

**Междинен доклад за
дейността**

на

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

за второто тримесечие
на 2009г.



30 юли 2009г.

Съдържание

<i>1</i>	<i>Обща информация за Дружеството</i>	<i>3</i>
<i>2</i>	<i>Портфейл на Дружеството.....</i>	<i>6</i>
<i>3</i>	<i>Развитие на дейността и на състояние на Дружеството през първото тримесечие на 2009г.</i>	<i>11</i>
<i>4</i>	<i>Важни научни изследвания и разработки</i>	<i>20</i>
<i>5</i>	<i>Предвиждано развитие на Дружеството.....</i>	<i>21</i>
<i>6</i>	<i>Промени в цената на акциите на Дружеството</i>	<i>22</i>
<i>7</i>	<i>Информация относно програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление по чл.94, ал.2, т.3 от СППЦК.....</i>	<i>Error! Bookmark not defined.</i>
<i>8</i>	<i>Анализ и разяснение на информацията по приложение № 11 към чл. 32, ал. 1, т. 4, чл. 35, ал. 1, т. 5 и чл. 41, ал. 1, т. 4 от наредба № 2</i>	<i>23</i>
<i>9</i>	<i>Сделки със свързани лица</i>	<i>27</i>
<i>10</i>	<i>Друга информация</i>	<i>28</i>

1 Обща информация за Дружеството

1.1 Правна рамка и промени в устава на Дружеството през периода април – юни 2009г.

„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 второ тримесечие на 2009 г. са направени предложения за промени в устава, които по-късно са гласувани от проведеното на 29 юни 2009г. Общо събрание (ОС) на акционерите. Решенията взети от ОС са следните:

- ОС прие Годишния доклад на СД за дейността и управлението на Дружеството през 2008 г.
- ОС прие доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет за 2008 г.
- ОС одобри годишния финансов отчет на дружеството за 2008 г.
- ОС прие отчета на Директора за връзка с инвеститорите.
- ОС освободи от отговорност членовете на СД за дейността им през 2008 г.
- ОС взе решение да разпредели като дивидент за акционерите 28,969,064.58 лв, представляващи 90 % от преобразувания финансов резултат, определен съгласно чл.10 от ЗДСИЦ.
- ОС избра „Ърнст енд Янг Одит” ООД да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2009 г.
- ОС променя седалището и адреса на управление на Дружеството на: гр.София, Столична Община, район „Витоша”, ул. „Околовръстен път” № 258.
- Промени в устава на Дружеството:
 - Чл. 3. ал.1 от устава придобива следната редакция: Седалището на Дружеството е: Република България, гр. София, район „Витоша”.
 - Чл. 3. ал.2 от устава придобива следната редакция: Адресът на управление на Дружеството е: 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 второто тримесечие на 2009г. от членовете на Съвета на директорите;

През второто 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 второто 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 30.06.2009 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков - 297 269 бр. акции, представляващи 0.49 % от капитала на Дружеството;
- Марио Исам-Саади Ал-Джебури - 125 000 бр. акции, представляващи 0.20 % от капитала на Дружеството;
- Чавдар Иванов Донков – 298 990 бр. акции, представляващи 0.48 % от капитала на Дружеството;
- Николай Христов Скарлатов- не притежава акции от капитала на Дружеството.

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

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

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

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

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

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

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

- 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:

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

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

Чавдар Иванов Донков

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

Николай Христов Скарлатов

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

Марио Исам-Саади Ал-Джебури

- Форем Консултинг България ООД-Управител;

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

Няма такива.

2 Портфейл на Дружеството

2.1 Структура на портфейла

През второто тримесечие на 2009г. структурата на портфейла на ФНИБ се запазва, като леките изменения са в резултат на направените плащания от страна на Дружеството към подизпълнители за вече приключени в предходния период строителни работи по проект Камбаните Бизнес Център. По останалите проекти Дружеството не е извършвало съществени плащания, които могат да повлияят на структурата на портфейла. Най-важните аспекти от развитието на портфейла на Дружеството през последните 3 месеца са следните:

- Завършване строежа на Камбаните Бизнес Център (КБЦ) и получаване на разрешение за ползване на сградата.
- Предаване на офис помещенията за ползване на Хюлет-Пакард Глоубъл Деливъри България Център, с което започна да тече срока им на договора за наем.
- Получаване на окончателно плащане от купувача на търговската част по проект КБЦ, което бе обвързано с получаването на акт 16 на бизнес сградата.

