

**Междинен доклад за
дейността**

на

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

за третото тримесечие
на 2011г.



28 октомври 2011г.

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 състояние на Дружеството през третото тримесечие на 2011г.</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>20</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 юли – септември 2011г.

„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.

През изминалото трето тримесечие на проведеното на 13 юли 2011г. Общо събрание на акционерите (ОСА) са направени няколко промени в устава. Решенията взети от ОСА са следните:

- ОС прие Годишния доклад на СД за дейността и управлението на Дружеството през 2010 г.
- ОС прие доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет за 2010 г.
- ОС прие доклада за дейността на Одитния комитет на дружеството за 2010 г.
- ОС одобри Годишния финансов отчет на дружеството за 2010 г.
- ОС прие отчета на Директора за връзка с инвеститорите.
- ОС освободи от отговорност членовете на СД за дейността им през 2010 г.
- ОС взе решение сума в размер на 2 394 037.58 лева, представляваща 90 % от преобразувания финансов резултат, определен съгласно чл. 10 от ЗДСИЦ, да се разпредели като дивидент за акционерите. Брутният дивидент на една акция е 0.03960360 лева. Финансовият резултат на дружество със специална инвестиционна цел съгласно одитирания годишен финансов отчет е печалба в размер на 701 744.81 лева.
- ОС избра „Ърнст енд Янг Одит” ООД, гр. София 1715, ж.к. Младост 4, Бизнес парк София, бл. 10, ет. 2, да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2011 г.
- ОС промени седалището и адреса на управление на дружеството на: гр. София, Столична община, район Изгрев, ул. Николай Хайтов № 3А, ет. 1.
- Промени в устава на Дружеството:

Чл. 3, ал. 1 от Устава придобива следната редакция:

“Седалището на Дружеството е: Република България, гр. София, район "Изгрев".”

Чл. 3, ал. 2 от Устава придобива следната редакция:

“Адресът на управление на Дружеството е: ул. Николай Хайтов № 3А, ет. 1.”

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 2011г. от членовете на Съвета на директорите;

През третото тримесечие на 2011 г. са начислени следните възнаграждения на членовете на Съвета на директорите (СД), съгласно договори за управление:

- Възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков –3,882 лв.
- Възнаграждение на Марио Исам-Саади Ал-Джебури –750 лв.
- Възнаграждение на Чавдар Иванов Донков –3,882 лв.
- Възнаграждение на Николай Христов Скарлатов – 3,882 лв.

Общо през третото тримесечие на 2011 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат на 12,396 лв.

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

Към 30.09.2011 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков - 669 243 бр. акции, представляващи 1.11 % от капитала на Дружеството;
- Марио Исам-Саади Ал-Джебури - 125 000 бр. акции, представляващи 0.21 % от капитала на Дружеството;
- Чавдар Иванов Донков – 908 314 бр. акции, представляващи 1.50 % 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 привилегировани 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;

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

- Форем Консултинг България ООД, ул.Оборище №10, ап.1-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;
- Би Пи Фишинг ООД, София, ул.Твърдишки проход 23, офис 4

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
- ЕТ НИК – Николай Скарлатов, гр.София, с. Габер 2215

Марно 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

През изтеклото тримесечие в структурата на портфейла на ФНИБ настъпват две основни промени. Първата промяна е в резултат от прехвърлянето на допълнителния паркинг на КБЦ от инвестиционните имоти към офис сградата. В следствие Бизнес имотите и Инвестиционните имоти си разменят дяловете съответно 33% на 29%. Втората промяна идва от продажбата на земеделски земи, в резултат на което се увеличава дела на паричните средства и намалява този на земеделските имоти. Очакванията за следващото тримесечие след продажбата на Камбани Бизнес Център и земеделските земи са делът на паричните средства съществено да нарасне изцяло за сметка на бизнес и земеделските имоти. През тримесечието дейността на Дружеството беше насочена главно в следните направления:

- Продажбата на Камбаните Бизнес Център.
- Продажба на притежаваните от Дружеството земеделски земи
- Продажба на част от имотите определени за озеленяване по проект „Инвестиционни имоти в София – Младост 4”
- Маркетинг на апартаментите и гаражите в Секвоя 2, Боровец;
- Завършване планов ремонт на ТЦ Mr.Bricolage в гр.София
- Оценка на инвестиционните възможности на пазара на офис площи

Управляваните от ФНИБ проекти към края септември 2011г. са 9 на брой, диверсифицирани в различни сектори на пазара на недвижимите имоти в България.

Фигура 1 Разпределение на инвестирания капитал по видове сектори

Структура на портфейла III-то трим. 2011г.



Структура на портфейла II-ро трим. 2011г.



