

**Междинен доклад за
дейността**

на

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

за трето тримесечие
на 2010г.



29 октомври 2010г.

Съдържание

<i>1</i>	<i>Обща информация за Дружеството</i>	<i>3</i>
<i>2</i>	<i>Портфейл на Дружеството.....</i>	<i>8</i>
<i>3</i>	<i>Развитие на дейността и състояние на Дружеството през третото тримесечие на 2010г.</i>	<i>13</i>
<i>4</i>	<i>Важни научни изследвания и разработки</i>	<i>20</i>
<i>5</i>	<i>Предвиждано развитие на Дружеството.....</i>	<i>20</i>
<i>6</i>	<i>Промени в цената на акциите на Дружеството</i>	<i>22</i>
<i>7</i>	<i>Информация относно програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление по чл.94, ал.2, т.3 от СППЦК.....</i>	<i>23</i>
<i>8</i>	<i>Анализ и разяснение на информацията по приложение № 11 към чл. 32, ал. 1, т. 4, чл. 35, ал. 1, т. 5 и чл. 41, ал. 1, т. 4 от наредба № 2</i>	<i>23</i>
<i>9</i>	<i>Сделки със свързани лица</i>	<i>27</i>
<i>10</i>	<i>Друга информация</i>	<i>28</i>

1 Обща информация за Дружеството

1.1 Правна рамка и промени в устава на Дружеството през периода юли – септември 2010г.

„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 23 юли 2010г. 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 2009 г.
- ОС прие доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет за 2009 г.
- ОС приема доклада за дейността на Одитния комитет на дружеството за 2009 г.
- ОС одобри годишния финансов отчет на дружеството за 2009 г.
- ОС прие отчета на Директора за връзка с инвеститорите.
- ОС освободи от отговорност членовете на СД за дейността им през 2009 г.
- ОС взе решение сума в размер на 2 375 117.03 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 0.039290604 лева.
- ОС преизбира Съвета на директорите в състав: Тодор Людмилов Брешков, Чавдар Иванов Донков, Марио Исам-Саади Ал-Джибури и Николай Христов Скарлатов за нов петгодишен мандат.
- ОС избра „Ърнст енд Янг Одит” ООД да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2010 г.
- Промени в устава на Дружеството:

Чл. 30 от Устава придобива следната редакция:

„Чл. 30. (1) Общото събрание включва всички акционери. Те участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно по чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК, което трябва да е за конкретно общо събрание.

(2) Преупълномощаването с правата по ал. 1, както и пълномощното, дадено в нарушение на правилата по ал. 1, е нищожно.

(3) Упълномощаването може да се извърши и чрез използване на електронни средства. Дружеството е длъжно да осигури най-малко един способ за получаване на пълномощни чрез електронни средства и да публикува на своята

интернет страница условията и реда за получаване на пълномощни чрез електронни средства. Реда по предходното изречение се прилага и при оттегляне на пълномощно.

(4) Един представител може да представлява повече от един акционер в общото събрание. В този случай пълномощникът може да гласува по различен начин по акциите, притежавани от отделните акционери, които представлява. Пълномощникът има същите права да се изказва и да задава въпроси на общото събрание, както акционерът, когото представлява. Пълномощникът е длъжен да упражнява правото на глас в съответствие с инструкциите на акционера, съдържащи се в пълномощното.

(5) Членовете на Съвета на директорите не могат да представляват акционер, освен ако акционерът изрично е посочил начина на гласуване по всяка от точките на дневния ред.

(6) Членовете на Съвета на директорите вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас, освен ако са акционери или представители на акционери.”

В чл. 31, ал. 1 от Устава се добавя нова точка 9 със следното съдържание:

„9. избира одитен комитет, определя броя и мандата на членовете му, избира председател на одитния комитет в съответствие с разпоредбите на Закона за независимия финансов одит.”

Чл. 33 от Устава придобива следната редакция:

„Чл. 33. (1) Общото събрание се свиква от Съвета на директорите. Общо събрание може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството.

(2) Свикването на Общото събрание на акционерите се извършва с покана по реда на чл. 223, ал. 3 изречение първо от ТЗ обявена в търговския регистър и оповестена при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК най-малко 30 (тридесет) дни преди неговото откриване. В срока по предходното изречение поканата, заедно с материалите за общото събрание по чл. 224 от ТЗ се изпращат на Комисия за финансов надзор и се публикува на интернет страницата на Дружеството. По реда на предходното изречение се публикуват и образците за гласуване чрез пълномощник или чрез кореспонденция, ако е приложимо.

