

**Междинен доклад за
дейността**

на

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

за първо тримесечие
на 2010г.



30 април 2010г.

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 четвъртото 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>19</i>
<i>6</i>	<i>Промени в цената на акциите на Дружеството</i>	<i>20</i>
<i>7</i>	<i>Информация относно програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление по чл.94, ал.2, т.3 от СППЦК.....</i>	<i>20</i>
<i>8</i>	<i>Анализ и разяснение на информацията по приложение № 11 към чл. 32, ал. 1, т. 4, чл. 35, ал. 1, т. 5 и чл. 41, ал. 1, т. 4 от наредба № 2</i>	<i>21</i>
<i>9</i>	<i>Сделки със свързани лица</i>	<i>25</i>
<i>10</i>	<i>Друга информация</i>	<i>26</i>

1 Обща информация за Дружеството

1.1 Правна рамка и промени в устава на Дружеството през периода септември – декември 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 2010г. от членовете на Съвета на директорите;

През първото 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 четвъртото тримесечие на 2009 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 30.03.2010 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков - 357 269 бр. акции, представляващи 0.59 % от капитала на Дружеството;
- Марио Исам-Саади Ал-Джебури - 125 000 бр. акции, представляващи 0.20 % от капитала на Дружеството;
- Чавдар Иванов Донков – 601 440 бр. акции, представляващи 0.99 % от капитала на Дружеството;
- Николай Христов Скарлатов- не притежава акции от капитала на Дружеството.

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

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

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

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

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

- Първа Инвестиционна Банка АД, София, бул. Драган Цанков 37 - Член на Надзорния съвет;

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

Марио Исам-Саади Ал-Джебури

- Форем Консултинг България ООД

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

Няма такива.

2 Портфейл на Дружеството

2.1 Структура на портфейла

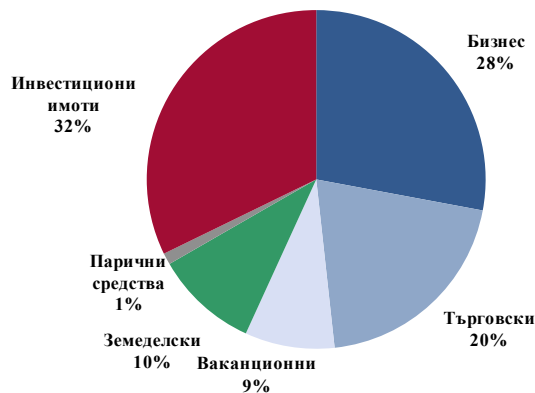
Структурата на портфейла на ФНИБ през първото тримесечие на 2010г. претърпява минимални промени, като делът на бизнес имотите се е увеличил за сметка на паричните средства с 1 %. Най-важните аспекти от развитието на портфейла на Дружеството през последните 3 месеца са следните:

- Продажба на 433 дка земеделска земя в Северозападна България на обща стойност 152 хил.лв.
- Продажба на два апартамента в жилищна сграда Секвоя 2 в кк. Боровец
- Текущо управление на Камбаните Бизнес Център

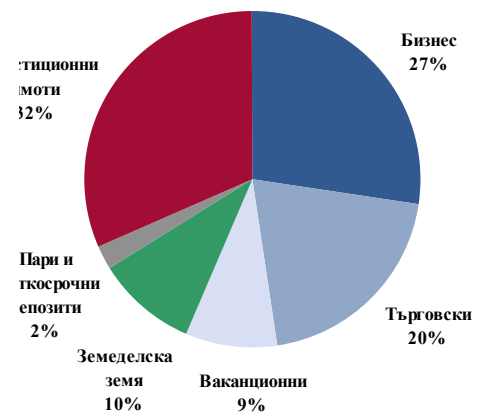
Управляваните от ФНИБ проекти към края март 2010 са 9 на брой, диверсифицирани във всички сектори на пазара на недвижимите имоти в България.

Фигура 1 Разпределение на направените инвестиции по видове сектори

Структура на портфейла I-во трим. 2010г.