Дейността на Дружеството през изминалото тримесечие бе основно насочена към управление на четири от общо деветте проекта, като 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 средства към 30.09.2011г.	Бъдещи плащания
Реализирани проекти				
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж"	текущо управление	19,895	19,895	0
Земеделска земя	в продажба	3,400	3,400	0
Камбаните Бизнес Център - офис част и допълнителен паркинг**	в продажба	30,841	30,841	0
Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец	в продажба	3,693	3,693	0
Проекти в процес на реализация				
Морско ваканционно селище - с.Лозенец	замразен	18,000	4,514	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 - Околвръстен път*	промяна регулация	4,625	4,625	n.a
Инвестиционни имоти в София - Младост IV*	преустановен	21,752	21,752	n.a
Общо за всички проекти		103,307	89,821	0

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

** Стойността на Камбани Бизнес Център е показана заедно с допълнителния паркинг, който се продава със сградата

От изброените проекти в таблицата, Търговски центрове „Доверие-Бриколаж” е в етап на текущо управление. Проектите Земеделска земя, Камбаните Бизнес Център и Жилищна сграда „Секвоя 2” – Боровец са в процес на продажба. Следващата група проекти са в процес на реализация, което обхваща времето от проектиране до тяхното изграждане или продажба. Към момента има само един такъв проект и Дружеството е замразило неговото развитие. Останалите четири проекта са на етап промяна регулацията на земята. За някои от тези имоти ФНИБ очаква процеса на регулация да завърши през следващата година.

2.2 Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж”

Проект „ТЦ Доверие Бриколаж” е стартиран 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. 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 от 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 наемателя е изплатил всички дължими суми по наемите за двата магазина. Редовно са платени и текущите дължими суми по направените застраховки на магазините. През тримесечието завърши плановия ремонт на покрива на магазина в София.

2.3 Проект – Земеделска земя

През изминалото тримесечие Дружеството е извършвало активна дейност по отношение продажбата на земеделска земя. В рамките на отчетния период са направени продажби за общо 12,604 дка, от които 797 дка са от сделка сключена в края на второто тримесечие. Освен тези продажби през октомври са сключени договори за продажба на още 10,163 дка, които ще бъдат отчетени в следващото тримесечие. Общо притежаваната към края на септември 2011г. земеделска земя възлиза на 10,697дка, а след продажбите през октомври собственост на дружеството остават 534 дка земеделска земя.

Инвестираните средства в земеделска земя към края на септември 2011г., включващи имотите продадени през октомври 2011г., са 3,400 хил. лева, което прави 317.830 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.

Очакванията на Дружеството са останалите след последните продажби земи също да бъдат продадени в скоро време.

2.4 Проект – „Камбаните Бизнес Център”

„Камбаните Бизнес Център” (КБЦ) – представлява офис сграда с РЗП от 16,266 кв.м и открит паркинг към нея. Наемателите на КБЦ ползват и допълнителен паркинг разположен зад сградата, който е изграден върху част от инвестиционните имоти на Дружеството намиращите на Околовръстния път на София.

Запълняемостта на сградата през третото тримесечие бе на 100%, като основен наемател бе Хюлет-Пакард, заемащ над 92% от отдаваемата площ.

Таблица 2 – Структура на наемателите в Камбаните Бизнес Център през третото тримесечие на 2011г.

Наемател	дял от общата площ %
Хюлет-Пакард Глоубъл Деливъри България Център	86.16%
Хюлет-Пакард България	6.16%
Кенар-Кулинар	3.26%
Денс Академи – 2*	2.70%
ОНДА КОФИ БРЕЙК	1.06%
ИНГ БАНК Н.В. – клон София	0.66%
ОБЩО	100.00%

* Договорът е прекратен през месец октомври 2011г.

Основните усилия на Дружеството през тримесечието бяха насочени към продажбата на сградата. Крайният резултат от тази дейност е сключването през месец октомври на предварителен договор за продажбата на Камбаните Бизнес Център, заедно с допълнителния паркинг, разположен от южната страна на сградата. Общата продажна цена на сградата и допълнителния паркинг е в размер на 23 милиона евро, която цена не включва разходите по прехвърлянето на имота, като нотариални и други държавни такси. Очакванията на ФНИБ е сделката да бъде финализирана в рамките на финансовата 2011 година.

2.5 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. Общата разгърнатата застроена площ е 3,527.30кв.м

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 няма нови продадени апартаменти. Към края на септември 2011г. общо продадените апартаменти са седем на брой. Продължава кампанията за продажба и на останалите апартаменти.

2.6 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 апартамента, 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 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 проекта.

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 продължават действията на Дружеството в посока смяна на регулацията на имотите. След приключването на регулацията 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 продължава и през текущата 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 реализирания проект – Камбаните Бизнес Център. Общата площ на закупените от ФНИБ имоти е 18,052кв.м.

Така оформилният 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 Околовръстното шосе, близостта до ново изградения „Резиденшъл

Парк София” и до Бизнес Парк София, както и множеството търговски обекти в околността, дават една отлична перспектива за реализация на проекта.

