изплащане на дивидент в размер на 28,970 хил.лв. Дължимия дивидент за 2008г в размер на 28,969,064.58лв., или брутен дивидент на една акция в размер на 0.47922 лв, бе изцяло изплатен на акционерите на Дружеството на 12.10.2009г. Изплатеният дивидент представлява 90% от преобразувания финансов резултат, определен съгласно чл.10 от ЗДСИЦ. Отражението върху отчетите на Дружеството произтичащи от разпределението на дивидента ще бъдат отразени през следващото тримесечие.

Следващият по големина дял от 8 % в структурата на краткосрочните пасиви представлява сметката „Търговски и други задължения”. Тази сметка се състои от задълженията на ФНИБ по прекратения договор за продажба на офис частта от проект „Камбаните Бизнес Център” от 2008г. в размер на 2,348 хил.лв., начислени провизии по строителни работи в размер на 462 хил.лв., начислени провизии по несъбираеми вземания от отдаване на земеделска земя под аренда в размер на 49 хил.лв., както и други търговски задължения на стойност 77 хил.лв и други.

Задълженията към обслужващото Дружество отчитат незначително увеличение с 2% до 2,571 хил.лв в сравнение с предходното тримесечие. Стойността на тази сметка се състои от останалите задължения на ФНИБ по гаранции за качество на строителните фирми по проектите на ФНИБ, както и дължими такси за управление и успех на обслужващото дружество, а също и други задължения.

Стойността на сметка „Текуща част от нетекущи задължения” се запазва относително еднаква в сравнение с предходния отчетен период, като слабо увеличение се дължи на факта, че все по-голяма част от погасителните вноски по заема се състоят от изплатена главница. Към края на септември 2009г. сметката се състои от текущата част от нетекущите задължения по инвестиционния заем за закупуването на магазините от веригата „Mr. Vtricolage” усвоен през 2006г.

През следващите отчетни периоди ФНИБ очаква стойността на краткосрочните задължения да се намаляват в резултат от изплащането на дължимия от Дружеството дивидент и да се увеличат в частта си текуща част от нетекущи задължения в резултат от усвояването на инвестиционния заем в размер на 5,000,000 евро в началото на месец Октомври.

■ **Външни източници на ликвидност**

Външните източници на ликвидност са собствения капитал на Дружеството и двата инвестиционни заема, които са подробно разгледани в точка 3.3. Капиталови ресурси.

Предвид значителния обем разполагаеми парични средства към края на третото тримесечие на 2009г. и очакваните постъпления от продажба на активи, ФНИБ разполага със значителен финансов ресурс, който се очаква напълно да покрие нуждите от ликвидност на Дружеството през оставащата част от годината. От гледна точка на разпределението на свободните средства за реализацията на проекти, ФНИБ ще концентрира дейността си основно в управлението на проектите си генериращи текущи доходи, като Камбаните Бизнес Център, търговските центрове “Mr. Vtricolage” и проект земеделска земя, като предприемането на нови инвестиции ще бъде замразено до стабилизирането на пазарната обстановка в страната.

3.3 Капиталови ресурси

В края на септември 2009г. дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, отчита увеличение с 820 хил.лв. или 1% до 92,471 хил.лв. За промяната в посока увеличение на дългосрочния капитал основна роля има реализираната печалба за периода в размер на 1,159 хил.лв, а в посока намаление по-ниската стойност на

дългосрочните задължения на Дружеството, вследствие на изплатената главница през тримесечието.

Както през първото полугодие на 2009г., така и през третото тримесечие структурата на дългосрочния капитал не претърпява съществени промени, което с оглед на текущата пазарна конюнктура предопределя стабилността на Дружеството. Инвестиционният кредит усвоен след края на третото тримесечие ще се отрази в увеличение на относителния дял на привлечения капитал в структурата на дългосрочния капитал на ФНИБ през последното тримесечие на 2009. Разпределението между собствен капитал и привлечени средства е представено на фигурата по-долу.