(3) Съдържанието на поканата за свикване на Общото събрание се определя според изискванията на чл. 223, ал. 4 от ТЗ и чл. 115 ал. 2 от ЗППЦК. Акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, могат да поискат допълване на обявения в поканата дневен ред по реда и при условията на чл. 223а от ТЗ. В случаите по предходното изречение акционерите представят на КФН и на Дружеството най-късно на следващия работен ден след обявяването на въпросите в търговския регистър материалите по чл. 223а, ал. 4 от ТЗ. Дружеството е длъжно да актуализира поканата и да я публикува заедно с писмените материали при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 незабавно, но не по-късно от края на работния ден, следващ деня на получаване на уведомлението за включването на въпросите в дневния ред.

(4) Правото на глас в Общото събрание се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централен "Централен депозитар" АД 14 дни преди датата на Общото събрание, съгласно списък на акционерите, предоставен от "Централен депозитар" АД към тази дата.

(5) По решение на Съвета на директорите правото на глас може да се упражнява преди датата на общото събрание чрез кореспонденция, като се използва поща, включително електронна поща, куриер или друг технически възможен начин.

(6) Гласуването чрез кореспонденция е валидно, ако вотът е получен от Дружеството не по-късно от деня, предхождащ датата на общото събрание. Ако акционерът присъства на общото събрание лично, упражненото от него право на глас чрез кореспонденция е валидно, освен ако акционерът заяви обратното. По въпросите, по които акционерът гласува на общото събрание, упражненото от него право на глас чрез кореспонденция отпада.”

Чл. 34, ал. 1 от Устава придобива следната редакция:

„Чл. 34.(1) Писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание, трябва да бъдат поставени на разположение на акционерите най-късно до датата на обявяване на поканата за свикване на Общо събрание в търговския регистър.”

Чл. 35 от Устава придобива следната редакция:

„Чл.35.(1) За заседанието на Общото събрание се изготвя списък на присъстващите акционери и/или на техните представители и на броя на притежаваните или представляваните акции. Акционерите и техните представители удостоверяват присъствието си с подпис. Списъкът се заверява от председателя и секретаря на Общото събрание.

(2) Присъствието на пълномощници на акционерите на заседанието е валидно и съответните лица се вписват в списъка на присъстващите акционери, ако пълномощното е изрично и за конкретно общо събрание, и има нормативно определеното минимално съдържание, както и ако са спазени останалите изисквания на чл. 116 от ЗППЦК.

(3) В случаите на провеждане на общо събрание чрез използването на електронни средства, съгласно чл. 115, ал. 8 от ЗППЦК, или чрез кореспонденция, съгласно чл. 115б, ал. 4 от ЗППЦК, към протокола от общото събрание се прилага и списък на лицата, упражнили правото си на глас в общото събрание чрез електронни средства, съответно чрез кореспонденция и на броя на притежаваните акции, който се заверява от председателя и секретаря на общото събрание.”

Чл. 38, ал. 1 от Устава придобива следната редакция:

„Чл. 38. (1) За заседанията на Общото събрание се води протокол, в който се посочват данните по чл. 232, ал. 1 от ТЗ и приложимите разпоредби от ЗППЦК. Резултатите от гласуването в протокола от заседанието на общото събрание трябва да включват информация относно броя на акциите, по които са подадени действителни гласове, каква част от капитала представляват, общия брой на действително подадените гласове, броя подадени гласове "за" и "против" и, ако е необходимо - броя на въздържалите се, за всяко от решенията по въпросите от дневния ред.”

В допълнение след края на отчетния период с решение на Съвета на Директорите от 15 октомври 2010г. бе променено представителството на Дружеството. Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ вече се представлява заедно и поотделно от Председателя на Съвета на Директорите г-н Тодор Людмилов Брешков и Изпълнителния директор Николай Христов Скарлатов.

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 2010г. от членовете на Съвета на директорите;

През третото тримесечие на 2010 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 – 3,846 лв.

Общо през третото тримесечие на 2010 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат на 6,006 лв.

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

Към 30.09.2010 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков - 569 143 бр. акции, представляващи 0.94 % от капитала на Дружеството;
- Марио Исам-Саади Ал-Джебури - 125 000 бр. акции, представляващи 0.21 % от капитала на Дружеството;
- Чавдар Иванов Донков – 813 314 бр. акции, представляващи 1.35 % 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-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

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

Структурата на портфейла на ФНИБ през третото тримесечие на 2010г. претърпява минимални промени, като делът на земеделските земи и ваканционните имоти намалява с по 1% в полза на паричните средства. Тази промяна идва в резултат от продажбата на част от притежаваните от Дружеството земеделски земи и един апартамент от Секвоя 2 в Боровец. Най-важните аспекти от развитието на портфейла на Дружеството през последните 3 месеца са следните:

- Продажба на 3,409.79 дка земеделска земя в Северозападна България на обща стойност 1,057 хил.лв.
- Отдаването под наем на общо 4,502.83 кв.м. офис площ в Камбаните Бизнес Център на Хюлет-Пакард Глобъл Деливъри България Център, с което неотдадените площи в КБЦ към 30.09.2010г. намаляват на 5% от общата площ на сградата.
- Извършване на подобрения в КБЦ с цел предаване на новите отдадени площи на наемателя.
- Продажба на един апартамент в комплекс „Секвоя 2” – Боровец с РЗП 72.1 кв.м.