През миналата година дружеството изгради временен паркинг върху част от имотите, който паркинг обслужва нуждите на наемателите от Камбаните Бизнес Център (КБЦ). В резултат от подписания предварителен договор за продажба на КБЦ, в цената договорена по сделката е включена и площта на временния паркинг, чиито размер е 6,883кв.м.

През тримесечието продължиха усилията на ФНИБ за промяна регулацията на оставащите след сделката за КБЦ парцели. Към настоящия момент има официално дадено от общината съгласие за разработване на проект за ПУП.

2.10 Проект – Инвестиционни имоти в Младост IV, София

ФНИБ е собственик на 12 имота, разположени на Околовръстното шосе на София в точката му на пресичане с бул.Александър Малинов, в западна посока срещу Бизнес Парк София. В резултат от регулационните процеси в района през второто тримесечие на годината общата площ на притежаваните от Дружеството имоти беше намалена на 46,356 кв.м., от които една част определени за озеленяване без право на строеж. През третото тримесечие ФНИБ взе решение да продаде част от тези парцели и в резултат бяха сключени договори за продажба на 3,354 кв.м. от площите за озеленяване. От тях 2,465 кв.м. бяха продадени през третото тримесечие, а останалите 889 кв.м. сделката е финализирана през октомври 2011г. След извършените продажби към края на септември 2011г. общата площ на притежаваните по този проект имоти е 43,891кв., а към дата на отчета 43,002 кв.м.

Процедурата по приемането на новия устройствен план на района все още продължава, което наложи допълнителни обезценки на имотите, отразени във финансовите отчети на Дружеството.

Текущо инвестиционните дейности по проекта са преустановени до окончателното финализиране регулацията на района.

3 Развитие на дейността и състояние на Дружеството през третото тримесечие на 2011г.

3.1 Обобщени финансови отчети

Представения по-долу счетоводен баланс е на база неаудитираните отчети на „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ за първо, второто и третото тримесечие на 2011г.

Счетоводен баланс към 30.09.2011г., 30.06.2011г. и 31.03.2011г.

(Всички суми са в хиляди лева)	30.09.2011	30.06.2011	31.03.2011
АКТИВИ			
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ			
Инвестиционни имоти	53,332	58,238	60,423
Стопански инвентар и съоръжения	29	30	33
Нематериални активи	4	5	5
Разходи за бъдещи периоди	448	513	525
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	53,813	58,786	60,986
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ			
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	33,491	33,491	33,270
Търговски вземания и лихви	1,461	1,408	1,208
Парични средства и краткосрочни депозити	4,775	1,549	1,660
Разходи за бъдещи периоди	288	298	258
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	40,015	36,746	36,396
ОБЩИ АКТИВИ	93,828	95,532	97,382
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	60,450	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810	9,810
Натрупана печалба	4,557	3,276	4,740
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	74,817	73,536	75,000
ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ			
Дългосрочни заеми	14,483	15,115	15,700
Деривативен финансов инструмент	657	488	456
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	15,140	15,603	16,156
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ			
Краткосрочни заеми и начислени лихви	2,410	2,372	2,337
ДДС и др. дължими данъци	131	23	118
Задължения към обслужващото дружество	451	487	716
Задължения към персонала и осиг. предприятия	3	3	5
Провизия за дължими дивиденди		2,394	2,394
Търговски и други задължения	876	1,114	656
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	3,871	6,393	6,226
ОБЩО ПАСИВИ	19,011	21,996	22,382
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	93,828	95,532	97,382

Отчет за доходите за първите три тримесечия и с натрупване през 2011г.

(Всички сума са в хиляди лева)	III - трим 2011	II - трим 2011	I - трим 2011	ян - сеп 2011
Приходи от продажба на имоти	5,490	2	-	5,492
Приходи от наеми	1,707	1,685	1,593	4,985
Приходи от лихви	79	16	26	121
Печалба от деривативен финансов инструмент	-	-	230	29
Други приходи	2	2	10	14
Общо приходи	7,278	1,705	1,859	10,641
Балансова стойност на продадените имоти	(4,746)	(1)	-	(4,747)
Разходи за лихви	(296)	(302)	(313)	(911)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(276)	(281)	(278)	(835)
Разходи за материали	(8)	(52)	(49)	(109)
Разходи за персонала	(20)	(17)	(15)	(52)
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	(160)	(1,807)	-	(1,967)
Загуба от деривативен финансов инструмент	(169)	(32)	-	-
Други разходи	(322)	(677)	(272)	(1,271)
Общо разходи	(5,997)	(3,169)	(927)	(9,892)
Печалба/(загуба) за периода	1,281	(1,464)	932	749
Средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)	60,450	60,450	60,450	60,450
Доход на акция - основен и с намалена стойност	0.021	(0.024)	0.015	0.012

3.2 Ликвидност

Таблица 2 – Показатели за ликвидност на ФНИБ към 30.09.2011г, 30.06.2011г. и 31.03.2011г.