Фигура 2: Съотношение между собствен и привлечен капитал

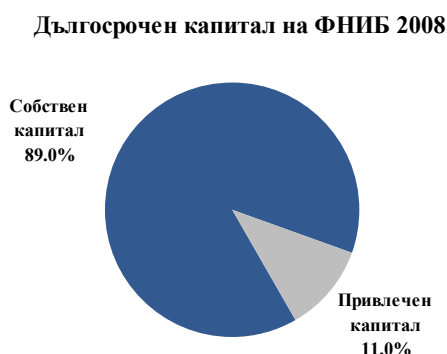


Таблица 4 – Коефициенти на капиталова структура

Коефициент на капиталовата структура	30.09.2009	30.06.2009
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени средства	8.06	7.69
Съотношение на ДА към собствен капитал	0.89	0.91
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.14	0.14

* Деривативният финансов инструмент не е включен в калкулациите на горепосочените коефициенти

■ Собствен капитал

През изминалото тримесечие собствения капитал на ФНИБ се увеличава до 82,260 хил.лв. спрямо предходния отчетен период. Основна причина за нарастването е реализираната печалба през тримесечието в размер на 1,159хил.лв.

Таблица 5 – Собствен капитал на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 30 септември 2009 г.

Собствен капитал в хил.лв.	30.09.2009	30.06.2009
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810
Натрупана печалба	12,000	10,841
Общо собствен капитал	82,260	81,101

■ Привлечен капитал

- През изтеклото тримесечие Дружеството редовно е изплатило дължимите вноски по инвестиционния кредит използван за финансирането на проект „Mg. Bricolage”.
- На 29.09.2009г. ФНИБ подписа договор за инвестиционен кредит с Юробанк И ЕФ ДЖИ България на стойност от 5,000,000 евро. Целта на усвоените средства е да се рефинансират направените разходи по строителството на Камбаните Бизнес Център, които бяха финансирани до момента само със собствен капитал.

Средствата по кредита са усвоени на 08.10.2009г. и ще бъдат отразени във финансовите отчети за последното тримесечие на 2009г.

Параметрите на кредита са следните:

- Размер: 5,000,000 евро
- Срок: 9 години
- Обезпечение: Първа по ред ипотeka върху сграда Камбаните Бизнес център; Залог на всички текущи и бъдещи вземания произтичащи от сключени договори за наем на обекта.

■ Капиталови разходи през следващите периоди на отчитане

Инвестиционната програма на Дружеството през оставащата част от годината ще е основно насочена към реализацията на завършените проекти и тяхното текущо управление. Дружеството не възнамерява да стартира нови инвестиционни проекти до стабилизирането на пазарната обстановка в страната.

За финансирането на настоящите и предстоящите инвестиционни проекти, Дружеството възнамерява да използва сегашните си капиталови ресурси и при необходимост да използва заемен капитал.

3.4 Структура на активите

Сумата на активите на ФНИБ през третото тримесечие на 2009г. нараства с 1% до 128,993 хил.лв в сравнение с второто тримесечие на 2009г, когато стойността на активите бе 128,085 хил.лв. Отчетеното нарастване е основно в резултат от реализираната печалба от продажби на имоти през периода, постъпленията от които са отразени в увеличението на сметка парични средства и краткосрочни депозити през тримесечието.

Таблица 6 – Структура на активите на ФНИБ

Структура на активите в хил.лв	30.09.2009	% дял	30.06.2009	% дял
Дълготрайни активи вкл.	72,936	57%	73,791	58%
- общо недвижими имоти	72,513	56%	73,367	57%
Краткотрайни активи вкл.	56,057	43%	54,294	42%
- ДДС за възстановяване	1,232	1.0%	1,240	1.0%
- Търговски вземания и лихви	1,305	1.0%	1,703	1.3%
- Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	31,638	25%	31,114	24%
- Парични средства и краткосрочни депозити	20,840	16%	19,565	15%
ОБЩО АКТИВИ	128,993	100%	128,085	100%

Друга промяна в структурата на активите са в сметка „Общо недвижими имоти”, която се намалява вследствие на отчетените продажби на земеделска земя през периода.

Промяна в структурата на активите отбелязва също сметката „Търговските вземания и лихви”, които намаляват като относителен дял от общите активи в резултат от частично получаване на вземане от купувача на търговската част на КБЦ. В основната си част тази сметка продължава да се състои основно от вземания от купувача на търговската част на КБЦ в размер на 589 хил.лв и вземания по договори за аренда на земеделска земя на стойност 511 хил.лв.