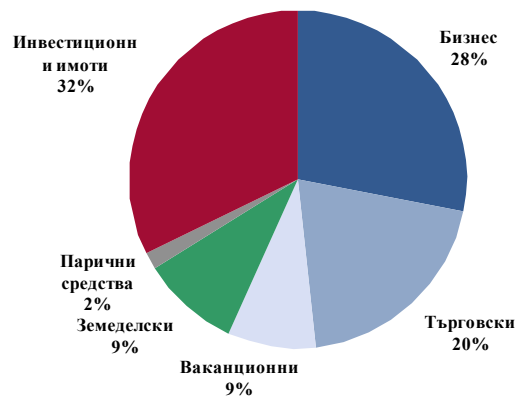
Управляваните от ФНИБ проекти към края септември 2010г. са 9 на брой, диверсифицирани във всички сектори на пазара на недвижимите имоти в България.

Фигура 1 Разпределение на инвестирания капитал по видове сектори

Структура на портфейла III-то трим. 2010г.



Структура на портфейла II-ро трим. 2010г.



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 30.09.2010	Бъдещи плащания
Реализирани проекти				
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж"	текущо управление	19,895	19,895	0
Земеделска земя	отдаване под аренда / продажба	8,341	8,341	0
Камбаните Бизнес Център - офис част	отдаване под наем/в продажба	27,635	27,635	0
Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец	в продажба	3,778	3,778	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 - 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		109,199	95,713	0

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

От изброените проекти в таблицата, Търговски центрове „Доверие-Бриколаж”, Земеделска земя и Камбаните Бизнес Център са в етап на текущо управление, като проект жилищна сграда „Секвоя 2” – Боровец е в процес на продажба. Следващата група проекти са в процес на реализация, което обхваща времето от проектиране до тяхното изграждане или продажба, като към момента Дружеството е замразило плановете си за инвестиционни проекти. Останалите четири проекта са на етап промяна регулацията на земята. За някои от тези имоти ФНИБ очаква процеса на регулация да завърши през тази или 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 юли 2010г. на магазин във Варна в резултат от разразилата се буря в региона е нанесена щета на козирката на сградата. Щетата се покрива от застраховката на обекта и ще бъде поправена в най-кратки срокове.

2.3 Проект – Земеделска земя

През изминалото тримесечие Дружеството извърши продажба на 3,409.79 дка земеделска земя, с което общо притежаваната към края на септември 2010г. земеделска земя намалява до 26,658 дка. Общата стойност на извършените продажби е 1,057 хил.лв. Продадените земеделски земи се намират предимно в северозападна България.

Общо инвестираните средства в земеделска земя от старта на проекта през 2005г. до момента, изключвайки извършените продажби през тримесечието, са 8,341 хил. лева, което прави 312.91 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.

Към края на земеделската 2009/2010г. отдадените земеделски земи под аренда са 24,317 дка, което представлява 80.89% от общо притежаваните през годината земеделски земи. Средната наемна цена за стопанска 2009/2010 година е 19.10 лв./дка.

2.4 Проект – „Камбаните Бизнес Център”

„Камбаните Бизнес Център” (КБЦ) – представлява офис сграда със РЗП от 16,335 кв.м и открит паркинг с общо около 217 места. Сградата се намира на адрес гр. София ул. Околовръстен път 258.

През третото тримесечие на 2010г. дейността по проекта е била основно насочена към отдаването под наем на нови офис площи от сградата. В резултат от положените усилия през отчетния период са подписани два анекса с Хюлет-Пакард Глобал Деливъри България Център за отдаване на още 4,502.83 кв.м. Така отдадените площи в момента са в процес на преустройство и ще бъдат предадени на наемателя най-късно в началото на следващата година. С ново подписаните договори неотдадените към 30 септември 2010г. площи са в размер на 5% от общата площ на сградата.

През изтеклото тримесечие са извършени и няколко подобрения по имота. С цел оптимизиране разхода на енергия в сградата в блок А са монтирани слънцезащитни ламели на южната фасада. Също през тримесечието на покрива на сградата са монтирани соларни панели за затопляне на вода, което е още една крачка в посока превръщането на Камбаните Бизнес Център в една зелена сграда.