Структура на портфейла IV-то трим. 2009г.



Дейността на Дружеството през изминалото тримесечие бе основно насочена към управление на проект Камбаните Бизнес Център и продажба на земеделски и други имоти. Според степента си на завършеност проектите на ФНИБ могат да бъдат разделени по следния начин:

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

Проект	Етап на проекта	Размер на проекта	Инвестирани средства към 31.03.2010	Бъдещи плащания
Реализирани проекти				
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж"	текущо управление	19,895	19,895	0
Земеделска земя	отдаване под аренда / продажба	9,644	9,644	0
Камбаните Бизнес Център - офис част	отдаване под наем/в продажба	27,348	27,348	0
Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец	в продажба	3,867	3,867	0
Проекти в процес на реализация				
Морско ваканционно селище - с.Лозенец	замразен	18,000	4,514	0
Предстоящи проекти				
Инвестиционни имоти до Велико Търново*	промяна регулация	512	512	n.a
Инвестиционен имот до Видин*	преустановен	589	589	n.a
Инвестиционни имоти в София - Околвръстен път*	промяна регулация	7,475	7,475	n.a
Инвестиционни имоти в София - Младост IV*	преустановен	22,974	22,974	n.a
Общо за всички проекти		110,304	96,817	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 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 по договора за наем.

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

През текущия период наемателя е изплатил всички дължими суми по наемите за двата магазина. Редовно са платени и текущите дължими суми по направените застраховки на магазините. През следващия отчетен период ще бъдат извършени някои планови ремонти по магазините с цел запазване доброто състояние на сградите.

2.3 Проект – Земеделска земя

През изминалото тримесечие Дружеството извърши продажба на 433 дка земеделска земя с което общо притежаваната към края на март 2010г. земеделска земя намалява до 31,343 дка. Общия стойност на извършените продажби е 152 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 9,644 хил. лева, което прави 307.70 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 март 2010г. отдадените земеделски земи под аренда са 24,427 дка, което представлява 77.9% от общо притежаваните земеделски земи. Средната наемна цена за стопанска 2009/2010 година е 17.62 лв./дка.

През април след дата на отчета са извършени продажба на още 1286 дка, която продажба ще бъде отразена в отчетите през следващото тримесечие.

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 240 места. Сградата се намира на адрес гр. София ул. Околовръстен път 258.

През първото тримесечие на 2010г. дейността по проекта е била основно насочена към текущо управление на сградата и търсенето на нови наематели. През периода в резултат от слуденото време са регистрирани няколко малки аварии в сградата, които са отстранени своевременно.

През тримесечието Дружеството продължава да води преговори с потенциални наематели на бизнес сградата. Към края на март 2010г. в офис сградата се помещават 5 наемател, които заемат над 65% от площите в сградата, като основен наемател е „Хюлет-Пакард Глоубъл Деливъри България Център”.

2.5 Проект – Жилищна сграда „Секвоя 2” – Боровец

През 2007г. Дружеството стана собственик на ваканционен имот - жилищна сграда „Секвоя 2” находяща се в най-стария ски курорт на България – Боровец. Общата разгърнатата застроена площ е 3,527.3кв.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 Дружеството реализира продажбата на още два апартамента в жилищната сграда, като предварителните договори бяха сключени в края на миналата година. С това общо продадените имоти в комплекса стават 6 .

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 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 реализирания проект – Камбаните Бизнес Център. Общата площ на закупените от ФНИБ имоти е 18,052кв.м.

Така оформилият се терен се намира в района на „Вилна зона Малинова долина – Бункера” в София, кв.Симеоново и има обща граница с проекта Камбаните Бизнес Център. Комбинацията от чистия въздух от Витоша, добрата транспортна инфраструктура на Околовръсното шосе, близостта до новоизграждащият се „Резиденщъл 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.