Коефициенти	30.09.2011	30.06.2011	31.03.2011
Текуща ликвидност	10.34	5.75	5.85
Бърза ликвидност	1.69	0.51	0.50
Абсолютна ликвидност	1.23	0.24	0.27

През третото тримесечие на 2011г. се подобряват всички коефициенти за ликвидност. Основна заслуга за това имат реализираните продажби на активи на Дружеството и изплащането на дължимия за 2010г. дивидент. Най-голямо относително увеличение над 5 пъти се наблюдава при коефициента за абсолютна ликвидност, където ефекта от увеличението на паричните средства оказва най-силно влияние. Коефициентите за бърза и текуща ликвидност нарастват съответно три и два пъти спрямо стойностите към края на второто тримесечие.

През следващото тримесечие след отчитането на продажбата на Камбани Бизнес Център и продажбата на земеделска земя през октомври Дружеството очаква допълнително значително подобрене на показателите за ликвидност. Негативно отражение ще окаже начисляването на провизията за дивидент за 2011г.

■ Въртешни източници на ликвидност

През третото тримесечие на 2011г. "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ подобрява значително въртешните източници на ликвидност.

Таблица 3а – Текущи активи на ФНИБ към 30.09.2011г, 30.06.2011г. и 31.03.2011г.

Източници на ликвидност (хил.лв)	30.09.2011	% дял	30.06.2011	% дял	31.03.2011
Текущи активи					
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	33,491	83.70%	33,491	91.14%	33,270
Търговски вземания и лихви	1,461	3.65%	1,408	3.83%	1,208
Разходи за бъдещи периоди	288	0.72%	298	0.81%	258
Парични средства и краткосрочни депозити	4,775	11.93%	1,549	4.22%	1,660
Общо текущи активи	40,015	100%	36,746	100%	36,396

○ Краткотрайни (текущи) активи

Общият размер на краткотрайните активи нараства с 8.89% и достига 40,015 хил.лв. спрямо 36,746 хил.лв. през предходното тримесечие. Основна причина за това увеличение е нарасналия размер на паричните средства, което дава отражение върху общата структура на активите, където делът на паричните средства нарастват до 11.93% за сметка на дела на Инвестиционните имоти.

Основен дял (83.70%) продължават да заемат инвестиционните имоти държани за продажба и търгуване. Те отразяват отчетната стойност на офис частта от Камбаните Бизнес Център, допълнителния паркинг към него и жилищната сграда „Секвоя 2” в кк. Боровец. Номинално стойността на статията се запазва същата, като през периода не са отчетени инвестиционни разходи по тези имоти.

Вторият по големина източник на ликвидни средства с 11.93% са Паричните средства и депозитите на Дружеството, чиято стойност се увеличава три пъти и достига 4,775 хил.лв. Основна заслуга за това увеличение имат реализираните продажби на имоти през периода.

Трети по големина източник на ликвидност с 3.65% се явяват Търговските вземания и лихви. Тази статия бележи известно увеличение вследствие на начислени вземания от аренды и допълнително начислените вземания от лихви по депозити. Други основни вземания отбелязани в тази статия са вземанията по продажба на имоти извършени през предходните отчетни периоди, както и вземания от основния наемател в КБЦ за извършените за негова сметка преустройства.

През следващото тримесечие Дружеството очаква сумата на текущите активи значително да нарасне с продажбата на Камбани Бизнес Център и на земеделски земи през октомври. Структурата на текущите активи също ще се измени съществено, като основен дял вече ще имат паричните средства за сметка на инвестиционните имоти.

Краткосрочни (текущи) пасиви

Таблица 3б - Текущи пасиви на ФНИБ към 30.09.2011г, 30.06.2011г. и 31.03.2011г.

Източници на ликвидност (хил.лв)	30.09.2011	% дял	30.06.2011	% дял	31.03.2011
Текущи пасиви					
Краткосрочни заеми и начислени лихви	2,410	62.26%	2,372	37.10%	2,337
ДДС и др. дължими данъци	131	3.38%	23	0.36%	118
Задължения към обслужващото дружество	451	11.65%	487	7.62%	716
Задължения към персонала и осиг.предприятия	3	0.08%	3	0.05%	5
Провизия за дължими дивиденди	0	0.00%	2,394	37.45%	2,394
Търговски и други задължения	876	22.63%	1,114	17.43%	656
Общо текущи пасиви	3,871	100%	6,393	100%	6,226

През третото тримесечие на 2011 г. текущите пасиви на дружеството отбелязват 39.45% намаление и достига 3,871 хил.лв. спрямо 6,393 хил.лв. през предходното тримесечие. Основен принос за намалението на текущите пасиви има изплащането през периода на

дивиденда за 2010г., в резултат на което се изменя и общата структура на текущите пасиви.

Най-голям дял 62.26% вече имат начислените лихви и текущата част от главницата на усвоените от Дружеството инвестиционни кредити за Mr.Bricolage и Камбаните Бизнес Център (КБЦ). Слабото увеличение на тази статия отново се дължи на нарастващия размер на месечните плащания на главницата по използваните заеми. Очаква се през следващия отчетен период тази сума да намалее вследствие изплащането след продажбата на КБЦ на кредита използван за финансиране на проекта.

