

**Междинен доклад за
дейността**

на

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

за първото тримесечие
на 2009г.



30 април 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>19</i>
<i>5</i>	<i>Предвиждано развитие на Дружеството.....</i>	<i>20</i>
<i>6</i>	<i>Промени в цената на акциите на Дружеството</i>	<i>21</i>
<i>7</i>	<i>Информация относно програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление по чл.94, ал.2, т.3 от СППЦК.....</i>	<i>22</i>
<i>8</i>	<i>Анализ и разяснение на информацията по приложение № 11 към чл. 32, ал. 1, т. 4, чл. 35, ал. 1, т. 5 и чл. 41, ал. 1, т. 4 от наредба № 2</i>	<i>22</i>
<i>9</i>	<i>Сделки със свързани лица</i>	<i>26</i>
<i>10</i>	<i>Друга информация</i>	<i>27</i>

1 Обща информация за Дружеството

1.1 Правна рамка и промени в устава на Дружеството през периода януари – март 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.

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

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

През първото 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 първото 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 31.03.2009 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 привилигирани 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;

Чавдар Иванов Донков има участие в управителните и/или контролни органи на следните юридически лица:

- Итека Компютърс ООД, София, НС Васил Левски, бул. Евлоги Георгиев, офис 32 - Управител;
- Би Ейч Реал Естейтс ЕООД, София, ул. Дякон Игнатий № 7, ет.2 -Управител;
- Консорциум за изграждане на зона за отдих и култура Пловдив-Управител;

Николай Христов Скарлатов има участие в управителните и/или контролни органи на следните юридически лица:

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

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

Чавдар Иванов Донков

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

Николай Христов Скарлатов

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

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

Няма такива.

2 Портфейл на Дружеството

2.1 Структура на портфейла

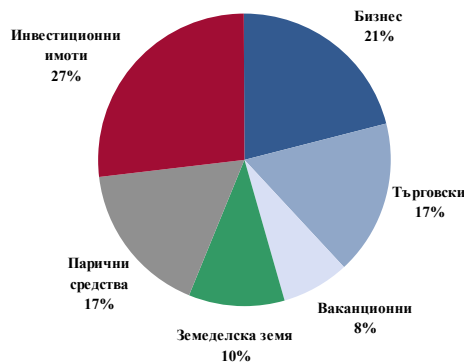
След като през изминалата 2008г ФНИБ реализира най-големите продажби на активи от създаването, през настоящата година Дружеството няма да предприема инвестиции в нови проекти, а само в довършване на текущи и по-точно офис частта на Камбаните Бизнес Център. Въз основа на това структурата на портфейла не претърпява значими промени, като увеличението на бизнес имотите като относителен дял от портфейла е за сметка на парични средства, което е в резултат от направените строителни работи по проект Камбаните Бизнес Център през тримесечието. Най-важните аспекти от развитието на портфейла на Дружеството през последните 3 месеца са следните:

- Завършване на строителните работи по офис частта на проект Камбаните Бизнес Център и получаване на разрешение за ползване на сградата.
- Придобиване на допълнителни 298 дка земеделска земя, които са закупени със средствата преведени на подотчетни лица през изминалата година.

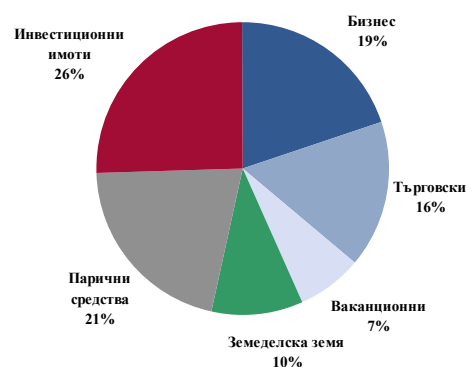
Основната промяна в структурата на портфейла на ФНИБ през изтеклото тримесечие идва от намалението на Паричните средства, което намаление в по-голямата си част е за сметка на Бизнес имотите. Инвестираните средства в продължаващите строителни работи през тримесечието по проект Камбаните Бизнес Център са в размер на 1,792 хил.лв. Управляваните от ФНИБ проекти към края на март 2009 намаляват до 9 на брой, след продажбата на проект офис сграда на бул. „Г.М. Димитров” № 14 в края на 2008г.