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 разгърната застроена площ е 3,527.3кв.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 е продаден още един апартамент с площ от 72.10 кв.м., с което продадените в комплекса имоти стават 7. Продължават огледите и от други потенциални купувачи.

С цел оптимизиране доходите от проекта Дружеството е подело кампания за отдаване под наем през ски сезона на свободните в сградата гаражи. Вече има заявен интерес от потенциални наематели и се очаква подписването на договори за наем.

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 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.

2.7 Проект – Инвестиционен имот до град Велико Търново

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

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

2.8 Проект – Инвестиционен имот до град Видин

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

Теренът е разположен в близост до фериботното пристанище на Видин на основния път свързващ града и ферибота. В района срещу парцела е разположено митническо бюро, обслужващо товарите идващи по река Дунав. В допълнение, имотът се намира в близост до новия мост над река Дунав, чието изграждане 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 изминалата година дружеството изгради временен паркинг върху част от имотите, който паркинг обслужва нуждите на наемателите от Камбаните Бизнес Център.

ФНИБ очаква процедурата по промяна на регулацията да бъде завършена в кратки срокове, 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. След продажбата през 2008г. на 9 от общо закупените имоти, ФНИБ остана собственик на 12 имота с обща площ 47,345 кв.м.

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

3 Развитие на дейността и състояние на Дружеството през третото тримесечие на 2010г.

3.1 Обобщени финансови отчети

Представения по-долу счетоводен баланс е на база неаудитираните отчети на „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ по тримесечия от началото на годината.

Счетоводен баланс към 30.09.2010г, 30.06.2010г. и към 31.03.2010г.

(Всички суми са в хиляди лева)	30.09.2010	30.06.2010	31.03.2010
АКТИВИ			
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ			
Инвестиционни имоти	63,211	64,304	64,652
Стопански инвентар и съоръжения	31	34	36
Нематериални активи	6	7	5
Разходи за бъдещи периоди	474	505	532
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	63,722	64,850	65,225
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ			
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	33,086	32,996	32,864
Предоставени аванси	-	15	31
Търговски вземания и лихви	1,594	1,555	1,609
Парични средства и краткосрочни депозити	2,899	1,587	1,073
Други	4	3	2
Разходи за бъдещи периоди	179	206	201
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	37,762	36,362	35,780
ОБЩИ АКТИВИ	101,484	101,212	101,005
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	60,450	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810	9,810
Натрупана печалба	7,342	6,662	5,963
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	77,602	76,922	76,223
ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ			
Дългосрочни заеми	16,816	17,424	17,981
Деривативен финансов инструмент	870	924	848
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	17,686	18,348	18,829
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ			
Краткосрочни заеми и начислени лихви	2,264	2,228	2,179
ДДС и др. дължими данъци	41	13	147
Задължения към обслужващото дружество	589	336	2
Задължения към персонала и осиг. предприятия	7	3	2
Провизия за дължими дивиденди	2,375	2,375	2,375
Търговски и други задължения	920	987	1,248
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	6,196	5,942	5,953
ОБЩО ПАСИВИ	23,882	24,290	24,782
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	101,484	101,212	101,005

Отчет за доходите за първите три тримесечия и с натрупване през 2010г.

(Всички сума са в хиляди лева)	III - трим 2010	II - трим 2010	I - трим 2010	ян.-сеп. 2010
Приходи от продажба на имоти	1,122	461	287	1,870
Приходи от наеми	1,528	1,511	1,479	4,518
Приходи от лихви	51	86	18	155
Печалба от деривативен финансов инструмент	55			55
Други приходи	29	31		60
Общо приходи	2,785	2,089	1,784	6,658
Балансова стойност на продадените имоти	(1,159)	(358)	(244)	(1,761)
Разходи за лихви	(333)	(355)	(273)	(961)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(288)	(285)	(289)	(862)
Разходи за материали	(34)	(77)	(64)	(175)
Разходи за персонала	(15)	(14)	(23)	(52)
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти				
Загуба от деривативен финансов инструмент		(76)	(116)	(192)
Други разходи	(276)	(225)	(312)	(813)
Общо разходи	(2,105)	(1,390)	(1,321)	(4,816)
Печалба/(загуба) за периода	680	699	463	1,842
Средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)	60,450	60,450	60,450	60,450
Доход на акция - основен и с намалена стойност	0.011	0.012	0.008	0.030

3.2 Ликвидност

Таблица 2 – Показатели за ликвидност на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 30 септември 2010г., 30 юни 2010 г. и 31 март 2010г.

Коефициенти	30.09.2010	30.06.2010	31.03.2010
Текуща ликвидност	6.09	6.12	6.01
Бърза ликвидност	0.75	0.57	0.49
Абсолютна ликвидност	0.47	0.27	0.18

През третото тримесечие на 2010г. повечето показатели за ликвидност на "Фонд за недвижими имоти България" се подобряват, което е в резултат от получените парични средства от продажби на земеделски земи и апартамент в Боровец.