Въпреки номиналното намаление на Търговските и други задължения техния дял се е увеличил на 22.63% и заемат второто място в структурата на текущите пасиви. Отчетеното намаление по тази сметка се дължи на изписаните и признати като приход авансово получените суми по сделка за продажба на земеделска земя, която не беше приключила към края на второ тримесечие. Очакванията са тази статия да запази размера си и през следващия отчетен период.

Относителния дял на „Задълженията към обслужващото дружество” се увеличава от 7.62% на 11.65% в резултат от общото намаление на текущите пасиви. Номиналната стойност на статия отчита слабо намаление, което се дължи на изплатени задължения към строителни компании наети през управляващото дружество.

С най-малък дял след направените разплащания през тримесечието остават задълженията към данъчната администрация и задълженията към персонала и осигурителни предприятия.

В края на следващото тримесечие ФНИБ очаква стойността на краткосрочните задължения да нарасне, като основно отражение в тази посока ще има начисляването на новия дивидент за 2011г.

■ **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.

Дружеството разполага с достатъчен финансов ресурс, който да обезпечи напълно дейността му през следващите месеци. 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 търговските центрове “Mr. Bricolage” и продажбата на Камбаните Бизнес Център и земеделска земя.

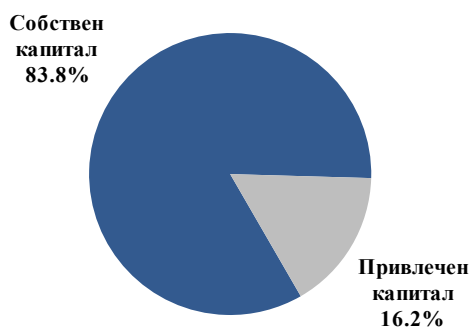
3.3 Капиталови ресурси

В края на септември 2011г. дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, отчита увеличение с 649 хил.лв. до 89,300 хил.лв. Тази промяна се дължи основно на отчетената за тримесечието печалба, чийто ефект е намален от изплатените през периода главници по двата инвестиционни кредита на Дружеството.

Увеличената стойност на собствения капитал и намалението при дългосрочно привлечените средства променят структурата на капитала, като се наблюдава намаление в дела на привлечения капитал, който достига 16.2% в сравнение със 17.1% към края на предходното тримесечие. Разпределението между собствен капитал и привлечени средства е представено на фигурите по-долу.

Фигура 2: Съотношение между собствен и привлечен капитал:

**Дългосрочен капитал на ФНИБ
за 3-то тримесечие на 2011г.**



**Дългосрочен капитал на ФНИБ
за 2-ро тримесечие на 2011г.**

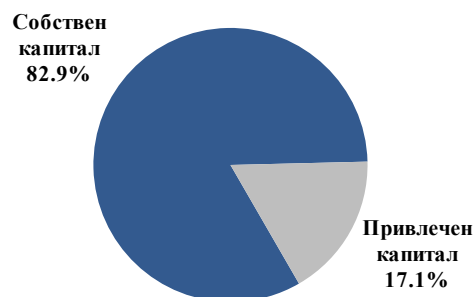


Таблица 4 – Коефициенти на капиталова структура:

Коефициент на капиталовата структура	30.09.2011	30.06.2011	31.03.2011
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени средства	5.17	4.87	4.78
Съотношение на ДА към собствен капитал	0.72	0.80	0.81
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.27	0.26	0.26

* Деривативният финансов инструмент и краткосрочната част от заемите не са включени в калкулациите на горепосочените коефициенти

■ Собствен капитал

В края на септември 2011г. собственият капитал на ФНИБ е в размер 74,817 хил.лв., което представлява нарастване от 1,74% в сравнение с предходното тримесечие. Отчетеното увеличение се дължи изцяло на реализираната печалба за периода в размер на 1,281 хил.лв., в основата на която стоят реализираните продажби на имоти през периода.

Таблица 5 – Собствен капитал на ФНИБ към 30.09.2011г, 30.06.2011г. и 31.03.2011г.

Собствен капитал (хил.лв)	30.09.2011	30.06.2011	31.03.2011
Основен капитал	60,450	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810	9,810
Нагрупана печалба	4,557	3,276	4,740
Общо собствен капитал	74,817	73,536	75,000

■ Привлечен капитал

През изтеклото тримесечие Дружеството редовно е плащало дължимите вноски по инвестиционните си кредити, използвани за финансирането на проекта „Mr. Bricolage” и Камбаните Бизнес Център. Общо непогасената главница по двата кредита към края на септември 2011г. е 8.7 млн. евро. Сроковете на двата кредита са както следва: до декември 2016 г. за кредита за Mr.Bricolage и до октомври 2018 г. за кредита за Камбаните Бизнес Център. Нови инвестиционни кредити не са били усвоявани през разглежданото тримесечие.