Фигура 1 Разпределение на направените инвестиции по видове сектори

Структура на портфейла I-во трим. 2009г.



Структура на портфейла IV-то трим. 2008г.



Дейността на Дружеството през изминалото тримесечие бе основно насочена към реализация на офис частта от проект Камбаните Бизнес Център. Според степента си на завършеност проектите на ФНИБ могат да бъдат разделени по следния начин:

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

Проект	Етап на проекта	Размер на проекта	Инвестирани до 31.03.2009	Бъдещи плащания
Реализирани проекти				
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж"	текущо управление	19,895	19,895	0
Земеделска земя	отдаване под аренда	12,251	12,251	0
Проекти в процес на реализация				
Камбаните Бизнес Център - офис част	в строеж/отдаване под наем/в продажба	27,000	24,567	2,433
Морско ваканционно селище - с.Лозенец	преустановен	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 - Околвръстен 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		113,052	97,132	2,433

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

От изброените проекти в таблицата, Търговски центрове „Доверие-Бриколаж” и Земеделска земя, са в етап на текущо управление. След като придоби нови земеделски парцели през годината Дружеството преустанови инвестициите си в закупуване на земеделска земя, и насочи действието си към отдаването на притежаваните парцели под аренда. Следващата група проекти, са в процес на реализация, което обхваща времето от проектиране до тяхната реализация или продажба. 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 отдаде допълнително 2,213 дка земеделска земя. Това доведе до увеличаване на дела на отдадените земи към общо притежаваните с 4.9% до 78.7%. Средната постигната наемна цена се увеличава от 16.15 лв./дка до 16.36 лв./дка.

През текущия период общо закупените нови земеделски парцели са 298 дка., с което общо притежаваната към края на март 2009г. земеделска земя достига до 40,633 дка. Общо инвестираните до момента средства в земеделска земя от старта на проекта през 2005г. са 12,242 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.

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.

Към края на тримесечието сградата е отдадена под наем на 55%, колкото е делът на отдадените офис площи на „Хюлет-Пакард Глоубъл Деливъри България Сентър”. Сключения договор за наем е за срок от 10г. и включва опция за продължаването му с още 10г. Текущо ФНИБ води преговори с други потенциални наематели за отдаване на останалите незаети площи в сградата.

През април 2009г. строителните работи по сградата бяха завършени и бе свикана комисия за издаването на Акт 16 на сградата. Управлението на самата сграда е поверено на „Алфа Пропърти Мениджмънт” ЕАД и към датата на отчета са започнати процедурите по пускането на сградата в експлоатация.

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.

Дружеството има изготвен идеен проект, който е внесен за одобрение в общината. По предварителни изчисления общата стойност на проекта ще възлезе на около 18 млн. лева.

В резултат от текущите 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 реализира 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 проекта ще бъде спрял до по-благоприятни условия за неговата реализация.

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.

През третото тримесечие на 2008г. Дружеството финализира предварително договорената продажба на 9 от общо закупените имоти, с обща площ 31,908 кв.м. за сумата от 17,500,000 евро, (548 евро/кв.м). След продажбата 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 първото тримесечие на 2009г.

Счетоводен баланс към 31.03.2009г. и към 31.12.2008г.

(Всички суми са в хиляди лева)	31.03.2009	31.12.2008
АКТИВИ		
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ		
Инвестиционни имоти	75,859	76,213
Разходи за придобиване на ДМА	389	
Стопански инвентар	29	29
Нематериални активи	8	2
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	76,285	76,244
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ		
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	29,540	27,743
ДДС за възстановяване	801	-
Предоставени аванси	136	192
Търговски вземания и лихви	3,219	3,083
Парични средства и краткосрочни депозити	19,768	25,710
Други	-	61
Разходи за бъдещи периоди	110	-
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	53,574	56,789
ОБЩИ АКТИВИ	129,859	133,033
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		
СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810
Натрупана печалба	12,305	12,296
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	82,565	82,556
ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ		
Дългосрочни заеми	10,884	11,138
Деривативен финансов инструмент	718	458
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	11,602	11,596
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ		
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,319	1,303
ДДС за внасяне	-	1,704
Задължения към обслужващото дружество	2,710	2,691
Получени аванси	32	39
Провизия за дължими дивиденди	28,970	28,970
Търговски и други задължения	2,661	4,174
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	35,692	38,881
ОБЩО ПАСИВИ	47,294	50,477
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	129,859	133,033

