

**Междинен доклад за
дейността**

на

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

за третото тримесечие
на 2008г.



30 октомври 2008г.

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 2008г.</i>	<i>11</i>
<i>4</i>	<i>Важни научни изследвания и разработки</i>	<i>20</i>
<i>5</i>	<i>Предвиждано развитие на Дружеството.....</i>	<i>20</i>
<i>6</i>	<i>Промени в цената на акциите на Дружеството</i>	<i>21</i>
<i>7</i>	<i>Информация относно програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление по чл.94, ал.2, т.3 от СППЦК.....</i>	<i>22</i>
<i>8</i>	<i>Анализ и разяснение на информацията по приложение № 11 към чл. 32, ал. 1, т. 4, чл. 35, ал. 1, т. 5 и чл. 41, ал. 1, т. 4 от наредба № 2</i>	<i>22</i>
<i>9</i>	<i>Сделки със свързани лица</i>	<i>26</i>
<i>10</i>	<i>Друга информация</i>	<i>27</i>

1 Обща информация за Дружеството

1.1 Правна рамка и промени в устава на Дружеството през периода юли – септември 2008г.

„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 третото тримесечие на 2008г. от членовете на Съвета на директорите;

През третото тримесечие на 2008 г. са начислени следните възнаграждения на членовете на Съвета на директорите (СД), съгласно договори за управление:

- Възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков–537 лв.
- Възнаграждение на Марио Исам-Саади Ал-Джебури-537 лв.
- Възнаграждение на Чавдар Иванов Донков -537 лв
- Възнаграждение на Николай Христов Скарлатов-3 510 лв.

Общо през третото тримесечие на 2008 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат на 5,121 лв.

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

Към 30.09.2008 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков - 261 079 бр. акции, представляващи 0.43 % 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 0.49 % 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;
- Първа Финансова Брокерска Къща ООД, София, ул. Енос 2 - Управител;
- 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:

- Хърайзън АД –Член на СД;
- Български Форум на Бизнес Лидерите-Член на СД;
- 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;
- Би Ейч енд Виа Пропръртис ООД, 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

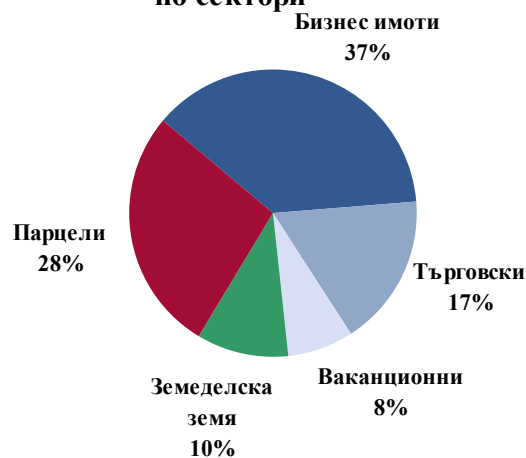
Структурата на портфейла на ФНИБ през изтеклото тримесечие бе основно повлияна от продължаващите инвестиции в двете офис сгради на Дружеството и реализираната продажба на имоти през периода. В допълнение ФНИБ придоби 2,609.2 дка. земеделска земя в централна и северна България. Също така ФНИБ официално стана собственик на два парцела, част от проекта „Инвестиционни имоти в София - Околовръстен път”, за които Дружеството вече имаше подписани предварителни договори. Най-важните аспекти от дейността на Дружеството през последните 3 месеца са следните:

- Продължаващо строителство на двете Офис сгради в София – текущо ниво на завършеност Камбаните Бизнес Център – 80%, Офис сграда на бул. „Г.М. Димитров” – 90%.
- Получаване на плащания в размер на EUR 25,293,647 по предварителните договори за продажба на проект „Камбаните Бизнес Център”- търговска част, проект офис сграда на бул. Г.М. Димитров” и проект „Инвестиционни имоти в София – Младост IV”.
- Предсрочно погасяване на заемите усвоени през 2007 за инвестиции в проект „Инвестиционни имоти в София – Младост IV” и жилищна сграда с апартаменти „Секвоя 2” в Боровец.