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

2.10 Проект – Инвестиционни имоти в Младост IV, София

През 2007г. ФНИБ придоби 21 имота с обща площ 79,253 кв.м., разположени на Околовръстното шосе на София в точката му на пресичане с бул.Александър Малинов, в западна посока срещу Бизнес Парк София. 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 на състояние на Дружеството през четвъртото тримесечие на 2009г.

3.1 Обобщени финансови отчети

Представения по-долу счетоводен баланс е на база неаудитираните отчети на „Фонд за недвижими имоти България” АД СИЦ за първото тримесечие на 2010г. и аудитираните отчети на Дружеството за 2009г.

Счетоводен баланс към 31.12.2009г. и към 30.09.2009г.

(Всички суми са в хиляди лева)	31.03.2010	31.12.2009
АКТИВИ		
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ		
Инвестиционни имоти	64,652	64,817
Разходи за придобиване на ДМА		
Стопански инвентар и съоръжения	36	36
Нематериални активи	5	11
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	64,693	64,864
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ		
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	32,864	32,977
ДДС за възстановяване	-	-
Предоставени аванси	31	35
Търговски вземания и лихви	1,609	875
Парични средства и краткосрочни депозити	1,073	2,002
Други	2	-
Разходи за бъдещи периоди	733	710
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	36,312	36,599
ОБЩИ АКТИВИ	101,005	101,463
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		
СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810
Натрупана печалба	5,963	5,500
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	76,223	75,760
ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ		
Дългосрочни заеми	17,981	18,615
Деривативен финансов инструмент	848	732
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	18,829	19,347
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ		
Краткосрочни заеми и начислени лихви	2,179	2,115
ДДС и др. дължими данъци	147	30
Задължения към обслужващото дружество	2	621
Получени аванси	-	-
Провизия за дължими дивиденди	2,375	2,375
Търговски и други задължения	1,250	1,215
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	5,953	6,356
ОБЩО ПАСИВИ	24,782	25,703
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	101,005	101,463

Отчет за доходите за първото тримесечие на 2010г. и четвъртото тримесечие на 2009г.

(Всички сума са в хиляди лева)	I - трим 2010	IV - трим 2009
Приходи от продажба на имоти	287	2,260
Приходи от наеми	1,479	1,159
Приходи от лихви	18	86
Други финансови приходи		285
Други приходи		
Общо приходи	1,784	3,790
Балансова стойност на продадените имоти	(244)	(1,844)
Разходи за лихви	(273)	(422)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(289)	(289)
Разходи за материали	(64)	(135)
Разходи за персонала	(23)	(17)
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти		(4,347)
Загуба от деривативен финансов инструмент	(116)	(74)
Други разходи	(312)	(787)
Общо разходи	(1,321)	(7,915)
Печалба/(загуба) за периода	463	(4,125)
Средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)	60,450	60,450
Доход на акция - основен и с намалена стойност	0.008	(0.068)

3.2 Ликвидност

Таблица 2 – Показатели за ликвидност на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 31 март 2010 г. и 31 декември 2009г.

Коефициенти	31.03.2010	31.12.2009
Текуща ликвидност	6.10	5.76
Бърза ликвидност	0.58	0.57
Абсолютна ликвидност	0.18	0.31

Текущата ликвидност на "Фонд за недвижими имоти България" се подобрява през първото тримесечие на 2010г. в резултат от по-големия спад при текущите пасиви спрямо отчетения спад при текущите активи. Основната промяна на текущите пасиви се дължи на изплатените натрупани през предходните периоди задължения към обслужващото дружество.

За разлика от коефициента за текуща ликвидност, показателя за абсолютна ликвидност отбелязват известен спад, който се дължи основно на по-голямото намаление на паричните средства и краткосрочни депозити в резултат от изплатените суми описани по-горе.

Дружеството очаква показателите за ликвидност на ФНИБ да запазят относително същите си стойности през следващото тримесечие, като леко повишение може да се очаква в резултат от реализираните приходи от наем през периода.

■ Втрешни източници на ликвидност

През първото тримесечие на 2010г. "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ разполага със достатъчни по размер вътрешни източници на ликвидност.