Отчет за доходите за първото тримесечие на 2009г. и четвъртото тримесечие на 2008г.

(Всички сума са в хиляди лева)	1 - трим 2009	4 - трим 2008
Приходи от продажба на имоти	-	13,085
Приходи от наеми	671	683
Приходи от лихви	397	354
Печалба от други финансови инструменти	-	20
Други приходи	12	111
Общо приходи	1,080	14,253
Балансова стойност на продадените имоти	-	(9,945)
Разходи за лихви	(144)	(230)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(316)	(1,003)
Разходи за персонала	(26)	(21)
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	-	(5,235)
Загуба от деривативен финансов инструмент	(288)	(704)
Загуба от валутни разлики	-	(7)
Други разходи	(297)	(1,903)
Общо разходи	(1,071)	(19,048)
Печалба/(загуба) за периода	9	(4,795)
Средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)	60,450	60,450
Доход на акция - основен и с намалена стойност (в лева)	0.000	(0.079)

3.2 Ликвидност

Таблица 2 – Показатели за ликвидност на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 31 март 2009 г.

Коефициенти	31.03.2009	31.12.2008
Текуща ликвидност	1.50	1.46
Бърза ликвидност	0.67	0.75
Абсолютна ликвидност	0.55	0.66

Общата ликвидност на "Фонд за недвижими имоти България" през първото тримесечие на 2009г. запазва приблизително същото отношение спрямо края на 2008г. Това се дължи основно на пропорционалното намаление на текущите активи и текущите пасиви през периода.

Останалите коефициенти за оценка ликвидността на Дружеството отчитат намаление спрямо края на 2008, предимно поради намалението на паричните средства на ФНИБ, за сметка на увеличението на инвестиционните имоти държани за продажба и увеличението на вземанията от клиенти и доставчици.

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 плащания по договорите за продажба на търговската част от проект Камбаните Бизнес Център и проект офис сграда на бул. „Г.М. Димитров”.

■ Вътрешни източници на ликвидност

През първото 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 31 март 2009г.

Източници на ликвидност	31.03.2009	31.12.2008
Текущи активи		
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	29,540	27,743
ДДС за възстановяване	801	-
Предоставени аванси	136	192
Търговски вземания и лихви	3,219	3,083
Разходи за бъдещи периоди	110	-
Парични средства и краткосрочни депозити	19,768	25,710
Други	-	61
Общо текущи активи	53,574	56,789

○ Краткотрайни (текущи) активи

Основната част от текущите активи 55% 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 36.9% 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 и изплащането на дължимото към края на годината ДДС.

Друг значителен източник на ликвидност са „Търговските вземания и лихви” в размер на 3,219 хил.лв. В тази сметка са включени вземанията на Дружеството по договорите за продажба на търговска част от проект Камбаните Бизнес Център и 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 801 хил.лв които се дължат на по-големия размер на платените парични средства спрямо получените такива по фактури.

Очакването на ръководството на ФНИБ е сумата на текущите активи да се намали с изплащането на дължимия от Дружеството дивидент и оставащите плащания по офис частта от Камбаните Бизнес Център, като се очаква това намаление да се ограничи с получаването на плащанията по договорите за продажба на активи на Дружеството.

○ Краткосрочни (текущи) пасиви

Таблица 3б - Текущи пасиви на ФНИБ към 31 март 2009г.