Управляваните от ФНИБ проекти към края на юни 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 II-во трим. 2009г.



Структура на портфейла I-во трим. 2009г.



Дейността на Дружеството през изминалото тримесечие бе основно насочена към извършването на промените в Камбаните Бизнес Център и управление на завършените проекти. Според степента си на завършеност проектите на ФНИБ могат да бъдат разделени по следния начин:

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

Проект	Етап на проекта	Размер на проекта	Инвестирани до 30.06.2009	Бъдещи плащания
Реализирани проекти				
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж"	текущо управление	19,895	19,895	0
Земеделска земя	отдаване под аренда	12,259	12,259	0
Камбаните Бизнес Център - офис част	отдаване под наем/в продажба	26,500	26,289	211
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		112,560	98,862	211

От изброените проекти в таблицата, Търговски центрове „Доверие-Бриколаж”, Земеделска земя и Камбаните Бизнес Център са в етап на текущо управление. Следващата група проекти, са в процес на реализация, което обхваща времето от проектиране до тяхното изграждане или продажба, като към момента Дружеството е замразило плановите 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 през настоящата година.

2.2 Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж”

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

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

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

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

Общата сума от месечния наем за двата магазина е 90,147 евро, което на годишна база е 1,081,764 евро постоянен приход за ФНИБ за оставащия период по договора за наем.

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

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

2.3 Проект – Земеделска земя

През изминалото тримесечие Дружеството придоби допълнителни 23 дка. земеделска земя, с което общо притежаваната към края на март 2009г. земеделска земя достига до

40,510 дка. Въпреки новопридобитите земеделски парцели общо притежаваната земеделска земя намалява в сравнение с предходното тримесечие – 40,633 дка, което се дължи на отнети на ФНИБ права на собственост върху земеделски имоти, които са били предмет на правен спор.

Общо инвестираните до момента средства в земеделска земя от старта на проекта през 2005г. са 12,259 хил. лева, което прави 301.3 лв. на дка средна покупна цена включваща разходите по придобиване на имотите. Основната част от закупените земи са III и IV категория, като средната големина на отделните имоти е около 10-15 дка.

ФНИБ не е отдавал допълнителни земеделски парцели през отчетния период, като към края на юни 2009г. дела на отдадените земи към общо притежаваните е 78.3%. Средната наемна цена през текущата година е 16.30 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 са офис площи, а 15,065 кв.м. търговски площи, включително и 2,825 кв.м. подземен паркинг, които са продадени и вече не са собственост на Дружеството.

През април 2009г. завършиха строителните работи по изграждането на КБЦ и сградата получи разрешение за ползване, след което управлението на самата сграда бе поверено на „Алфа Пропърти Мениджмънт” ЕАД. Продължаващите строително-монтажни работи и през второто тримесечие на 2009г. са основно свързани с извършването на подобрения по сградата поискани от нейния основен наемател „Хюлет-Пакард Глоубъл Деливъри България Център”.

През второто тримесечие на 2009 ФНИБ продължава да води разговори и с други потенциални наематели за останалите незаети площи в сградата, като с някои от тях преговорите са във финален етап. Също така на ОСА на ФНИБ бе гласувано седалището на Дружеството да се премести на Камбаните Бизнес Център. Обслужващата компания на ФНИБ, „МНИ” ООД също става част от наемателите на сградата. Към края на юни 2009г. над 55% от 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 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 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”.

До момента има продаден един апартамент, като през изминалото тримесечие Дружеството не реализирало нови продажби на апартаменти в жилищната сграда.

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 се характеризира с 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 отложено 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 Околовръстното 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.

През 2009г. 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 реализира 9 от общо закупените имоти, с обща площ 31,908 кв.м. за сумата от 17,500,000 евро, (548 евро/кв.м), ФНИБ остава 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 първото 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 второто тримесечие на 2009г.

Счетоводен баланс към 30.06.2009г. и към 31.03.2009г.