Коефициента за текуща ликвидност отбелязва слабо понижение от 6.12 в края на второто тримесечие до 6.09 в края на третото тримесечие, което се дължи на по-голямото относително нарастване на краткосрочните пасиви, в частност задълженията към управляващото дружество, спрямо нарастването на краткосрочните активи. За разлика от първия коефициент следващите два коефициента за бърза и абсолютна ликвидност отбелязват подобрене съответно от 0.57 до 0.75 за първия и от 0.27 до 0.47 за втория показател. Това подобрене се дължи най-вече на факта, че увеличението на краткосрочните активи идва предимно от увеличението на наличните парични средства и по-малко от увеличение стойността на инвестиционните имоти.

След като дължимия дивидент за 2009г. бе платен през октомври 2010г. очакванията за следващото тримесечие са показателите за бърза и абсолютна ликвидност да намалее значително за сметка на увеличението на показателя за текуща ликвидност. Известно подобрене се очаква от получаването на средства от наеми на КБЦ.

■ Въртешни източници на ликвидност

През третото тримесечие на 2010г. "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ разполага с достатъчни по размер въртешни източници на ликвидност.

Таблица 3а – Текущи активи на ФНИБ към 30 септември, 30 юни и 31 март 2010г.

Източници на ликвидност	30.09.2010	30.06.2010	31.03.2010
Текущи активи			
Инвестиционни имоти държани за продажба	33,086	32,996	32,864
ДДС за възстановяване	-	-	-
Предоставени аванси	-	15	31
Търговски вземания и лихви	1,594	1,555	1,609
Разходи за бъдещи периоди	179	206	201
Парични средства и краткосрочни депозити	2,899	1,587	1,073
Други	4	3	2
Общо текущи активи	37,762	36,362	35,780

○ Краткотрайни (текущи) активи

Общата структура на текущите активи се запазва и през изтеклото тримесечие. Основната част (87.62%) заемат инвестиционните имоти държани за продажба и търгуване. Тази сметка се състои от имотите на ФНИБ, за които има взето решение да бъдат продадени, а по точно: офис частта от проект Камбаните Бизнес Център, както и жилищната сграда „Секвоя 2” в Боровец. Увеличението на тази сметка спрямо предходното тримесечие е в резултат от увеличената отчетна стойност на проект Камбани Бизнес Център, което е в резултат от направените подобрения по имота.

Вторият по големина източник на ликвидност с 7.68% са Паричните средства и депозитите на Дружеството, чиято стойност се увеличава на 2,899 хил.лв. в резултат от получените средства от продажби. Очакванията са стойността на този параметър да намалее значително след изплатения през октомври дължим за 2009г. дивидент.

Друг значителен източник на ликвидни средства с 4.22% са Търговските вземания и лихви. Тази статия бележи леко намаление в резултат от събраните през периода вземания от аренда на земеделски земи. Очакванията са статията да нараства с натрупване на вземания по преустройството на новите офиси в КБЦ и начисленията за аренды на земи, които се изплащат в края на стопанската годината.

Очакването на ръководството на ФНИБ е след изплатения през октомври дивидент сумата на текущите активи да намалее, което частично ще се компенсира с получаването на приходи от наеми и натрупванията на вземания от аренды.

Краткосрочни (текущи) пасиви

Таблица 3б - Текущи пасиви на ФНИБ към 30 септември, 30 юни и 31 март 2010г.

Източници на ликвидност	30.09.2010	30.06.2010	31.03.2010
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми и начислени лихви	2,264	2,228	2,179
ДДС и др. дължими данъци	41	13	147
Задължения към обслужващото дружество	589	336	2
Задължения към персонала и осиг.предприятия	7	3	2
Провизия за дължими дивиденти	2,375	2,375	2,375
Търговски и други задължения	920	987	1,248
Общо текущи пасиви	6,196	5,942	5,953

Стойността на текущите пасиви на дружеството отбелязва леко повишение, като се запазва структурата. Отново най-голям дял 38.33% от текущите пасиви се пада на провизията за гласувания дивидент за финансовата 2009г. в размер на 2,375 хил.лв. Дивидентът е изплатен през октомври 2010г., което значително ще промени структурата на пасивите през следващото тримесечие.

Втора по големина с 36.54% отново остава статията за начислените лихви и текущата част от главницата на усвоените от Дружеството инвестиционни кредити за Mr.Bricolage и Камбаните Бизнес Център. Слабото увеличение на тази статия отново се дължи на нарастващия размер на месечните плащания на главницата по използваните кредити през следващите 12 месеца.