Останалите пера в структурата на активите запазват приблизително същите си дялове в сравнение с предходното тримесечие. Предвижданията на Дружеството в оставащата част на 2009г. активите да се намалят с изплащането на дължимия за 2008г. дивидент, като това намаление се ограничи с възстановяването на ДДС и получаването на сумите по вземанията от клиенти, а също и очакваните постъпления от продажба на активи.

3.5 Резултати от дейността

Дейността на Дружеството през третото тримесечие на 2009г. беше насочена в няколко направления:

- Управление на проект Камбаните Бизнес Център.
- Продажба на земеделски земи в северозападна България.
- Продажба на апартаменти в жилищна сграда „Секвоя 2” - Боровец

■ Приходи от дейността

През разглежданото тримесечие отчетените приходи са в размер на 3,005 хил.лв. което представлява увеличение с 407 хил.лв или 15.7% в сравнение с предходното тримесечие. Реализираният ръст се дължи основно на отчетените през периода продажби на имоти, получени наеми и по-високите приходи от лихви в сравнение с предходното тримесечие.

Таблица 7 – Реализирани приходи за третото и второто тримесечие на 2009г.

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	III - трим 2009	II - трим 2009
Приходи от продажба на имоти	1,165	-
Приходи от наеми	1,365	1,128
Приходи от лихви	403	273
Приходи от други финансови инструменти	-	112
Други приходи	72	1,085
Общо приходи	3,005	2,598

Отчетените приходи през третото тримесечие на 2009г. са 3,005 хил.лв, които в основната си част, 1,365 хил.лв (45%), се състоят от реализираните приходи от наеми на търговските обекти „Mr. Vicolage”, отдадената под наем офис част от Камбаните Бизнес Център и приходи от аренда на земеделска земя. Увеличението спрямо предходния отчетен период е в резултат на допълнително отдадените през тримесечието офис площи в Камбаните Бизнес Център.

Другото съществено перо с дял от 39% в структурата на приходите на ФНИБ представляват приходите от продажба на имоти на обща стойност 1,165 хил.лв. Така формираната стойност се състои от продажба на земеделски земи на стойност от 1,074 хил.лв и продажба на апартамент в жилищна сграда Секвоя 2 на стойност от 91 хил.лв.

Реализираните приходи от лихви през третото тримесечие на 2009г. са в размер на 403 хил.лв. Отбелязаният ръст от 48% се дължи на факта, че през второто тримесечие бяха сторнирани приходи от лихви начислени в годишния одитиран отчет върху вземанията на ФНИБ от купувача на търговските площи на КБЦ, което намали общата стойност на тази сметка. Ако споменатата корекция в отчета бъде пренебрегната, то приходите от лихви по депозитите на Дружеството се запазват в приблизително същия си размер, спрямо предходното тримесечие.

ФНИБ очаква плавно увеличение на приходите през следващото тримесечие в частта им приходи от продажба на активи и приходи от наеми в резултат от очакваните продаждби на имоти през следващото тримесечие и увеличените постъпленията от наем на офис частта от Камбаните Бизнес Център.

■ Разходи от дейността

През изминалото тримесечие разходите от дейността на ФНИБ намаляват с 2.2 пъти до 1,846 хил.лв. Отчетения намаление на разходите дължи основно на факта, че през третото тримесечие Дружеството не е реализирало загуби от преоценки на инвестиционните имоти, какъвто бе случай през предходното тримесечие.

Таблица 8 – Реализирани разходи за третото и второто тримесечие на 2009г.

Разходи на ФНИБ (хил.лв)	III - трим 2009	II - трим 2009
Балансова стойност на продадените имоти	(969)	-
Разходи за лихви	(163)	(161)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(236)	(630)
Разходи за материали	(42)	(308)
Загуба от деривативен финансов инструмент	(53)	-
Разходи за персонала	(22)	(17)
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	-	(2,696)
Други разходи	(361)	(250)
Общо разходи	(1,846)	(4,062)

През изминалото тримесечие основен дял от разходите или 52% заема балансовата стойност на продадените имоти в размер на 969 хил.лв. Стойността на тази сметка се състои от балансовата стойност на продадените земеделски земи, както и на продадения апартамент в жилищната сграда Секвоя 2.