Източници на ликвидност	31.03.2009	31.12.2008
Текущи пасиви		
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,319	1,303
ДДС за внасяне	-	1,704
Задължения към обслужващото дружество	2,710	2,691
Получени аванси	32	39
Провизия за дължими дивиденти	28,970	28,970
Търговски и други задължения	2,661	4,174
Общо текущи пасиви	35,692	38,881

Най-голям дял 81.2% от текущите пасиви към края на март 2009г., както и към края на 2008г. представляват заделените от ФНИБ провизии за изплащане на дивидент в размер на 28,970 хил.лв. Точната сума за разпределяне на дивидент ще бъде гласувана от акционерите след решение на ОС, с което ще се приемат резултатите от изминалата година.

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“ през 2008г. в размер на 2,347 хил.лв., както и други търговски задължения.

Задълженията към обслужващото Дружество запазват приблизително стойност близка до тази отчетена в края на 2008г., като тази сметка се състои от задължения към обслужващото дружество по дължими гаранции за качество от строителните фирми по обектите на ФНИБ в София, дължими такси управление и успех на обслужващото дружество и задължения на ФНИБ към посредника по продажбата на офис сграда на бул. „Г.М. Димитров“ извършена в края на 2008г.

Стойността на сметка „Текуща част от нетекущи задължения“ се запазва относително еднаква в сравнение с предходния отчетен период, като към края на март 2009г. тази сметка 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 задълженията по 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 заем през 2006г., които са разгледани в точка 3.3. Капиталови ресурси.

Предвид значителния обем разполагаеми парични средства към края на март 2009г., ФНИБ разполага със достатъчен финансов ресурс, който се очаква напълно да покрие нуждите от ликвидност на дружеството за оперативни разходи през 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 ще изчака стабилизирането на пазарната обстановка преди да направи нови инвестиции в останалите си проекти.

3.3 Капиталови ресурси

В края на март 2009г. дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, е 93,449 хил.лв., което представлява спад с 245 хил.лв. спрямо предходното тримесечие. Причина за намалението е по-ниската стойност на оставащата главница по дългосрочните задължения на Дружеството, вследствие на изплатената главница през тримесечието.

Структурата на дългосрочния капитал не претърпява съществени промени през първото тримесечие на 2009г. в сравнение с предходния период, което с оглед на текущата пазарна конюнктура предопределя стабилността на Дружеството и възможността за полесното 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

Дългосрочен капитал на ФНИБ

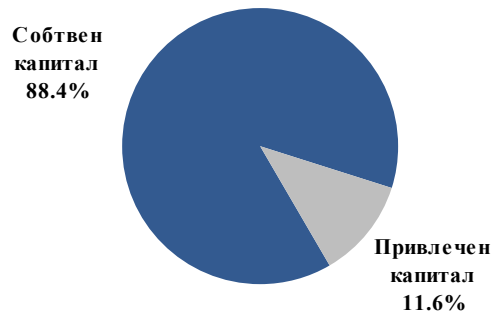


Таблица 4 – Коефициенти на капиталова структура

Коефициент на капиталовата структура	31.03.2009	31.12.2008
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени средства	7.59	7.41
Съотношение на ДА към собствен капитал	0.92	0.92
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.14	0.15

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

■ Собствен капитал

През изминалото тримесечие собствения капитал на ФНИБ се увеличава с 9 хил.лв. до 82,565 хил.лв. спрямо предходния отчетен период. Нарастването е изцяло в резултат от реализираната печалба през първото тримесечие в размер на 9 хил.лв.

Таблица 5 – Собствен капитал на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 31 март 2009 г.

Собствен капитал в хил.лв.	31.03.2009	31.12.2008
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810
Резерви от нетни нереализирани печалби	-	-
Нагрупана печалба	12,305	12,296
Общо собствен капитал	82,565	82,556

■ 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 отчитане

Инвестиционната програма на Дружеството през следващите периоди на отчитане ще е предимно насочена към реализацията на текущите инвестиционни проекти и тяхното управление, като основната част от средствата ще бъдат насочени в оставащите плащания по строителството на офис частта от проект Камбаните Бизнес Център.