Към края на третото тримесечие на 2008г, общия размер на инвестиционните проекти в портфейла на ФНИБ е 115,232 хил.лв. В посока увеличение на инвестициите за периода роля имат реализираните разходи за строителство за двете офис сгради и инвестициите в нови имоти с общ размер от 10,620 хил.лв, а в посока намаление имат продадените имоти част от проекта „Инвестиционни имоти в София – Младост IV” на стойност от 15,751 хил.лв. Управляваните от ФНИБ проекти към края на септември 2008 са 10 на брой, фокусирани в най-високодоходните сегменти на пазара на недвижими имоти в България.

Фигура 1 Разпределение на направените инвестиции по видове сектори

Разпределение на направените инвестиции по сектори



Дейността на Дружеството през изминалото тримесечие бе насочена към реализация на вече придобитите проекти, реализирането на вече споменатите договори за продажба,

както и към придобиването на допълнителен брой земеделски парцели. Според степента си на завършеност проектите на ФНИБ могат да бъдат разделени по следния начин:

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

Проект	Етап на проекта	Размер на проекта	Инвестирани до 30.09.2008	Бъдещи инвестиции
Реализирани проекти				
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж"	текущо управление	19,895	19,895	0
Земеделска земя	отдаване под аренда	16,000	11,642	4,358
Проекти в процес на реализация				
Камбаните бизнес център	в строеж/частично продаден	38,000	30,723	7,277
Офис сграда на бул. "Г.М.Димитров"	в строеж/продаден	17,000	12,372	4,628
Морско ваканционно селище - с.Лозенец	идеен проект	18,000	4,514	13,486
Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец	продажба	4,255	4,255	0
Предстоящи проекти				
Инвестиционни имоти до Велико Търново*	промяна регулация	512	512	n.a
Инвестиционен имот до Видин*	промяна регулация	589	589	n.a
Инвестиционни имоти в София - Околвърстен път*	промяна регулация	6,710	7,359	n.a
Инвестиционни имоти в София - Младост IV*	промяна регулация	23,372	23,372	n.a
Общо за всички проекти		144,332	115,232	29,100

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

От изброените проекти в таблицата, два са вече реализирани и в етап на текущо управление. По отношение на проекта Земеделска земя, действията на Дружеството са насочени както към закупуване на допълнителни парцели земеделска земя, така и към отдаването на притежаваните земи под аренда. Следващата група проекти, са в процес на реализация, който обхваща времето от проектиране до тяхната реализация или продажба. Търговската част на проект Камбаните Бизнес Център, проект Офис сграда на бул. „Г.М. Димитров” и 9-те имота част от проект „Инвестиционни имоти – Младост IV” имат сключени договори за продажба и по-голямата част от тях вече са прехвърлени на новите собственици. 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 проект от вида „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 периода до края на наемния договор.

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 месец юни 2008, ФНИБ възобнови закупуването на земеделска земя в райони с висок потенциал за последваща реализация. Решението бе взето въз основа на нарастващите цени на такъв тип земи, както и на глобалната тенденция за драстичното поскъпване на земеделските култури.

През третото тримесечие Дружеството придоби земеделски земи с обща площ от 2,609.2 дка, с което общо притежаваната към края на септември 2008г. земеделска земя нараства значително до 39,247 дка. Общо инвестираните до момента средства от старта на проекта през 2005г. са 11,581 хил. лева, което прави 295 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 10-12 дка.

Също така през изминалото тримесечие ФНИБ отдаде под аренда допълнително 956 дка, което увеличи размера на общо арендуваните земи до 27,234 или 69.4%. Средната наемна цена на отдадените под аренда земи е 14.35 лв./дка.

2.4 Проект – „Камбаните Бизнес Център”

Проект „Камбаните Бизнес Център” (КБЦ) – представлява изграждането на седем етажна сграда със смесено предназначение, която предлага офиси и търговски площи. Сградата е проектирана с цел да покрие критериите за административна сграда клас А и да предложи най-добри условия за бизнес на своите наематели.

От гледна точка на продължаващото строителство сградата е със степен на завършеност 80%. Реализираните разходи с натрупване от началото на строителството на сградата към 30 септември 2008г. са на обща стойност 20,890 хил.лв.

През изминалото тримесечие ФНИБ едностранно прекрати договора за продажба на офис частта в сградата на стойност 20,900,000 евро поради неизпълнение на задълженията от страна на купувача. Това наложи Дружеството да предприеме действия в посока отдаването на сградата под наем.