Очакванията през следващото тримесечие са инвестиционния кредит за Камбаните Бизнес Център в размер на 4.2 млн.евро да бъде погасен след продажбата на сградата, което ще се отрази в спад на привлечените от Дружеството средства.

■ Капиталови разходи през следващите периоди на отчитане

Инвестиционната програма на Дружеството през 2011 годината е основно насочена към текущо управление на проектите генериращи доходи. Към настоящия момент Дружеството няма взети решения да стартира нови инвестиционни проекти, но следи динамиката на пазара за нови възможности.

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 към края на септември 2011 г. намалява с 1.78% до 93,828 хил.лв. в сравнение с края на предходното тримесечие, когато стойността на активите бе 95,532 хил.лв. Отчетеният спад произхожда от изплатения през тримесечието дивидент за 2010г., който частично е компенсиран от реализираната през периода печалба от продажба на активи.

Таблица 6 – Структура на активите на ФНИБ

Структура на активите (хил.лв)	30.09.2011	% дял	30.06.2011	% дял	31.03.2011
Дълготрайни активи вкл.	53,813	57.35%	58,786	61.54%	60,986
- общо недвижими имоти	53,332	56.84%	58,238	60.96%	60,423
Краткотрайни активи вкл.	40,015	42.65%	36,746	38.46%	36,396
- Търговски вземания и лихви	1,461	1.56%	1,408	1.47%	1,208
- Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	33,491	35.69%	33,491	35.06%	33,270
- Парични средства и краткосрочни депозити	4,775	5.09%	1,549	1.62%	1,660
ОБЩО АКТИВИ	93,828	100%	95,532	100%	97,382

Общата структура на активите се запазва, като делът на дълготрайните активи отбелязва спад от 61.54% към края на юни 2011 г. на 57.35% към края на септември 2011 г. в резултат от отписаните продадени земеделски земи и парцели част от инвестиционните имоти в дълготрайните активи и получени парични средства в краткотрайните активи.

През изтеклото тримесечие структурата на краткотрайните активи остава сравнително непроменена, като с най-голям дял остават инвестиционните имоти за продажба и търгуване, следвани от паричните средства и еквиваленти увеличени с реализираните продажби. Най-малък остава делът на търговските вземания и лихви, които се увеличават в резултат на натрупаните вземания от аренды и вземания от начислени приходи от лихви по депозити на Дружеството.

Очакванията на Дружеството до края на 2011г. са активите да се увеличават с продажбата на КБЦ и земеделските земи. Това ще доведе до промяна в структурата на активите, където паричните средства значително ще увеличат своя дял.

3.5 Резултати от дейността

Дейността на Дружеството през третото тримесечие на 2011г. беше насочена най-вече към преговори за продажбата на земеделски земи и Камбаните Бизнес Център.

■ Приходи от дейността

През разглежданото тримесечие отчетените приходи са в размер на 7,278 хил.лв. което представлява увеличение от над 4.2 пъти спрямо предходното тримесечие. Този резултат е следствие от реализираните продажби през периода, по-високите приходи от лихви и по-високи приходи от наеми.

Таблица 7 – Реализирани приходи по тримесечия и с натрупване от началото на 2011 г.

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	III - трим 2011	II - трим 2011	I - трим 2011	ян - сеп 2011
Приходи от продажба на имоти	5,490	2	0	5,492
Приходи от наеми	1,707	1,685	1,593	4,985
Приходи от лихви	79	16	26	121
Печалба от деривативен финансов инструмент	0	0	230	29
Други приходи	2	2	10	14
Общо приходи	7,278	1,705	1,859	10,641

През третото тримесечие на 2011г. за разлика от предходното тримесечие най-голям дял от приходите 75.43% се пада на приходите от продажба на имоти – земеделски земи и парцели в София, в Младост 4. На второ място остават приходите от наеми, които нарастват с 1.3% до 1,707 хил.лв. в сравнение с 1,685 хил.лв., реализирани през второто тримесечие на 2011 г. Така формираната стойност се състои от реализираните приходи от наеми на търговските обекти „Mr. Bricolage”, отдадената под наем офис част от Камбаните Бизнес Център и приходи от аренда на земеделска земя. Повишението на приходите от наем се дължи най-вече на увеличениния приход от наем на офис площи в Камбаните Бизнес Център.

Трето място в структурата на приходите е заето от приходите от лихви (1.09%), които отчитат близо 5кратно увеличение спрямо предходното тримесечие. Това увеличение се дължи на по-големия размер парични средства държани в депозити на Дружеството. През следващите периоди в резултат от очакваното увеличение на паричните средства се очаква този приход да отбележи увеличение.

С продажбата на Камбаните Бизнес Център и отчитането на продадените през октомври земеделски земи ръководството на ФНИБ очаква стойността на приходите през следващото тримесечие значително да нарасне. В същото време намаление ще отбележат приходите от наем и аренда, след като активите носещи този приход ще са продадени.