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

3.4 Структура на активите

Сумата на активите на ФНИБ за първото тримесечие на 2009г. отчита спад от 1% до с 129,859 хил.лв в сравнение с края на 2008г. Намалението се дължи на по-ниската стойност на краткотрайните активи вследствие на изплатените задължения през тримесечието.

Таблица 6 – Структура на активите на ФНИБ

Структура на активите в хил.лв	31.03.2009	% дял	31.12.2008	% дял
Дълготрайни активи вкл.	76,285	59%	76,244	57%
- общо недвижими имоти	75,859	58%	76,213	57%
Краткотрайни активи вкл.	53,574	41%	56,789	43%
- ДДС за възстановяване	801	0.6%	-	0.0%
- Търговски вземания и лихви	3,219	2.5%	3,083	2.3%
- Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	29,540	22.7%	27,743	20.9%
- Парични средства и краткосрочни депозити	19,768	15%	25,710	19%
ОБЩО АКТИВИ	129,859	100%	133,033	100%

Основната промяна в структурата на активите представлява намаляването на краткотрайните активи в частта парични средства и краткосрочни депозити, които се намаляват основно за сметка на увеличението на инвестиционните имоти държани за продажба, а също и поради изплащането на дължимото ДДС през тримесечието.

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 за следващите отчетни периоди са структурата на активите да се запази сравнително постоянна като изменения се очакват в увеличение на инвестиционните имоти държани за продажба за сметка на паричните средства. По-значителни промени в общата структура ще настъпят в момента на плащане на дължимия за 2008г. дивидент.

3.5 Резултати от дейността

Дейността на Дружеството през първото 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 1,080 хил.лв. Основната причина за ниските приходи спрямо предходното тримесечие се дължи на факта, че през изтеклото тримесечие Дружеството не е реализирало продажба на активи.

Таблица 7 – Реализирани приходи за първото тримесечие на 2009г. и четвърто тримесечие на 2008г.

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	1 - трим 2009	4 - трим 2008
Приходи от продажба на имоти	-	13,085
Приходи от наеми	671	683
Приходи от лихви	397	354
Печалба от други финансови инструменти	-	20
Други приходи	12	111
Общо приходи	1,080	14,253

Отчетените приходи през първото тримесечие на 2009г. са 1,080 хил.лв, които в основната си част, 671 хил.лв (62%), се състоят от реализираните приходи от наеми на търговските обекти „Mr. Vicolage” в размер на 529 хил.лв и приходи от аренда на земеделска земя в размер на 142 хил.лв.

Друго съществено перо в приходи на ФНИБ през периода са приходите от лихви, които отбелязват растеж от 12% до 397 хил.лв в сравнение с данните от края на 2008г. Това се дължи основно на по-високите лихви по депозитните продукти на банките в България.

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, а също и допълнително отдадените под аренда земеделски парцели.

■ Разходи от дейността

През изминалото тримесечие разходите от дейността на ФНИБ са в размер на 1,071 хил.лв. Намалението на разходите, както и на приходите по-горе се дължи на липсата на продажби на активи през тримесечието.

Таблица 8 – Реализирани разходи за първото тримесечие на 2009г. и четвърто тримесечие на 2008г.

Разходи на ФНИБ (хил.лв)	1 - трим 2009	4 - трим 2008
Балансова стойност на продадените имоти	-	(9,945)
Разходи за лихви	(144)	(230)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(316)	(1,003)
Загуба от деривативен финансов инструмент	(288)	(704)
Разходи за персонала	(26)	(21)
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	-	(5,235)
Загуба от валутни разлики	-	(7)
Други разходи	(297)	(1,903)
Общо разходи	(1,071)	(19,048)

Основен дял 29.5% в структурата на разходите заемат разходите за външни услуги и материали – 316 хил.лв. Сумата на тези разходи се състои от разходи по такса управление на обслужващото фонда дружество. Причината за намалението на тази сметка спрямо предходното тримесечие се дължи на факта, че през изтеклото тримесечие не са реализирани продажби и съответно ФНИБ няма разход по възнаграждение за успех на обслужващото Дружество, както бе през последното тримесечие на 2008г., когато бе извършена продажбата на проект офис сграда на бул. „Г.М. Димитров”.