Таблица 3а – Текущи активи на ФНИБ към 31 март 2010г.

Източници на ликвидност	31.03.2010	31.12.2009
Текущи активи		
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	32,864	32,977
ДДС за възстановяване	-	-
Предоставени аванси	31	35
Търговски вземания и лихви	1,609	875
Разходи за бъдещи периоди	733	710
Парични средства и краткосрочни депозити	1,073	2,002
Други	2	-
Общо текущи активи	36,312	36,599

○ Краткотрайни (текущи) активи

Основната част (90.5%) от текущите активи 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. Намалението на тази сметка спрямо предходното тримесечие е в резултат от намалението на отчетната стойност на проект жилищна сграда „Секвоя 2” в Боровец, което е в резултат от отписването на продадените апартаменти през периода.

Вторият по големина източник на ликвидни средства с 4.43% са Търговските вземания и лихви. Почти двойното увеличение на тази статия се дължи на натрупаните начисления за ареанди на земи, които се изплащат в края на годината и натрупаните вземания от наемателите на КБЦ за изразходвани от тях комунални услуги. Също в тази статия са посочени и платени от дружеството аванси за ползвани услуги, но все още

нефактурирани на фонда, други търговски вземания и вземания по лихви от депозити на Дружеството.

Друг значителен източник на ликвидност с 2.95% са Паричните средства и депозитите на дружеството, чиято стойност намалява в резултат от изплатени през периода задължения натрупани през предходните периоди.

Очакването на ръководството на ФНИБ е сумата на текущите активи да се увеличава плавно с очакваните продажби на имоти и получаването на приходи от наем на активи собственост на ФНИБ.

Краткосрочни (текущи) пасиви

Таблица 3б - Текущи пасиви на ФНИБ към 31 март 2010г.

Източници на ликвидност	31.03.2010	31.12.2009
Текущи пасиви		
Краткосрочни заеми и начислени лихви	2,179	2,115
ДДС и др. дължими данъци	147	30
Задължения към обслужващото дружество	2	621
Получени аванси	-	-
Провизия за дължими дивиденди	2,375	2,375
Търговски и други задължения	1,250	1,215
Общо текущи пасиви	5,953	6,356

Най-голям дял 39.9% от текущите пасиви към края на март 2010г. представляват заделените от ФНИБ провизии за изплащане на дивидент за финансовата 2009г. в размер на 2,375 хил.лв. Начислените провизии за дължими дивиденди представляват 90% от преобразувания финансов резултат, определен съгласно чл.10 от ЗДСИЦ. Окончателната сума за разпределяне на дивидент за 2009г. ще бъде определена на Общото събрание на акционерите, когато бъдат гласувани финансовите резултати за 2009г.

Следващата по големина статия с 36.6% представляват начислените лихви и текущата част от главницата по усвоените от Дружеството инвестиционни кредити за Mr.Bricolage и Камбаните Бизнес Център. Слабото увеличение на тази статия се дължи на нарасналия размер на месечните плащания на главницата по използваните кредити.

На трето място по големина с дял от 21% в структурата на краткосрочните пасиви представлява сметката „Търговски и други задължения“. Тази сметка се състои от задълженията на ФНИБ по начислени провизии по строителни работи в размер на 616 хил.лв., начислени провизии по несъбираеми вземания от отдаване на земеделска земя под аренда в размер на 124 хил.лв., както и други търговски задължения.

Задълженията към обслужващото Дружество намаляват значително през изтеклия период в резултат от направените разплащания между ФНИБ и МНИ. В бъдеще натрупване на суми в тази сметка са възможни при успешни сделки по продажби на Дружеството и начисляване на възнаграждение за успех.

През следващия отчетен период ФНИБ очаква стойността на краткосрочните задължения да се запази в приблизително същия си размер, като отражение в посока намаление ще има с изплащането на дължимото ДДС и изплащането на дължимите данъчни задължения за притежаване имоти.

■ Външни източници на ликвидност

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

Предвид 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. Vicolage” и проект земеделска земя.