Следващото основно перо в разходите на ФНИБ заема сметката „Други разходи”, чиято стойност в размер на 361 хил.лв е формирана от начислените през тримесечието данък сгради и такси смет на притежаваните от ФНИБ имоти, както и други оперативни разходи. Отчетеното увеличение спрямо предходното тримесечие е вследствие на увеличението на разходите за текущо управление на проект Камбаните Бизнес Център.

Друг значителен дял от 13% в структурата на разходите заемат възнагражденията на обслужващото дружество – 236 хил.лв. Сумата на тези разходи се състои от разходи по такса управление на обслужващото фонда дружество. Причината за намалението на тази сметка спрямо предходното тримесечие се дължи на факта, че през третото тримесечие Дружеството не е отчетло като разход възнаграждението за успех за извършените продажби на имоти.

Сметката „Разходи за материали” в размер на 42 хил.лв намалява значително спрямо второто тримесечие на 2009г., който спад се дължи на факта, че през предходното тримесечие Дружеството отчете извънреден разход за допълнителни довършителни работи по офис сграда на бул. „Г.М. Димитров” договорени преди прехвърлянето на собствеността на купувача, които са извършени за сметка на ФНИБ.

Очакванията на ФНИБ са стойността на разходите да се увеличи през следващия отчетен период в частта си балансова стойност на продадени имоти, вследствие на предстоящите продажби на земеделска земя и допълнителни апартаменти в жилищна сграда Секвоя 2, както и в частта разходи за лихви, в резултат от допълнителните лихви произтичащи от усвояния през месец октомври инвестиционен заем.

■ Резултат от дейността

През третото тримесечие на 2009г. ФНИБ реализира печалба в размер на 1,159 хил.лв в сравнение със загуба от 1,464 през второто тримесечие. Реализираната печалба за периода се дължи на извършените продажби на имоти на Дружеството, както и на увеличените приходи от наеми на офис площи в Камбаните Бизнес Център.

Ръководството на ФНИБ очаква печалбата в следващия отчетен период да се увеличава вследствие на очакваните постъпления от продажби на имоти на Дружеството, както и на по-високите приходи от наем от проект Камбаните Бизнес Център.

Таблица 9 – Финансов резултат за третото и второто тримесечие на 2009г.

Финансов резултат	III - трим 2009	II - трим 2009
Приходи	3,005	2,598
Разходи	(1,846)	(4,062)
Печалба за периода	1,159	(1,464)

■ 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 са настъпили промени в следните насоки:

Пазарен риск

Недвижимите имоти притежание на ФНИБ са изложени на пазарен риск свързан с неясното бъдещо развитие на пазара на недвижими имоти в България. Това може да доведе както до реализирането на по-ниска цена на имотите в портфейла, така и до слаба ликвидност на имотите. Ръководството на Дружеството счита, че ФНИБ има изложение на подобен риск, предвид портфейла си от инвестиционни имоти за разработване. Въпреки това тези имоти са добре диверсифицирани в различни сегменти и райони в България и предлагат благоприятни условия за добра възвращаемост в бъдеще.

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 оставащата част от 2009г. Дружеството ще насочи усилията си основно в управление на проектите си генериращи приходи, както и продажба на земеделски земи и апартаменти в жилищна сграда Секвоя 2 в кк. Боровец, като инвестиционната дейност ще бъде ограничена до настъпване на по-благоприятни икономически условия. За да постигне поставените цели приоритетни задачи ще бъдат:

- **Управление на проект „Камбаните Бизнес Център”**. Дружеството ще насочи усилията си в отдаване под наем на останалата офис площ на сградата, а също и текущо управление на отдадените офис площи.
- **Земеделска земя и арендуване**. Действията по проект земеделска земя ще са основно концентрирани в отдаването на закупените парцели под аренда, като при получаването на ценово изгодна оферта ще бъдат продадени допълнителни парцели.
- **Проект – „Жилищна сграда Секвоя 2” – Боровец** – Дружеството ще продължи да работи активно в посока продажба на апартаменти от сградата.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Велико Търново”** – За 2009г. Дружеството предвижда финализиране на процедурата по промяна регулацията на имотите.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Видин”** – През 2009г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Проект – „Инвестиционни имоти в София – Околовръстен път”**. За 2009г. Дружеството предвижда финализиране на процедурата по промяна регулацията на имотите.
- **Проект – „Инвестиционни имоти в София – Младост IV”**. През 2009г. Дружеството ще изчака приемането на новия устройствен план на района, който в момента се изработва, след което ще вземе решение за бъдещите си инвестиционни намерения по проекта.