■ Разходи от дейността

През изминалото тримесечие разходите на ФНИБ отбелязват значително увеличение от 89%, което се дължи основно на отписаната балансова стойност на продадените активи. Структурата на разходите също отбелязва промяна, като основна част се пада на статията за отписаните имоти, а преоценките отиват на едно от последните места.

Таблица 8 – Отчетени разходи по тримесечия и с натрупване от началото на 2011г.

Разходи на ФНИБ (хил.лв.)	III - трим 2011	II - трим 2011	I - трим 2011	ян - сеп 2011
Балансова стойност на продадените имоти	(4,746)	(1)	0	(4,747)
Разходи за лихви	(296)	(302)	(313)	(911)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(276)	(281)	(278)	(835)
Разходи за материали	(8)	(52)	(49)	(109)
Загуба от деривативен финансов инструмент	(169)	(32)	0	(52)
Разходи за персонала	(20)	(17)	(15)	(1,967)
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	(160)	(1,807)	0	0
Други разходи	(322)	(677)	(272)	(1,271)
Общо разходи	(5,997)	(3,169)	(927)	(9,892)

През третото тримесечие на 2011г. най-голям дял 79.14% от разходите се пада на Балансовата стойност на продадените имоти. В тази статия са записани балансовите стойности на продадените земеделски земи и парцели в София в Младост 4. Очакванията

са през следващото тримесечие тази статия значително да се увеличи с изписване на балансовите стойности на имотите, които ще бъдат продадени.

На второ място с дял 5.37% се нареждат другите разходи. Отчетената по тази сметка сума се дължи на най-вече на отразените разходи за данък върху недвижимите имоти, такси смет и отрицателни преоценки. Други разходи, отчитани по тази сметка, са разходите за външни услуги, разходите за провизии и обезценка на несъбираеми вземания и др.

Разходите за лихви заемат трети по големина дял с 4.94% и включват изплатените и начислени лихви по кредитите и разходите по лихвения суап, използван по кредита за Mr.Bricolage. Тази сметка отбелязва леко намаление в резултат на амортизираната главница по кредитите, като се очаква тази тенденция да се запази до окончателното изплащане на заемите. На следващо място са разходите за възнаграждение на обслужващото дружество, които се запазват в приблизително същите размери.

■ Резултат от дейността

През третото тримесечие на 2011 г. Дружеството реализира печалба в размер на 1,281 хил.лв. в резултат от реализираните продажби на имоти и получени приходи от наеми. Ако се пренебрегне резултатът от извършената преценка на имота в Младост IV, то Дружеството би отбелязало оперативна печалба в размер на 1,442 хил.лв. за третото тримесечие на 2011г. и 2,716 хил.лв с натрупване от началото на годината.

Таблица 9 – Резултати от дейността по тримесечия и с натрупване от началото на 2011г.

Финансов резултат (хил.лв)	III - трим 2011	II - трим 2011	I - трим 2011	ян - сеп 2011
Приходи	7,278	1,705	1,859	10,641
Разходи	(5,997)	(3,169)	(927)	(9,892)
Печалба / (загуба) за периода	1,281	(1,464)	932	749

■ 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. Ръководството на Дружеството счита, че ФНИБ има изложение на подобен риск, предвид портфейла си от инвестиционни имоти за разработване. Въпреки това имотите на Дружеството са добре диверсифицирани в различни сегменти и райони в България и предлагат благоприятни условия за добра възвращаемост в бъдеще.

Лихвен риск

Към септември 2011 г. предвид усвоените банкови заеми, ФНИБ е изложен на лихвен риск свързан с промяна на лихвените нива. С цел минимизиране на този риск, Дружеството е сключило договор за лихвен суап, с който заменя плаваща лихва с фиксирана, и текущо поддържа постоянен контакт с банката кредитор с цел оптимизация на лихвените плащания.

Валутен риск

Ръководството на Фонда не счита, че дейността на Фонда е изложена на съществени валутни рискове, тъй като по-голямата част от приходите на Дружеството са реализирани в евро, към което е обвързан и българския лев.

Ликвиден риск

Дружеството е изложено на ликвиден риск от гледна точка на изплащане на текущите си задължения. Към момента, Дружеството има достатъчно свободни средства, с които да финансира оперативната и инвестиционната си дейност. Имайки предвид наличните си средства по банковите си сметки и текущите приходи от наем, Дружеството смята, че има достатъчно ликвидни средства, с които да покрие всички свои нужди и не се налага намирането на нови заемни средства.

Строителен риск

Тъй като строителната дейност на ФНИБ е сведена до минимум и предприетите строителни проекти от предходните години са вече завършени, Дружеството счита, че към настоящия момент не е изложено на такъв вид риск.