3.3 Капиталови ресурси

В края на март 2010г. дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, отчита намаление с 171 хил.лв. или 0.18% до 94,204 хил.лв. За промяната в посока намаление на дългосрочния капитал основна роля имат изплатените през периода главници по двата инвестиционни кредита на Дружеството, а в посока увеличение реализираната печалба през периода.

Структурата на дългосрочния капитал като цяло се запазва с леко увеличение на дела на собствения капитал. Това се дължи на едновременното увеличение на собствения капитал и намалението на привлечените средства. 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
за 1-во тримесичие на 2010г.**

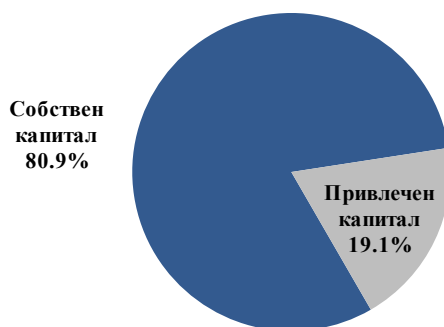


Таблица 4 – Коефициенти на капиталова структура

Коефициент на капиталовата структура	31.03.2010	31.12.2009
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени средства	4.24	4.07
Съотношение на ДА към собствен капитал	0.85	0.86
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.28	0.29

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

■ Собствен капитал

Към края на март 2010г. собствения капитал на ФНИБ се увеличава с 0.6% и достига до 76,223 хил.лв. Основна причина за това увеличение е разлизаната печалба за периода в размер на 463 хил.лв., в основата на която стоят реализираните приходи от наем генерирани от Дружеството през тримесечието. През настоящия период не са извършени преоценки на имоти, което беше основния фактор определящ финансовия резултат на Дружеството през предходния период.

Таблица 5 – Собствен капитал на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 31 март 2010 г.

Собствен капитал в хил.лв.	31.03.2010	31.12.2009
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810
Натрупана печалба	5,963	5,500
Общо собствен капитал	76,223	75,760

■ Привлечен капитал

- През изтеклото тримесечие Дружеството редовно е изплатило дължимите вноски по инвестиционните си кредити използвани за финансирането на проекта „Mg. Vricolage” и Камбаните Бизнес Център. Нови инвестиционни кредити не са били усвоявани.

■ Капиталови разходи през следващите периоди на отчитане

Инвестиционната програма на Дружеството през 2010 годината ще 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 заемаен капитал.

3.4 Структура на активите

Сумата на активите на ФНИБ към края на март 2010г. намалява с 0.5% до 101,005 хил.лв в сравнение с края на 2009г, когато стойността на активите бе 101,463 хил.лв. Отчетения спад е основно в резултат от изплащането на задълженията на ФНИБ към неговото обслужващо дружество и отписването на вече продадените през периода активи.

Таблица 6 – Структура на активите на ФНИБ

Структура на активите в хил.лв	31.03.2010	% дял	31.12.2009	% дял
Дълготрайни активи вкл.	64,693	64%	64,864	64%
- общо недвижими имоти	64,652	64%	64,817	64%
Краткотрайни активи вкл.	36,312	36%	36,599	36%
- ДДС за възстановяване	-	0%	-	0%
- Търговски вземания и лихви	1,609	1.6%	875	0.9%
- Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	32,864	33%	32,977	33%
- Парични средства и краткосрочни депозити	1,073	1%	2,002	2%
ОБЩО АКТИВИ	101,005	100%	101,463	100%

Въпреки намалението на активите структурата им се запазва, като най-голям дял имат дълготрайните активи заемащи 64% от общите активи. От своя страна структурата на Краткотрайните активи също не се променя много, като единственото изменение е

увеличението на търговските вземания с 1% и намалението със същия процент делът на паричните средства.

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

3.5 Резултати от дейността

Дейността на Дружеството през първото тримесечие на 2010г. беше насочена в няколко направления:

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

■ Приходи от дейността

През разглежданото тримесечие отчетените приходи са в размер на 1,784 хил.лв. което представлява намаление с 2,006 хил.лв или 79% в сравнение с предходното тримесечие. Реализираното намаление се дължи основно на по-ниските отчетените през периода продажби на имоти, което частично е компенсирано от увеличените приходи от наеми.