През тримесечието собствеността върху търговската част от сградата бе изцяло прехвърлена на новия собственик, в резултат на което Дружеството получи петия транш по договора на стойност EUR 4,260,000. Към момента общата стойност на платените вноски по предварителния договор за търговската част на КБЦ е 9,835,000 евро. Оставащата част от сумата 1,315,000, ще бъде изплатена при получаване на акт 16 на сградата и разрешение за ползване.

2.5 Проект – Офис сграда на бул. „Г.М.Димитров”

Проект офис сграда на бул.Г.М.Димитров №14 – предвижда изграждането на модерна офис сграда, която да отговаря на всички критерий за клас А, и притежава уникален дизайн на фасадата с вградени зимни градини. Теренът се намира на бул.Г.М.Димитров, близо до колелото на 4-ти километър на Цариградско шосе в София.

През изтеклото тримесечие строителството на офис сградата продължи, като етапа на завършеност достига 90%. Очакванията на ФНИБ са сградата да получи разрешение за ползване до края на годината. Общо направените разходи по строителството на сградата от началото на проекта към септември 2008г. са 9,085 хил.лв.

През изтеклото тримесечие Дружеството прехвърли още 37.18% от собствеността на сградата, срещу което усвои транш в размер на 6,533,647 евро. С направеното плащане общо усвоената сума по предварителния договор за продажба нараства до EUR 10,319,167, а прехвърлената собственост върху сградата достига 58.97%.

2.6 Проект – Ваканционно селище на морето

Проектът предвижда изграждането на комплекс от затворен тип в Община Царево, близо до с.Лозенец, в които да се построят жилищни, търговски и развлекателни площи, които в последствие да бъдат продадени. 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.

С оглед на все по-негативното развиващата се пазарна конюнктура в сектора на ваканционните имоти в резултат на световната финансова 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 в сегмента на ваканционните имоти, което ще определи неговите последващи действия по този проект.

2.7 Проект – Жилищна сграда „Секвоя 2” – Боровец

През 2007г. ФНИБ стана собственик на жилищна сграда „Секвоя 2” находяща се в най-стария ски курорт на България – Боровец. Стойността на цялата сграда с обща разгърната застроена площ от 3527.3кв.м, е в размер на 4,356,229.71 лева, или 1,235лв. (631 евро) на кв.м.

Жилищната сграда „Секвоя 2” 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 в близост до началната станция на кабинковия лифт „Нова Гондола”, който е част от проекта „Супер Боровец”.

През изтеклото тримесечие Дружеството прехвърли собствеността на продадения през второто тримесечие апартамент и получи остатъчната част от договора за продажба. По отношението на останалите продажби и с оглед на предстоящият зимен сезон ФНИБ планира по-активна рекламна компания, която да подпомогне усилията на Дружеството в посока реализиране на проекта.

2.8 Проект – Инвестиционен имот до град Велико Търново

ФНИБ е собственик на двата поземлени имота в покрайнините на Велико Търново с обща площ около 200 дка. След придобиването им Дружеството започна процедура по промяна регулацията на имотите от земеделски в имоти за обществено застрояване.

През изтеклото тримесечие процедурата по промяна регулацията на имотите е завършена и към настоящия момент Дружеството очаква да получи официалните документи. След тяхното получаване ФНИБ ще започне предварителните проучвания и анализи за изграждане на бъдещите постройки върху имотите.

2.9 Проект – Инвестиционен имот до град Видин

След като придоби имот с площ 86,008 кв.м. през 2007, основна цел на ФНИБ е промяна регулацията на имота. Парцела се намира на пътя в близост до строящия се втори мост над река Дунав, което дава отлични перспективи за изграждане на индустриални и складови площи.

През изминалото тримесечие не бе отчетено развитие по проекта тъй като предложението за промяна предназначението на имота предстои да бъде вкарано за одобрение от местните регулаторни органи. След промяната на регулацията се предвижда да започне проектирането на бъдещите складови площи.

2.10 Проект – Инвестиционни имоти в град София – Околовръстен път

Дружеството е собственик на 8 имота с обща площ 18,052 кв.м. находящи се в района на Малинова Долина. Имотите са съседни на вече реализираният се проект Камбаните Бизнес Център.