(Всички суми са в хиляди лева)	30.06.2009	31.03.2009
АКТИВИ		
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ		
Инвестиционни имоти	73,367	75,859
Разходи за придобиване на ДМА	390	389
Стопански инвентар	33	29
Нематериални активи	1	8
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	73,791	76,285
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ		
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	31,114	29,540
ДДС за възстановяване	1,240	801
Предоставени аванси	101	136
Търговски вземания и лихви	1,703	3,219
Парични средства и краткосрочни депозити	19,565	19,768
Други	1	-
Разходи за бъдещи периоди	570	110
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	54,294	53,574
ОБЩИ АКТИВИ	128,085	129,859
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		
СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810
Натрупана печалба	10,841	12,305
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	81,101	82,565
ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ		
Дългосрочни заеми	10,550	10,884
Деривативен финансов инструмент	607	718
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	11,157	11,602
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ		
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,323	1,319
ДДС за внасяне	-	-
Задължения към обслужващото дружество	2,526	2,710
Получени аванси	32	32
Провизия за дължими дивиденди	28,970	28,970
Търговски и други задължения	2,976	2,661
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	35,827	35,692
ОБЩО ПАСИВИ	46,984	47,294
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	128,085	129,859

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

(Всички сума са в хиляди лева)	II - трим 2009	I - трим 2009
Приходи от продажба на имоти	-	-
Приходи от наеми	1,128	671
Приходи от лихви	273	397
Приходи от други финансови инструменти	112	-
Други приходи	1,085	12
Общо приходи	2,598	1,080
Балансова стойност на продадените имоти	-	-
Разходи за лихви	(161)	(173)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(630)	(316)
Разходи за материали	(308)	(75)
Разходи за персонала	(17)	(26)
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	(2,696)	-
Загуба от деривативен финансов инструмент	-	(259)
Други разходи	(250)	(222)
Общо разходи	(4,062)	(1,071)
Печалба/(загуба) за периода	(1,464)	9
Средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)	60,450	60,450
Доход на акция - основен и с намалена стойност	(0.024)	0.000

3.2 Ликвидност

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

Коефициенти	30.06.2009	31.03.2009
Текуща ликвидност	1.52	1.50
Бърза ликвидност	0.65	0.67
Абсолютна ликвидност	0.55	0.55

Общата ликвидност на "Фонд за недвижими имоти България" през второто тримесечие на 2009г. запазва приблизително същото отношение спрямо предходното тримесечие, като отчетеното увеличение на коефициента за текуща ликвидност се дължи на факта, че текущите активи се увеличават с по-голям темп в сравнение с текущите пасиви през периода.

От станалите коефициенти за оценка ликвидността на Дружеството, този за бърза ликвидност отчита незначително намаление спрямо предходното тримесечие, предимно поради намалението на паричните средства и вземанията от клиенти и доставчици на ФНИБ, за сметка на увеличението на инвестиционните имоти държани за продажба.

Ликвидността на Дружеството през настоящата година ще зависи основно от разплащането на дължимия за 2008г. дивидент и постъпленията от активите на Дружеството отдадени под наем, както и оставащите постъпления по проект офис сграда на бул. „Г.М. Димитров”.

■ Вътрешни източници на ликвидност

През второто тримесечие на 2009г. "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ разполага със значителни по размер вътрешни източници на ликвидност.

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

Източници на ликвидност	30.06.2009	31.03.2009
Текущи активи		
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	31,114	29,540
ДДС за възстановяване	1,240	801
Предоставени аванси	101	136
Търговски вземания и лихви	1,703	3,219
Разходи за бъдещи периоди	570	110
Парични средства и краткосрочни депозити	19,565	19,768
Други	1	-
Общо текущи активи	54,294	53,574

○ Краткотрайни (текущи) активи

Основната част от текущите активи 57% заемат инвестиционните имоти държани за продажба. Тази сметка се състои от имотите на Дружеството, за които има взето решение да бъдат продадени, а по точно: офис частта от проект Камбаните Бизнес Център, и жилищната сграда „Секвоя 2” в Боровец.