На трето място с дял от 14.85% отново остава сметката „Търговски и други задължения”. Тази сметка се състои от задълженията на ФНИБ за изплащане на гаранции за строителството на Камбаните Бизнес Център в размер на 317 хил.лв., начислени провизии по строителни работи в размер на 344 хил.лв., начислени провизии по несъбираеми вземания от отдаване на земеделска земя под аренда в размер на 100 хил.лв., както и други търговски задължения.

Най-голямо увеличение от текущите пасиви има статията за дължимите към управляващото дружество средства, основаната част, от които са задължения по месечните възнаграждения на МНИ. Очаква се по-голямата част от тези задължения да бъдат погасени през следващото тримесечие.

С най-малък дял след направените разплащания през тримесечието остават задълженията към данъчната администрация и персонала. В бъдеще в тази статии ще се отбелязват дължимото ДДС и заплати към края на последния месец от тримесечието, които задължения се изплащат в началото на месеца следващ отчета.

През следващия отчетен период ФНИБ очаква стойността на краткосрочните задължения да намалее значително с изплащането на дивидента за 2009г.

■ Външни източници на ликвидност

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

Предвид факта, че ФНИБ е замразил инвестиционните си намерение до стабилизирането на пазарната обстановка в страната, 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 Камбаните Бизнес Център, търговските центрове “Mr. Bricolage” и проект земеделска земя.

3.3 Капиталови ресурси

В края на септември 2010г. дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, отчита увеличение с 72 хил.лв. или 0.07% до 94,418 хил.лв. Най-голям принос за това увеличение има регистрираната за тримесечието печалба в размер на 680 хил.лв. В посока намаление на дългосрочния капитал основна роля имат изплатените през периода главници по двата инвестиционни кредита на Дружеството.

В резултат от настъпилите изменения структурата на дългосрочния капитал се променя в полза на собствения капитал, като към края на периода неговият дял е 82.2%. 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 2010г.**



**Дългосрочен капитал на ФНИБ
за 2-ро тримесечие на 2010г.**

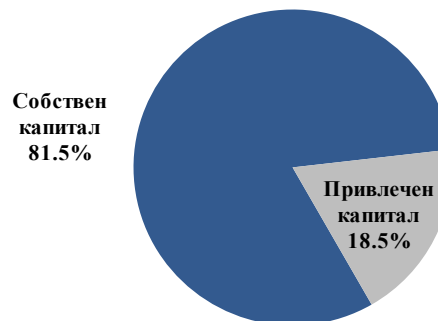


Таблица 4 – Коефициенти на капиталова структура:

Коефициент на капиталовата структура	30.09.2010	30.06.2010	31.03.2010
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени средства	4.61	4.41	4.24
Съотношение на ДА към собствен капитал	0.82	0.84	0.86
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.26	0.27	0.28

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

■ Собствен капитал

Към края на септември 2010г. собствения капитал на ФНИБ се увеличава с 0.88% и достига до 77,602 хил.лв. Основна причина за това увеличение е реализираната печалба за периода в размер на 680 хил.лв., в основата, на която стоят реализираните приходи от наем генерирани от Дружеството през тримесечието и реализираните продажби на земеделски земи. През настоящия период не са извършени преоценки на имоти, което определя така регистрираната печалба като изцяло оперативна.

Очакванията на Дружеството са собствения капитал да продължава да нараства с реализацията на нова печалба през следващото тримесечие.

Таблица 5 – Собствен капитал на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 30 септември 2010 г.

Собствен капитал в хил.лв.	30.09.2010	30.06.2010	31.03.2010
Основен капитал	60,450	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810	9,810
Нагрупана печалба	7,342	6,662	5,963
Общо собствен капитал	77,602	76,922	76,223

■ 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 2010г. е 9.86 млн. евро, като срока на двата кредита е както следва: до декември 2016г. за кредита за Mr.Bricolage и до октомври 2018г. по кредита за Камбани Бизнес Център. Нови инвестиционни кредити не са били усвоявани през периода.

■ Капиталови разходи през следващите периоди на отчитане

Инвестиционната програма на Дружеството през 2010 годината е основно насочена към текущо управление на проектите генериращи доходи. 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 към края на септември 2010г. нараства с 0.27% до 101,484 хил.лв. в сравнение с края на предходното тримесечие, когато стойността на активите бе 101,212 хил.лв. Отчетеното нарастване е основно в резултат от увеличението на паричните средства за сметка на отписването на продадените през периода земеделски земи и апартамент в Боровец.