През изтеклото тримесечие Дружеството финализира сделките за още 2 парцела съседни на първите шест с обща площ 815 кв.м. на обща стойност EUR 182,450 или EUR 223.9 на кв.м. без да са включени разходи по придобиването.

Също като проектите във Видин и Велико Търново, Дружеството започна промяна регулацията на имотите. Процедурата по промяна на ПУП е одобрена във всички инстанции и е направено първото обявяване на новия ПУП. След второто, последно обявяване на новия ПУП, ФНИБ ще започне проектирането на бъдещите жилищни и административни сгради.

2.11 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 476.58 лв./кв.м. (243.67 евро), без в тази цена да са включени разходите по прехвърляне на имота.

През изминалото тримесечие ФНИБ завърши сделката по продажбата на 9 от тези имоти в размер на 14,500,000 евро и прехвърли 100% от собствеността върху тези имоти. След продажбата ФНИБ остава собственик на 12 имота с обща площ 47,345 кв.м.

За част от имотите Дружеството започна процедурата за промяна на регулацията. Терените са предвидени за комплексно застрояване с възможност за изграждане на жилищни, административни и хотелски площи.

3 Развитие на дейността и на състояние на Дружеството през първото тримесечие на 2008г.

3.1 Обобщени финансови отчети

Представената по-долу финансова информация е на база неаудитираните отчети на „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ за третото тримесечие на 2008г.

Счетоводен баланс към 30.09.2008г. и към 30.06.2008г.

(Всички суми са в хиляди лева)	30.09.2008	30.06.2008
АКТИВИ		
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ		
Инвестиционни имоти	79,956	77,788
Машини и оборудване	3	3
Разходи за придобиване на имоти	689	108
Инвестиции на разположение за продажба	-	22
Деривативен финансов инструмент	214	473
Нематериални активи	2	2
Гаранционен депозит	-	19,200
Стопански инвентар	28	29
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	80,892	97,625
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ		
Вземания от клиенти и доставчици	3,743	628
Данъци за възстановяване (ДДС)	-	746
Платени аванси	475	277
Инвестиционни имоти държани за продажба	30,954	76,074
Парични средства и депозити	23,797	7,801
Разходи за бъдещи периоди	125	200
Други	120	75
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	59,214	85,801
ОБЩО АКТИВИ	140,106	183,426
ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
Основен капитал	60,450	60,450
Резерви	9,810	9,796
Натрупана печалба	46,361	39,050
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	116,621	109,296
ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ		
Дългосрочни заеми	11,534	46,076
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	11,534	46,076
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ		
Краткосрочни заеми и начислени лихви	34	144
Текуща част от нетекущи задължения	1,255	4,886
Задължения към Обслужващото дружество	5,129	2,356
Получени аванси по продажба на имоти	5	19,091
Данъчни задължения	3,147	11
Задължения към доставчици и клиенти	2,347	16
Провизии	24	1,540
Други задължения	10	10
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	11,951	28,054
ОБЩО ПАСИВИ	23,485	74,130
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	140,106	183,426

Отчет за доходите за второто и третото тримесечие на 2008г.

(Всички суми са в хиляди лева)	III трим.- 08г.	II трим.- 08г.
Доходи от наеми	620	638
Приходи от продажба на активи	69,203	7,463
Нетни приходи от преоценка на активи	720	1,018
Доходи от лихви и др. финансови приходи	400	342
Приходи от операции с финансови инструменти		450
Други приходи от дейността	193	
Общо приходи	71,136	9,911
Разходи за лихви	(618)	(847)
Разходи за външни услуги и материали	(8,505)	(1,489)
Разходи за възнаграждения на СД и персонала	(24)	(26)
Балансова стойност на продадените активи	(53,742)	(2,508)
Отрицателни разлики от операции с финансови инструменти	(231)	(3)
Разходи за амортизации	(1)	(2)
Други разходи	(703)	(194)
Общо разходи	(63,824)	(5,069)
Печалба/(загуба) за периода	7,312	4,842
Средно претеглен брой акции през тримесечието (в хил.)	60,450	60,450
Доход на акция (в лева)	0.121	0.080

3.2 Ликвидност

Таблица 2 – Показатели за ликвидност на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 30 септември 2008 г.