Таблица 7 – Реализирани приходи за първото тримесечие на 2010г. и четвъртото тримесечие на 2009г.

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	I - трим 2010	IV - трим 2009
Приходи от продажба на имоти	287	2,260
Приходи от наеми	1,479	1,159
Приходи от лихви	18	86
Други финансови приходи	0	285
Други приходи	0	0
Общо приходи	1,784	3,790

Отчетените приходи през първото тримесечие на 2010г. са 1,784 хил.лв, които в основната си част (82.9%) представляват приходи от наеми в размер на 1,479 хил.лв. Така формираната стойност се състои реализираните приходи от наеми на търговските обекти „Mt. Vricolage”, 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 получените допълнителни наемни плащания от новите наематели в КБЦ.

Другото съществено перо с дял от 16.1% в структурата на приходите на ФНИБ представляват приходите от продажби на имоти на стойност 287 хил.лв. В тази стойност се включват продадените през периода земеделски земи в размер на 152 хил.лв. и реализираните две продажби на апартаменти в Секвоя 2 на Боровец.

Реализираните приходи от лихви през първото тримесечие на 2010г. са в размер на 18 хил.лв. Отбелязаният значителен спад се дължи на значителното намаление на свободните парични средства на Дружеството и последвалото намаление на приходи от лихви по депозити.

ФНИБ очаква стойността на приходите през следващото тримесечие да отбележи ръст в приходите от продажба на имоти, поради факта, че през април 2010г. Дружеството е продало нови 1,286 дка. Земеделски земи.

■ Разходи от дейността

През изминалото тримесечие разходите от дейността на ФНИБ се намаляват значително близо 6 пъти до 1,321 хил.лв. Това се дължи основно на факта, че през настоящото тримесечие не са правени преоценки на наличните имоти, които съставяха основното перо от разходите през предходния отчетен период.

Таблица 8 – Реализирани разходи за приходи за първото тримесечие на 2010г. и четвъртото тримесечие на 2009г.

Разходи на ФНИБ (хил.лв)	I - трим 2010	IV - трим 2009
Балансова стойност на продадените имоти	(244)	(1,844)
Разходи за лихви	(273)	(422)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(289)	(289)
Разходи за материали	(64)	(135)
Загуба от деривативен финансов инструмент	(116)	(74)
Разходи за персонала	(23)	(17)
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	0	(4,347)
Други разходи	(312)	(787)
Общо разходи	(1,321)	(7,915)

През изминалото тримесечие основен дял от разходите имат разходите за възнаграждение на обслужващото дружество и разходите за лихви по ползваните инвестиционни кредити. Възнагражденията на обслужващото Дружество заемат дял от 22% в структурата на разходите и към края на март 2010г. са в размер на 289 хил.лв. От своя страна разходите за лихви спадат поради намаление на главниците на кредитите, върху които се начисляват тези лихви.

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

Следващото перо в структурата на разходите заема балансовата стойност на продадените имоти в размер на 244 хил.лв. Стойността на тази сметка се състои от балансовата стойност на продадените земеделски земи, както и на продадените два апартамента в жилищната сграда Секвоя 2 в кк. Боровец.

■ Резултат от дейността

През изтеклото тримесечие Дружеството реализира печалба от 463 хил.лв. основната заслуга за което имат приходите от наеми. Разликата с предходния отчетен период идва основно от начислените преоценки на активите в края на четвъртото тримесечие на 2009г. Очакванията на дружеството за следващите отчетни периоди е печалбата да нараства с привличането на нови наематели в Камбаните Бизнес Център и продажбата на нови имоти.

Таблица 9 – Финансов резултат за първото тримесечие на 2010г. и четвъртото тримесечие на 2009г.