Таблица 6 – Структура на активите на ФНИБ

Структура на активите в хил.лв	30.09.2010	% дял	30.06.2010	% дял	31.03.2010
Дълготрайни активи вкл.	63,722	63%	64,850	64%	65,225
- общо недвижими имоти	63,211	62%	64,304	64%	64,652
Краткотрайни активи вкл.	37,762	37%	36,362	36%	35,780
- ДДС за възстановяване	-	0%	-	0%	-
- Търговски вземания и лихви	1,594	1.6%	1,555	1.5%	1,609
- Инвестиционни имоти държани за продажба и търг	33,086	32.6%	32,996	32.6%	32,864
- Парични средства и краткосрочни депозити	2,899	2.9%	1,587	1.6%	1,073
ОБЩО АКТИВИ	101,484	100%	101,212	100%	101,005

Въпреки отбелязаното увеличение структурата на активите се запазва приблизително същата, като леки изменения в посока нагоре се наблюдават само в структурата на краткотрайните активи в дяловете на паричните средства и търговските вземания. Най-голям дял отново имат дълготрайните активи заемащи 63% от общите активи и съответно 37% за краткосрочните активи.

Предвижданията на Дружеството през настоящата 2010г. са активите да се увеличават с постъпленията от продажба на имоти и постъпления от наеми и да намалее след изплащането на дължимия за 2009г. дивидент.

3.5 Резултати от дейността

Дейността на Дружеството и през третото тримесечие на 2010г. беше насочена най-вече към управление на проект Камбаните Бизнес Център и генерираните от него приходи и продажбата на земеделски земи в северозападна България.

■ Приходи от дейността

През разглежданото тримесечие отчетените приходи са в размер на 2,785 хил.лв. което представлява трето поредно увеличение тази година, като нарастването за разглеждания период е в размер на 696 хил.лв. или 33% в сравнение с предходното тримесечие. Както и през второто тримесечие нарастването се дължи най-вече на увеличените приходи от продажба на активи, като в същото време приходите от наеми, друг основен доход на Дружеството, запазват приблизително постоянни стойности.

Таблица 7 – Реализирани приходи за трето, второто и първото тримесечие на 2010г.

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	III - трим 2010	II - трим 2010	I - трим 2010
Приходи от продажба на имоти	1,122	461	287
Приходи от наеми	1,528	1,511	1,479
Приходи от лихви	51	86	18
Печалба от деривативен финансов инструмент	55	0	0
Общо приходи	2,785	2,089	1,784

През третото тримесечие на 2010г. най-голям дял от приходите 54.87% се пада на приходите от наеми, които за периода са в размер на 1,528 хил.лв. 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 индексирания наем на част от площите през второто тримесечие и по-висок приход от аренды.

Вторият по големина дял (40.29%) от приходите през разглеждания период се пада на приходите от продажба на имоти. Реализираното увеличение от 2.4 пъти спрямо предходния период се дължи най-вече на продадените през тримесечието земеделски земи в северна България. Приходът няма постоянен характер и е продиктуван от пазарните условия в страната.

Реализираните приходи от лихви през третото тримесечие на 2010г. са в размер на 51 хил.лв. Отбелязаното намаление се дължи на по-малкия размер средства носещи лихвен доход на Дружеството. През следващия период се очаква този приход да продължи да намалява.

ФНИБ очаква стойността на приходите през следващото тримесечие да се запази най-вече в частта си приходи от наем и да намалее в частта си приходи от продажби.

■ Разходи от дейността

През изминалото тримесечие разходите от дейността на ФНИБ са се увеличили, като основна заслуга за това има по-голямата стойност на отписаните активи продадени през периода.

Таблица 8 – Отчетени разходи за трето, второ и първото тримесечие на 2010г.

Разходи на ФНИБ (хил.лв)	III - трим 2010	II - трим 2010	I - трим 2010
Балансова стойност на продадените имоти	(1,159)	(358)	(244)
Разходи за лихви	(333)	(355)	(273)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(288)	(285)	(289)
Разходи за материали	(34)	(77)	(64)
Загуба от деривативен финансов инструмент	0	(76)	(116)
Разходи за персонала	(15)	(14)	(23)
Други разходи	(276)	(225)	(312)
Общо разходи	(2,105)	(1,390)	(1,321)

През изминалото тримесечие най-голям дял 55.06% от разходите се пада на балансовата стойност на отписаните активи продадени през периода. Това се дължи на по-големия обем земеделски земи излезли от баланса на Дружеството.

Следващия по големина дял 15.8% се пада на разходите за лихви, в които се включват изплатените и начислени лихви по кредитите и разходите плащани по лихвения суап използван по кредита за Mr.Bricolage.

На трето място с дял от 13.68% се нареждат разходите за възнаграждение на обслужващото дружество, които се запазват на нивата от предходните периоди.

Друг голям разход през тримесечието 13.11% представлява перото Други разходи основната част, от което представляват разходи за имотни данъци.