Коефициенти	30.09.2008	30.06.2008
Обща ликвидност	4.95	3.06
Бърза ликвидност	2.36	0.35
Абсолютна ликвидност	1.99	0.28

През третото тримесечие на 2008г. за разлика от отчетената намаляваща тенденция през последните няколко тримесечия, общата ликвидност на "Фонд за недвижими имоти България" се увеличава. Основно причина за тази промяна са реализираните продажби през тримесечието, в резултат на което Дружеството е получило значителни парични постъпления. В допълнение ФНИБ погаси и част от кредитните си задължения. Като резултат краткосрочните пасиви намаляват в частта си за получените аванси и текуща част от нетекущи задължения, докато краткотрайните активи намаляват в частта си инвестиционни имоти за продажба.

Освен увеличеният коефициент на общата ликвидност, ФНИБ показва и в пъти по-високи коефициенти за бърза и абсолютна ликвидност, чието повишение се дължи на трикратното увеличение на паричните средства в резултат на отчетените през тримесечието продажби. Това нарастване води до значително по-висока ликвидност, което предопределя стабилността на Дружеството и възможността за инвестиции в краткосрочен и средно срочен план.

Очакванията на Дружеството са ликвидността през следващите тримесечия да зависи пряко от направените инвестиции в имоти и строителство, както и от бъдещите плащания по предварителните договори за продажба на Дружеството.

■ Въртешни източници на ликвидност

През третото тримесечие на 2008г. "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ продължава да разполага със значителни по размер въртешни източници на ликвидност.

○ Краткотрайни (текущи) активи

Таблица 3а – Краткотрайни активи на ФНИБ към 30 септември 2008 г.

Източници на ликвидност	30.09.2008	30.06.2008
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ		
Вземания от клиенти и доставчици	3,743	628
Данъци за възстановяване (ДДС)	-	746
Платени аванси	475	277
Други	120	75
Инвестиционни имоти държани за продажба	30,954	76,074
Парични средства и депозити	23,797	7,801
Разходи за бъдещи периоди	125	200
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	59,214	85,801

Въпреки отчетените продажби на активи основната част от текущите активи (51.8%) отново заемат инвестиционните имоти държани за продажба. Тази сметка се състои от отчетните стойности на имотите определени от Дружеството продажба.

Другият основен източник на ликвидност (40.5%) представляват паричните средства и депозити. През настоящето тримесечие те отбелязват трикратен растеж вследствие на реализираните продажби на активи през тримесечието.

Останалите значителни пера в структурата на краткосрочни активи са вземанията от клиенти и доставчици, които се увеличават спрямо предходното тримесечие основно в

резултат от записването на останалата сума за получаване по договора за продажба на търговската част на проект „Камбаните Бизнес Център” в размер на 3,156 хил. Останалата част от вземанията се състои от начислените приходи от аренда, платени строителни дейности по проектите на Дружеството, а също и начислени лихви по депозитите на дружеството.

Предоставените аванси отбелязват ръст от 71.5% спрямо предходното тримесечие и достигат стойност от 475 хил.лв. Тази промяна отново е в резултат от предоставените средства за закупуване на земеделска земя на подотчетни лица. ФНИБ очаква тази сума да варира през следващите отчетни периоди вследствие от реализираните инвестиции на Дружеството в земеделски земи.

Очакването на ръководството на ФНИБ е сумата на текущите активи да се увеличава с постъпленията от продажби и намалява успоредно с реализацията на инвестиционните намерения на Дружеството през следващите отчетни периоди.

○ **Краткосрочни (текущи) пасиви**

Таблица 3б – Краткотрайни пасиви на ФНИБ към 30 септември 2008 г.

Източници на ликвидност	30.09.2008	30.06.2008
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ		
Краткосрочни заеми и начислени лихви	34	144
Задължения към Обслужващото дружество	5,129	2,356
Текуща част от нетекущи задължения	1,255	4,886
Получени аванси по продажба на имоти	5	19,091
Данъчни задължения	3,147	11
Задължения към доставчици и клиенти	2,347	16
Провизии	24	1,540
Други задължения	10	10
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	11,951	28,054

След очакваното отчитане на продажбите на част от имотите с договор за продажба и последващото намаление на предоставените аванси, задълженията към Обслужващото дружество заемат най-голям дял 42.9% от краткосрочните пасиви и са в размер на 5,129 хил.лв. Това перо се състои от задължения на ФНИБ към агенции за недвижими имоти във връзка с продадените имоти, задължения по приключващите строителни работи в двете офис сгради и възнаграждение за успех на обслужващото дружество.