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

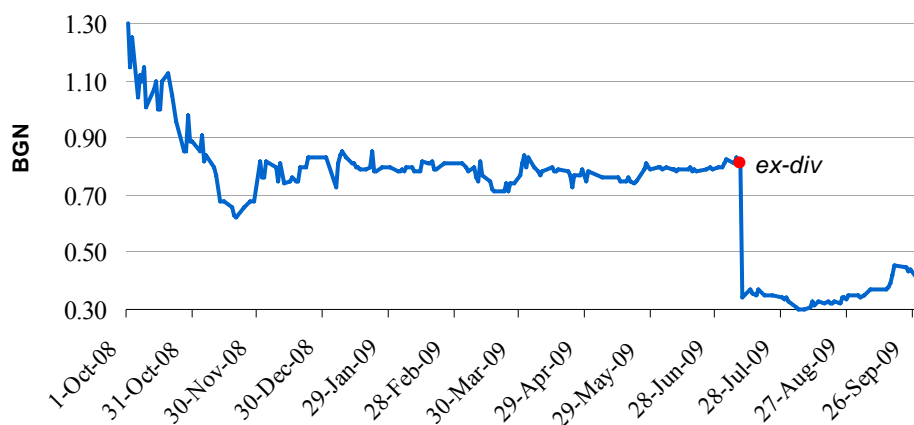
През третото тримесечие на 2009г. повечето от акциите търгувани на Българска Фондова Борса предприеха нови движения нагоре подкрепени от силните фундаментални данни идващи от САЩ и новините за излизане от рецесията на Германия и Франция. Основният индекс SOFIX отчете повишение от 34.6% за тримесечието, а индексът BGREIT, от който ФНИБ е част, се повиши с 20%.

Цената на акциите на ФНИБ отскочи с 23.53% от най-ниската си стойност през тримесечието – 10.07.2009, което беше денят, след който придобитите акции остават без право на дивидент. Акциите на Дружеството са едни от най-търгуваните на Българската Стокова Борса със среднодневен оборот от около 73 хил.лв. Средно претеглената цена на акция на Дружеството за период от една година се намалява от 0.85лв. към края на юни 2009г., на 0.59лв. на акция към края на септември 2009г.

Обобщените данни от търговията с акции на ФНИБ за периода 30.09.2008г. – 30.09.2009г. са както следва:

- Начална цена – BGN 1.30 (1 октомври 2008)
- Последна цена – BGN 0.42 (30 септември 2009)
- Най-висока цена – BGN 1.30 (1 октомври 2008)
- Най-ниска цена – BGN 0.30 (5 август 2009)
- Общо количество изтъргувани акции – 22,361,507 броя
- Оборот за периода – BGN 13,140,826 (EUR 6,718,798)
- Средно претеглена цена – BGN 0.59
- Пазарна капитализация (към 30.09.2009г.) – BGN 25,389,000 (EUR 12,981,189)

**Движение акциите на ФНИБ
(30.09.2008 - 30.09.2009)**



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 третото тримесечие на 2009 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 2009 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 30.09.2009 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:

- 501 физически лица притежават 5,313,419 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;
- 131 юридически лица притежават 55,136,581 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 30.09.2009 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 30.09.2009г.	Начин на притежаване
Swedbank AS (Estonia)	16.55%	пряко
Unicredit Bank Austria AG	14.00%	пряко
Swedbank AS Clients (Estonia)	8.72%	пряко
Scand.Enskilda Banken	6.97%	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 служители 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 служители 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 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 септември 2009г. Дружеството няма регистрирани клонове и не притежава акции от други компании.