■ Резултат от дейността

През изтеклото тримесечие Дружеството реализира печалба от 680 хил.лв. основната заслуга, за което имат приходите от наеми и продажбата на земеделска земя. Очакванията на дружеството за следващите отчетни периоди е печалбата да нараства с отчитането на допълнителните приходи от наем от новоотдадените площи в Камбаните Бизнес Център, но и да намалява ако няма нови продажби на имоти.

Таблица 9 – Финансов резултат за третото, второто и първото тримесечие на 2010г.

Финансов резултат	III - трим 2010	II - трим 2010	I - трим 2010
Приходи	2,785	2,089	1,784
Разходи	(2,105)	(1,390)	(1,321)
Печалба / (загуба) за периода	680	699	463

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

4 Важни научни изследвания и разработки

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

5 Предвиждано развитие на Дружеството

През настоящата 2010г. Дружеството е насочило усилията си основно в управление на проектите си генериращи приходи, както и в продажбата на апартаменти в жилищна сграда Секвоя 2 в кк. Боровец, като инвестициите в бъдещи 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 ще насочи усилията си в текущо управление на отдадените офис площи и намирането на купувач на сградата.

- **Земеделска земя и арендуване.** Действията по проект земеделска земя ще са основно концентрирани в отдаването на закупените парцели под аренда и продажба на част от земеделските земи, за които е взето решение да бъдат продадени.
- **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 2010г. 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.

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

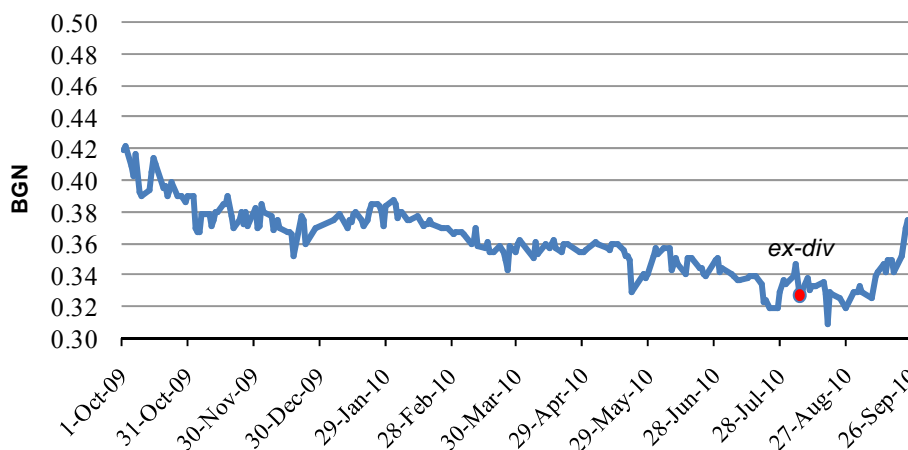
6 Промени в цената на акциите на Дружеството

През изминалото тримесечие продължава вълната търговия на Българска Фондова Борса с постоянно намаляващи обеми на търговия. Това се отрази на всички акции, търгувани на борсата, включително и на акциите на Фонд за недвижими имоти България. Цените на акциите на Дружеството се движеха в тесни граници между 0.375 и 0.310 лв. за акция. Цената на акциите на ФНИБ в края на периода отбеляза леко покачване от 4.9% за периода юли – септември 2010. Акциите на Дружеството са едни от най-търгуваните на Българската Фондова Борса. Средно претеглената цена на акция на Дружеството за период от една година отчита промяна от 0.375лв. към юни 2010г., на 0.370лв. на акция към края на септември 2010г.

Обобщените данни от търговията с акции на ФНИБ за периода 01.10.2009г. – 30.09.2010г. са както следва:

- Начална цена – BGN 0.421 (1 октомври 2009)
- Последна цена – BGN 0.362 (29 септември 2010)
- Най-висока цена – BGN 0.424 (16 октомври 2009)
- Най-ниска цена – BGN 0.310 (18 август 2010)
- Общо количество изтъргувани акции – 16,919,446 броя
- Оборот за периода – BGN 6,284,696 (EUR 3,213,314)
- Средно претеглена цена – BGN 0.37
- Пазарна капитализация (към 29.09.2010г.) – BGN 21,882,900 (EUR 11,188,549)

**Движение акциите на ФНИБ
(1.10.2009 - 30.09.2010)**



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 2010 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 2010 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 30.09.2010 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:

- 509 физически лица притежават 7,336,968 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;

- 127 юридически лица притежават 53,113,032 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 30.09.2010 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 30.09.2010г.	Начин на притежаване
Unicredit Bank Austria AG	19.06%	пряко
Swedbank AS (Estonia)	10.13%	пряко
Swedbank AS Clients (Estonia)	8.24%	пряко

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9 Сделки със свързани лица

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

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

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 2010г. Дружеството няма регистрирани клонове и не притежава акции от други компании.