Други основни перо в структурата на краткосрочни пасиви представляват данъчните задължения състоящи се от дължимото от Дружеството ДДС получено от реализираните продажби, както и дължими местни данъци и такси по притежаваните от ФНИБ имоти.

Значително нарастване бележат и задълженията към доставчици и клиенти 2,347 хил.лв, които изцяло представляват задълженията на ФНИБ по прекратения договор за продажба на офис частта от проект „Камбаните Бизнес Център”.

През изтеклото трето тримесечие на 2008г. дължимата сума по статията „Текуща част от нетекущи задължения” отчита спад в резултат от предсрочното погасяване на два от трите инвестиционни кредита от страна на Дружеството. Към края на септември 2008г. сумата е 1,255 хил.лв, като ФНИБ очаква тази стойност плавно да се увеличи занаяпред с оглед предстоящите по-големи плащания на инвестиционния кредит усвоен за придобиването на проект “Mr. Bricolage”.

Провизиите също намаляват през разглеждания период основно поради изплащането на дължимия за 2007г. дивидент в размер 1,515 хил.лв, а остатъка от 24 хил.лв. представлява провизии за ренти.

■ Външни източници на ликвидност

Външните източници на ликвидност са собствения капитал и инвестиционния банков кредит, които са разгледани в точка 3.3. Капиталови ресурси.

Предвид значителния обем разполагаеми парични средства към края на септември 2008г. и очакваните плащания по сключените предварителни договори за продажба на недвижими имоти, ФНИБ разполага със достатъчен финансов ресурс, който се очаква напълно да покрие нуждите от ликвидност на дружеството до края на 2008 година. В случай, че инвестиционната активност на ФНИБ се промени в резултат на стартирането на нови проекти, ръководството има готовност да набави необходимите парични ресурси за своята дейност чрез увеличение на капитала или чрез външно финансиране от местни и чужди банкови институции.

3.3 Капиталови ресурси

В края на юни 2008г. дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, намалява до 128,155 хил.лв., което представлява спад от 17.5% или 27,217 хил.лв. спрямо предходното тримесечие. От една страна влияние за тази промяна в посока намаление оказва намалената стойност на дългосрочните заеми, голяма част от които бяха предсрочно погасени през изтеклото тримесечие, а от друга страна в посока увеличение има високата отчетена печалба отразена в структурата на собствения капитал.

Структурата на дългосрочния капитал претърпява значителни промени в сравнение с предходното тримесечие в посока увеличение на дела на собствения капитал. С оглед на текущата пазарна конюнктура такава структура предопределя стабилността на Дружеството и по-лесното усвояване на допълнително външно финансиране за реализация на бъдещите инвестиционни проекти. Разпределението между собствен капитал и привлечени средства е представено на фигурата по-долу.

Фигура 2: Съотношение между собствен и привлечен капитал



Таблица 4 – Коефициенти на капиталова структура

Коефициенти на капиталова структура	30.09.2008	30.06.2008
Съотношение соб.к-л към дългоср. привлечени	10.11	2.37
Съотношение ДА към собствен капитал	0.69	0.89
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.14	0.47

■ Собствен капитал

През изминалото тримесечие собствения капитал на ФНИБ се увеличава с 7%, или 7,325 хил.лв до 116,621 хил.лв. като запазва възходящата си тенденция на нарастване от началото на 2008. Също както през първата половина на 2008 за увеличението на собствения капитал основно влияние има реализираната печалба за третото тримесечие на 2008г. в размер на 7,312 хил.лв.

Таблица 5 – Собствен капитал на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 30 септември 2008 г.

Собствен капитал в хил.лв.	30.09.2008	30.06.2008
Основен капитал	60,450	60,450
Резерви	9,810	9,796
Натрупана печалба	46,361	39,050
Общо собствен капитал	116,621	109,296

■ Привлечен капитал

- През изтеклото тримесечие Дружеството не е усвоявало нови кредити, като през периода предсрочно е погасило инвестиционните заеми усвоени през 2007г. Общо погасената главница по двата кредита е в размер на 19,301,000 евро.