Вторият по големина източник на ликвидни средства 36.3% са наличните парични средства и краткосрочни депозити на Дружеството. Отчетеното намаление спрямо предходния период се дължи основно на инвестираните средства в строителство на офис частта от Камбаните Бизнес Център. Въпреки това паричните средства намаляват само с 203 хил.лв или 2%, което е в резултат от получено последно плащане от купувача на търговската част на КБЦ, което по договор бе обвързано с получаването на разрешение на ползване за сградата.

Друг значителен източник на ликвидност са „Търговските вземания и лихви” в размер на 1,703 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 и временно строителство също са включени в тази сметка.

Останалите пера в структурата на краткосрочни активи са „Данъците за възстановяване”, в размер на 1,240 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 получаването на плащането по договора за продажба на офис сграда на бул. „Г.М. Димитров” и реализирането на приходи от наем на активи на Дружеството.

Краткосрочни (текущи) пасиви

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

Източници на ликвидност	30.06.2009	31.03.2009
Текущи пасиви		
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,323	1,319
Задължения към обслужващото дружество	2,526	2,710
Получени аванси	32	32
Провизия за дължими дивиденди	28,970	28,970
Търговски и други задължения	2,976	2,661
Общо текущи пасиви	35,827	35,692

Най-голям дял 80.9% от текущите пасиви към края на юни 2009г. представляват заделените от ФНИБ провизии за изплащане на дивидент в размер на 28,970 хил.лв. През изтеклото тримесечие дължимия дивидент за 2008г в размер на 28,969,064.58лв., бе официално гласуван на общото събрание на ФНИБ състояло се на 29.06.2009г.

Следващият по големина дял 8.3% 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 2,347 хил.лв., както и други търговски задължения.

Задълженията към обслужващото Дружество отбелязват 7% спад до 2,526 хил.лв в сравнение с предходното тримесечие, като това се дължи основно на частично изплатените от Дружеството гаранции за качество на строителните фирми по обектите на ФНИБ в София. Стойността на тази сметка се състои от останалите задължения на ФНИБ по гаранции за качество на строителните фирми, както и дължими такси за управление и успех на обслужващото дружество и други задължения.

Стойността на сметка „Текуща част от нетекущи задължения“ се запазва относително еднаква в сравнение с предходния отчетен период, като към края на юни 2009г. сметката се състои само от текущата част от нетекущите задължения по инвестиционния заем за закупуването на магазините от веригата „Mr. Bricolage“.

През следващите отчетни периоди ФНИБ очаква краткосрочните задължения да намаляват в резултат от изплащането на дължимия от Дружеството дивидент и изплащането на натрупаните задължения към обслужващото Дружество по задържани гаранции от строителни фирми.

■ Външни източници на ликвидност

Външните източници на ликвидност са собствения капитал на Дружеството и полученият инвестиционен заем през 2006г. за закупуването на магазините от веригата “Mr. Bricolage”, които са разгледани в точка 3.3. Капиталови ресурси.

Предвид значителния обем разполагаеми парични средства към края на второто тримесечие на 2009г, ФНИБ разполага със значителен финансов ресурс, който се очаква да покрие по-голямата част от нуждите от ликвидност на дружеството през втората половина от годината. През настоящата година Дружеството ще концентрира дейността си основно в управлението на проектите си генериращи текущи доходи, като Камбаните Бизнес Център, търговските центрове “Mr. Bricolage” и земеделска земя, като предприемането на нови инвестиции ще бъде замразено до стабилизирането на пазарната обстановка в страната.

3.3 Капиталови ресурси

В края на юни 2009г. дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, отчита спад с 1,798 хил.лв. или 2% до 91,651 хил.лв. Причина за намалението е отчетената загуба за периода в размер на 1,464 хил.лв, както и по-ниската стойност на

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

Както през първото тримесечие на 2009г., така и през второто структурата на дългосрочния капитал не претърпява съществени промени, което с оглед на текущата пазарна конюнктура предопределя стабилността на Дружеството и възможността за по-лесното усвояване на допълнително външно финансиране. 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	30.06.2009	31.03.2009
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени средства	7.69	7.59
Съотношение на ДА към собствен капитал	0.91	0.92
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 намалява с 1,798 хил.лв. до 81,101 хил.лв. спрямо предходния отчетен период. Основна причина за отчетения спад има реализираната загуба през тримесечието в размер на 1,464 хил.лв.