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

До края на 2011г. Дружеството ще насочи усилията си основно в управление на проектите си генериращи приходи, финализирането продажбата на Камбаните Бизнес Център и продажбата на апартаменти в жилищна сграда Секвоя 2 в кк. Боровец. Инвестиции в нови проекти ще бъдат ограничени до настъпване на по-благоприятни икономически условия. За да постигне поставените цели приоритетни задачи ще бъдат:

- **Управление на проект „Камбаните Бизнес Център”**. Дружеството е подписало предварителен договор за продажба и неговите усилия до края на годината ще са насочени към успешното финализиране на сделката.
- **Земеделска земя**. Действията по проект земеделска земя ще са основно концентрирани в продажба на останалата непродана земеделска земя и събирането на дължимите за предходната стопанска година вземания от аренди.
- **Проект – „Жилищна сграда Секвоя 2” – Боровец** – Дружеството ще продължи да работи активно в посока продажба на апартаменти от сградата, както и отдаване на гаражи под наем при проявен интерес от потенциални наематели.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Велико Търново”** – Дружеството предвижда финализиране на процедурата по промяна регулацията на имотите.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Видин”** – През 2011г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Проект – „Инвестиционни имоти в София – Околовръстен път”**.- Дружеството предвижда финализиране на процедурата по промяна регулацията на имотите.
- **Проект – „Инвестиционни имоти в София – Младост IV”**. 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.
- **Нови проекти** – Дружеството следи пазара на недвижими имоти и възможностите за разширяване на портфейла с проекти в сектора на офис площите в София. При наличието на атрактивни предложения дейността ще бъде насочена в посока реализацията на тези възможности.

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

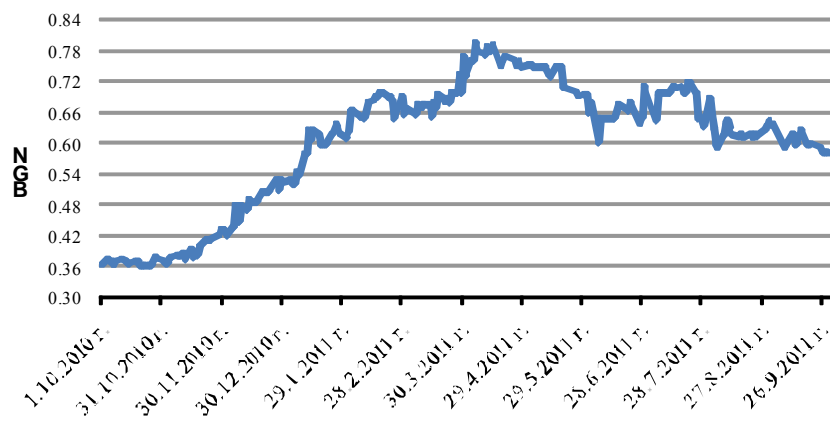
6 Промени в цената на акциите на Дружеството

През разглежданото тримесечие цените на акциите на „Фонд за недвижими имоти-България“ АД отбелязват спад от 18% до 0.578 лв. за акция към 30.09.2011г. като така доходността на акциите от началото на годината намалява до 11.15%. Спадът в цената на акциите на ФНИБ е резултат по-скоро на негативната тенденция обхванала борсовите пазари през третото тримесечие на годината в резултат на разразилата се криза около гръцките дългови проблеми, отколкото на някакви фундаментални за компанията промени във финансовите резултати. Дружеството показва стабилни резултати и се търгува при нисък коефициент цена/счетоводна стойност на акция от 0.48. Акциите на ФНИБ са едни от най-ликвидните на Българска Фондова Борса като през март 2011г. те бяха включени в състава на водещия индекс SOFIX. Среднопретеглената цена на акциите на Дружеството за периода от една година е 0.593 лв.

Обобщените данни от търговията с акции на ФНИБ за периода 01.10.2010г. – 30.09.2011г. са както следва:

- Начална цена – BGN 0.362 (1 октомври 2010)
- Последна цена – BGN 0.578 (30 септември 2011)
- Най-висока цена – BGN 0.81 (8 април 2011)
- Най-ниска цена – BGN 0.36 (21 октомври 2010)
- Общо количество изтъргувани акции – 18,749,043 броя
- Оборот за периода – BGN 11,111,886 (EUR 5,681,417)
- Среднопретеглена цена – BGN 0.593
- Пазарна капитализация (към 30.09.2011г.) – BGN 34,940,100 (EUR 17,864,589)

**Движение акциите на ФНИБ
(1.10.2010 - 30.09.2011)**



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 2011 година, Съветът на директорите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ изцяло се ръководи и стриктно изпълнява приетата Програма 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 2011 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 30.09.2011 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:

- 480 физически лица притежават 8,274,746 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;

- 110 юридически лица притежават 52,175,254 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 30.09.2011 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 30.09.2011г.	Начин на притежаване
Unicredit Bank Austria AG	15.66%	пряко
DANUBE INVEST OY	10.09%	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 преизбирани 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 и негов акционер. 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.

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 30 септември 2011г. Дружеството няма регистрирани клонове и не притежава акции от други компании.