Следващото основно перо в разходите на ФНИБ заема сметката „Други разходи”, чиято стойност е формирана от разходите за външни услуги и материали и начислените през тримесечието данък сгради и такси смет на притежаваните от ФНИБ имоти. Отбелязаният спад в сравнение със стойността отчетена към края на 2008г. се дължи отново на факта, че през изтеклото тримесечие не са реализирани продажби и съответно не са начислени местни данъци и такси по сделките, както бе през предходното тримесечие.

Друго перо в структурата на разходите е сметка „Загуба от деривативен финансов инструмент”, която е формирана от негативната нетна настояща стойност (ННС) на лихвения суап по кредита за финансиране на проект „Mr.Bricolage”, причина за което е продължаващия спад на Euribor през първото тримесечие на 2009г.

Разходите за лихви в размер на 144 хил.лв през първото тримесечие на 2009г. отбелязват спад от 37% в сравнение с края на 2008г., когато тази стойност е 230 хил.лв. Реализираното намаление на този разход е в резултат от факта, че все по-голяма част от плащанията от Дружеството вноски по дългосрочния заем ще се състои от главница и все по-малка част от начислена лихва.

■ Резултат от дейността

Реализираната печалба към края на март 2009г. е в размер на 9 хил.лв. В сравнение с резултатите отчетени през четвъртото тримесечие на 2009г. печалбата отчита спад основно поради факта, че през изминалото тримесечие Дружеството не е реализирало продажба на активи.

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 първото тримесечие на 2009г. и четвърто тримесечие на 2008г.

Финансов резултат	1 - трим 2009	4 - трим 2008
Приходи	1,080	14,253
Разходи	(1,071)	(19,048)
Печалба за периода	9	(4,795)

■ 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**. Поради рязко повишаващите се цени на земеделските парцели в България ФНИБ преустанови закупуването на земеделска земя, като по този начин концентрира усилията си 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

В началото на 2009г. общия спад на акциите търгувани на Българска Фондова Борса продължи, като през месец февруари според много борсови играчи бе достигнато своеобразно дъно, което в паралел с някои позитивни сигнали в САЩ доведе до няколкоседмично рали на всички индекси. Въпреки краткосрочните покачвания индексът BGREIT, от който ФНИБ е част, е загубил 8% през първото тримесечие на 2009г, а спада в акцията на ФНИБ за същия период е 2.4%.

Средно претеглената цена на акция на Дружеството за период от една година се намалява от 1.26лв към края на 2008г., на 1.03лв. на акция към края на март 2009г.

Обобщените данни от търговията с акции на ФНИБ за периода 31.03.2008 – 31.03.2009г. са както следва:

- Начална цена – BGN 1.80 (1 април 2008)
- Последна цена – BGN 0.83 (31 март 2009)
- Най-висока цена – BGN 1.80 (1 април 2008)
- Най-ниска цена – BGN 0.62 (20 ноември 2008)
- Общо количество изтъргувани акции – 12,071,008 броя
- Оборот за периода – BGN 12,485,184 (EUR 1,789,647)
- Средно претеглена цена – BGN 1.03
- Пазарна капитализация (към 31.03.2009г.) – BGN 48,964,500 (EUR 25,035,151)

**Движение акциите на ФНИБ
(31.03.2008 - 31.03.2009)**



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

При направената преоценка на Програмата с цел подобряване прилагането на стандартите за добро корпоративно управление в Дружеството, се установи, че през 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 31.03.2009 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:

- 436 физически лица притежават 4,497,661 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;

- 115 юридически лица притежават 55,952,339 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;

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

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

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

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

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

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

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

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

Лицата, които към 31.03.2009 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 30.03.2009г.	Начин на притежаване
Hansapank (Estonia)	29.25%	пряко
Hansapank Clients (Estonia)	13.35%	пряко
Scand.Enskilda Banken	6.6%	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 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 март 2009г. Дружеството няма регистрирани клонове и не притежава акции от други компании.