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

Собствен капитал в хил.лв.	30.06.2009	31.03.2009
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810
Натрупана печалба	10,841	12,305
Общо собствен капитал	81,101	82,565

■ Привлечен капитал

- През изтеклото тримесечие Дружеството не е усвоявало нови кредити, като през периода са изплатени дължимите вноски по инвестиционния кредит използван за финансирането на проект „Mr. Bricolage”.

■ Капиталови разходи през следващите периоди на отчетане

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 за първото тримесечие на 2009г. отчита спад от 1.4% до 128,085 хил.лв в сравнение с първото тримесечие на 2009г. Намалението се дължи основно на реализираните загуби от преоценки на недвижими имоти, отразено в намалението стойността на перо „общо недвижими имоти” в структурата на дълготрайните активи през тримесечието.

Таблица 6 – Структура на активите на ФНИБ

Структура на активите в хил.лв	30.06.2009	% дял	31.03.2009	% дял
Дълготрайни активи вкл.	73,791	58%	76,285	59%
- общо недвижими имоти	73,367	57%	75,859	58%
Краткотрайни активи вкл.	54,294	42%	53,574	41%
- ДДС за възстановяване	1,240	1.0%	801	0.6%
- Търговски вземания и лихви	1,703	1.3%	3,219	2.5%
- Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	31,114	24%	29,540	23%
- Парични средства и краткосрочни депозити	19,565	15%	19,768	15%
ОБЩО АКТИВИ	128,085	100%	129,859	100%

Основната промяна в структурата на активите отбелязват „Търговските вземания и лихви”, които намаляват като относителен дял от общите активи в резултат от полученото окончателно плащане от купувача на търговската част на КБЦ, което по договор бе обвързано с получаването на разрешение за ползване за сградата.

Сметката „Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване” увеличава относителния си дял през второто тримесечие на 2009г. за сметка на намалението на „Парични средства и краткосрочни депозити” вследствие на инвестираните средства в строителни работи по офис частта на проект Камбаните Бизнес Център.

Останалите пера в структурата на активите запазват приблизително същите си дялове в сравнение с предходното тримесечие, като единствено сметката ДДС за възстановяване отчита увеличение на относителния си дял.

Предвижданията на Дружеството за следващите отчетни периоди са 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 постъпления от продажба на активи.

3.5 Резултати от дейността

Дейността на Дружеството през второто тримесечие на 2009г. беше основно насочена в управление на проект Камбаните Бизнес Център.

■ Приходи от дейността

През разглежданото тримесечие отчетените приходи са в размер на 2,598 хил.лв. което представлява ръст от 2.4 пъти в сравнение с предходното тримесечие. Това се дължи на увеличените приходи от наеми в резултат от отдаването на повече от половината от офис площите в Камбаните Бизнес Център на „Хюлет-Пакард Глоубъл Деливъри България Център”, както и на отчитането на приход от провизираното в края на миналата година вземане по окончателното плащане за търговската част на Камбаните Бизнес Център, което бе заплатено от купувача.

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

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	II - трим 2009	I - трим 2009
Приходи от продажба на имоти	-	-
Приходи от наеми	1,128	671
Приходи от лихви	273	397
Приходи от други финансови инструменти	112	-
Други приходи	1,085	12
Общо приходи	2,598	1,080

Отчетените приходи през първото тримесечие на 2009г. са 2,598 хил.лв, които в основната си част, 1,128 хил.лв (43%), се състоят от реализираните приходи от наеми на търговските обекти „Mr. Vicolage” в размер на 1,058 хил.лв, приходи от отдадената под наем офис част от Камбаните Бизнес Център – 451 хил.лв, приходи от аренда на земеделска земя в размер на 270 хил.лв.

Друго съществено перо с дял от 10.5% в структурата на приходи на ФНИБ през периода са приходите от лихви. Отбелязания спад от 45.4% до 273 хил.лв се дължи на сторнираните приходи от лихви начислени в годишния одитиран отчет върху вземанията ни от купувача на търговските площи на КБЦ. Ако тази корекция в отчета бъде пренебрегната, то приходите от лихви по депозитите на дружеството се запазват в същия размер както в предходното тримесечие.