Финансов резултат	I - трим 2010	IV - трим 2009
Приходи	1,784	3,790
Разходи	(1,321)	(7,915)
Печалба / (загуба) за периода	463	(4,125)

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

4 Важни научни изследвания и разработки

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

5 Предвиждано развитие на Дружеството

През настоящата 2010г. Дружеството ще насочи 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 отдаване под наем на останалата офис площ на сградата, а също и текущо управление на отдадените офис площи.
- **Земеделска земя и арендуване**. Действията по проект земеделска земя ще са основно концентрирани в отдаването на закупените парцели под аренда 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.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Велико Търново”** – За 2010г. 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”**. През 2010г. 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.

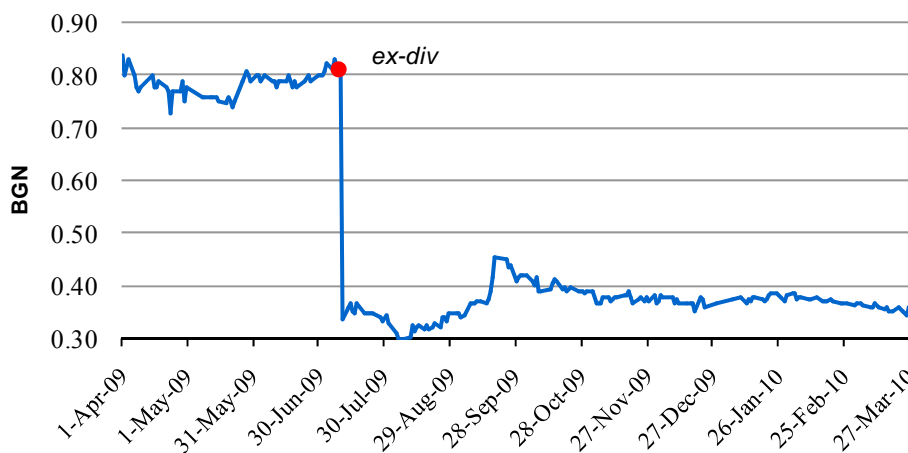
6 Промени в цената на акциите на Дружеството

През изминалото тримесечие продължава вълната търговия на Българска Фондова Борса. 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 0.34 и 0.39 лв. за акция. Цената на акциите на ФНИБ отбеляза лек спад с 3.2% за периода януари – март 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 0.58лв. към декември 2009г., на 0.416лв. на акция към края на март 2010г.

Обобщените данни от търговията с акции на ФНИБ за периода 01.04.2009г. – 31.03.2010г. са както следва:

- Начална цена – BGN 0.80 (4 април 2009)
- Последна цена – BGN 0.363 (31 март 2010)
- Най-висока цена – BGN 0.83 (7 юли 2009)
- Най-ниска цена – BGN 0.30 (5 август 2009)
- Общо количество изтъргувани акции – 27,799,624 броя
- Оборот за периода – BGN 11,573,137 (EUR 5,917,251)
- Средно претеглена цена – BGN 0.416
- Пазарна капитализация (към 31.03.2010г.) – BGN 21,943,350 (EUR 11,219,456)

**Движение акциите на ФНИБ
(1.04.2009 - 31.03.2010)**



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 четвъртото тримесечие на 2009 година, Съветът на директорите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ изцяло се ръководи и стриктно изпълнява приетата Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

При направената преоценка на Програмата с цел подобряване прилагането на стандартите за добро корпоративно управление в Дружеството, се установи, че през 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 31.03.2010 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:

- 534 физически лица притежават 6,162,901 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;

- 132 юридически лица притежават 54,287,099 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 31.03.2010 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 31.12.2009г.	Начин на притежаване
Unicredit Bank Austria AG	16.89%	пряко
Swedbank AS (Estonia)	11.08%	пряко
Swedbank AS Clients (Estonia)	7.89%	пряко

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9 Сделки със свързани лица

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

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

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

Няма промени в сключените сделки между свързани лица.

10 Друга информация

Към 31 март 2010г. Дружеството няма регистрирани клонове и не притежава акции от други компании.