Друго перо в структурата на приходите е сметка „Приходи от други финансови инструменти”, която е формирана от по-добрата в сравнение с предходното тримесечие нетна настояща стойност (ННС) на лихвения суап по кредита за финансиране на проект „Mr.Vicolage”.

ФНИБ очаква плавно увеличение на приходите през следващите отчетни периоди в частта им приходи от наеми в резултат от постъпленията от наем на офис частта от Камбаните Бизнес Център, продажба на активи, а също и допълнително отдадените под аренда земеделски земи.

■ Разходи от дейността

През изминалото тримесечие разходите от дейността на ФНИБ се увеличават 3.8 пъти до 4,062 хил.лв. Отчетения ръст на разходите се дължи основно на реализираните загуби от преоценки на инвестиционните имоти, което е в резултат от общия спад в сектора на недвижимите имоти в България.

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

Разходи на ФНИБ (хил.лв)	II - трим 2009	I - трим 2009
Балансова стойност на продадените имоти	-	-
Разходи за лихви	(161)	(173)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(630)	(316)
Разходи за материали	(308)	(75)
Загуба от деривативен финансов инструмент	-	(259)
Разходи за персонала	(17)	(26)
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	(2,696)	-
Други разходи	(250)	(222)
Общо разходи	(4,062)	(1,071)

През изминалото тримесечие основен дял от разходите 66.4%% заемат загубите от преоценка на активи в размер на 2,696 хил.лв. Тези разходи са в резултат от преоценките

на недвижимите имоти собственост на Дружеството, които отразяват влошената ситуация на пазара на недвижими имоти в България.

Друг значителен дял 15.5% в структурата на разходите заемат възнагражденията на обслужващото дружество – 630 хил.лв. Сумата на тези разходи се състои от разходи по такса управление и възнаграждение за успех на обслужващото фонда дружество. Причината за увеличението на тази сметка спрямо предходното тримесечие се дължи на начисленото частично възнаграждение за успех кореспондиращо на полученото окончателно плащане по търговската част от Камбаните Бизнес Център.

Сметката „Разходи за материали” в размер на 308 хил.лв се състои основно от разходи 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 през изтеклото тримесечие. Останалата част от тази сметка се състои от текущи разходи по управлението на проектите отдавани под наем.

Следващото основно перо в разходите на ФНИБ заема сметката „Други разходи”, чиято стойност в размер на 250 хил.лв е формирана от начислените през тримесечието данък сгради и такси смет на притежаваните от ФНИБ имоти, както и други оперативни разходи.

Разходите за лихви в размер на 161 хил.лв отбелязват спад от 7% в сравнение с първото тримесечие на 2009г., когато тази стойност бе 173 хил.лв. Реализираното намаление на този разход е в резултат от факта, че все по-голяма част от плащаните от Дружеството вноски по дългосрочния заем ще се състои от главница и все по-малка част от начислена лихва.

■ Резултат от дейността

През второто тримесечие на 2009г. ФНИБ реализира загуба в размер на 1,464 хил.лв в сравнение с 9 хил.лв положителен финансов резултат през изминалото тримесечие. Отчетената загуба се дължи изцяло на реализираните загуби от преоценки на недвижими имоти през второто тримесечие на 2009г. Ако загубите от преоценки на недвижими имоти, които не са реален паричен разход, бъдат игнорирани то ФНИБ би реализирал положителен финансов резултат от 1,241 хил.лв.

Ръководството на ФНИБ очаква печалбата в следващите отчетни периоди да се увеличава вследствие на реализираните постъпления от наем от проект Камбаните Бизнес Център.

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

Финансов резултат	II - трим 2009	I - трим 2009
Приходи	2,598	1,080
Разходи	(4,062)	(1,071)
Печалба за периода	(1,464)	9

■ 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.

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 настоящата 2009г. Дружеството ще насочи усилията си основно в завършване на започнатите през 2008г. дейности и ще ограничи инвестиционната си дейност до настъпване на по-благоприятни икономически условия. За да постигне поставените цели приоритетни задачи ще бъдат:

- **Управление на проект „Камбаните Бизнес Център”**. След като сградата получи разрешение за ползване през месец април 2009г., Дружеството ще насочи усилията си в отдаване под наем на останалата офис площ на сградата и търсенето на нови купувачи на сградата за реализация на продажба на проекта в краткосрочен план.
- **Земеделска земя и арендуване**. Действията по проект земеделска земя ще са концентрирани в отдаването на закупените парцели под аренда.
- **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

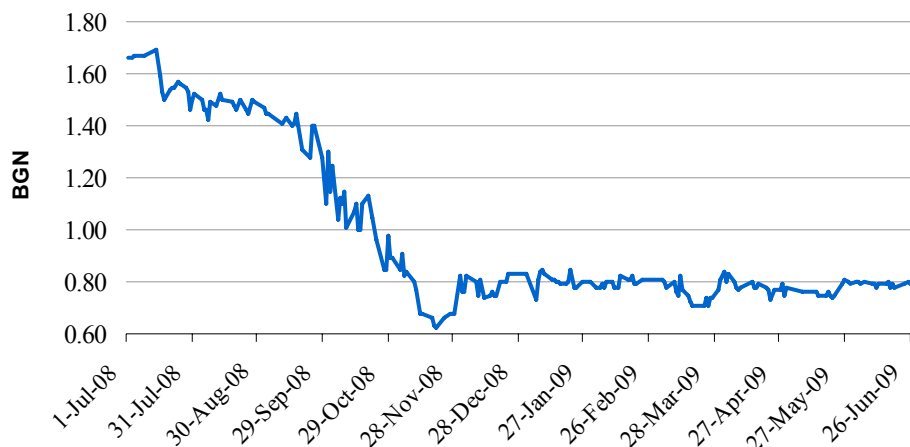
Реализираният ръст в началото на 2009г. на повечето от акциите търгувани на Българска Фондова Борса бе прекъснат през второто тримесечие от колебливите фундаментални данни идващи от САЩ и ЕС, предпазливостта на инвеститорите и не на последно място публикуваните данни на Националния Статистически Институт (НСИ) за спад на БВП на България от 3.5% за първото тримесечие на 2009г.

Въпреки тези данни, индексът BGREIT, от който ФНИБ е част, се покачи с минималните 0.7% за тримесечието, докато акциите на ФНИБ не отбелязаха никаква промяна за същия период и завършиха на същото ниво от края на първото тримесечие на 2009г. Акциите на Дружеството са едни от най-ликвидните от Дружествата включени BGREIT със среднодневен оборот от около 40 хил.лв. Средно претеглената цена на акция на Дружеството за период от една година се намалява от 1.03лв. към края на март 2009г., на 0.85лв. на акция към края на юни 2009г.

Обобщените данни от търговията с акции на ФНИБ за периода 30.06.2008г. – 30.06.2009г. са както следва:

- Начална цена – BGN 0.80 (1 април 2000)
- Последна цена – BGN 0.80 (30 юни 2009)
- Най-висока цена – BGN 0.80 (30 юни 2008)
- Най-ниска цена – BGN 0.73 (23 април 2008)
- Общо количество изтъргувани акции – 15,145,055 броя
- Оборот за периода – BGN 12,670,469 (EUR 1,789,647)
- Средно претеглена цена – BGN 0.85
- Пазарна капитализация (към 30.06.2009г.) – BGN 48,360,000 (EUR 24,726,075)

**Движение акциите на ФНИБ
(30.06.2008 - 30.06.2009)**



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 второто 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 30.06.2009 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:

- 484 физически лица притежават 4,887,025 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;

- 125 юридически лица притежават 55,562,975 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;

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

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

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

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

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

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

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

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

Лицата, които към 30.06.2009 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 30.06.2009г.	Начин на притежаване
Hansapank (Estonia)	28.66%	пряко
Hansapank Clients (Estonia)	11.96%	пряко
Scand.Enskilda Banken	6.64%	пряко

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9 Сделки със свързани лица

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

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

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

Няма промени в сключените сделки между свързани лица.

10 Друга информация

Към края на юни 2009г. Дружеството няма регистрирани клонове и не притежава акции от други компании.