Първият погасен кредит бе изтеглен с цел финансиране покупката на имотите съставляващи проект „Инвестиционни имоти в София - Младост IV”.

- Размер на кредита – EUR 18,162,185.43 (Остатъчна главница към 30.06.2008 - 17,301,000 евро.)
- Срок – 7 години
- Гратисен период по главницата – 18 месеца
- Погасителни вноски – месечни вноски след изтичане на гратисния период
- Лихва – 3М EURIBOR + 1.65%
- Обезпечение – недвижими имоти на дружеството в гр.София и депозит в размер на 19,2 млн.лв. в БПБ АД.

Вторият погасен кредит бе усвоен с цел придобиването на жилищната сграда „Секвоя 2” находяща се в Боровец.

- Размер на кредита – EUR 2,000,000
- Срок – 5 години
- Лихва – 3М EURIBOR + 1.65%
- Падеж – 21.11.2012г.
- Гратисен период по главницата – 12 месеца
- Обезпечение – недвижими имоти на Дружеството и залог върху вземане

■ Капиталови разходи през следващите периоди на отчетане

Инвестиционната програма на Дружеството през следващия отчетен период е предимно насочена към реализацията на текущите инвестиционни проекти, като основната част от средствата ще бъдат насочени в приключващото строителството на двете офис гради намиращи се на Околовръсното шосе и на бул. Г.М.Димитров в София. По предварителни разчети на Дружеството очакваните разходи по тези два обекта за останалата част от 2008г. ще бъдат около 11.9 млн. лв. Освен за строителство разходи се очакват и за закупуване на земеделски земи.

За финансирането на настоящите и предстоящите инвестиционни проекти, Дружеството възнамерява да използва сегашните си капиталови ресурси и при необходимост, да реализира ново увеличение на капитала или да използва заеман капитал.

3.4 Структура на активите

Сумата на активите на ФНИБ за третото тримесечие на 2008г. отчита спад с 43,320 хил.лв (-24%) до 140,106 хил.лв. Намалението на активите на ФНИБ най-вече се дължи на предсрочно погасените кредити през тримесечието, а в посока увеличение са повлияли печалбите от реализираните продажби.

Таблица 6 – Структура на активите на ФНИБ

Структура на активите в хил.лв.	30.09.2008	% дял	30.06.2008	% дял
Дълготрайни активи вкл.	80,892	58%	97,625	53%
- общо недвижими имоти	80,645	58%	77,896	42%
Краткотрайни активи вкл.	59,214	42%	85,801	47%
- платени аванси за покупка на имоти	475	0.26%	277	0.15%
- инвестиционни имоти държани за продажба	30,954	16.9%	76,074	41.5%
- парични средства и депозити	23,797	13.0%	7,801	4.3%
ОБЩО АКТИВИ	140,106	100%	183,426	100%

Основна промяна в структурата на активите отбелязват инвестиционните имоти държани за продажба, които намаляват с 59.3% или 45,120 хил.лв. Тази промяна е в резултат от извършените продажби през периода и последващите отписвания на продадените активи от тази сметка.

Друга значителна промяна в структурата на активите представлява трикратното увеличение на паричните средства и депозити до 23,797 хил.лв. Растежа на тази сметка е отново резултат от получените средства по отчетените продажби и освободения блокиран депозит в размер на 19,200 хил.лв служещ за обезпечение на погасените кредити.

Предвижданията за следващите периоди на отчитане са сумата и съответно делът на краткотрайните активи спрямо общо активите да се увеличават с приключването на започнатите продажби на имоти и да намаляват с инвестирането на свободните парични средства в строителство и закупуване на нови активи.

3.5 Резултати от дейността

Дейността на Дружеството през третото тримесечие на 2008г. беше отново насочена във финализиране на подписаните договори за продажба и в реализацията на двата проекта за изграждане на офис сгради в София, инвестиции в земеделска земя и управление на вече завършените проекти.

■ Приходи от дейността

През разглежданото тримесечие отчетените приходи нарастват над 7 пъти и са в размер на 71,136 хил.лв.

Таблица 7 – Реализирани приходи за третото и второто тримесечие на 2008г.

Приходи на ФНИБ (в хил. лв.)	III трим.- 08г.	II трим.- 08г.
Доходи от наеми	620	638
Доходи от лихви и др. финансови приходи	400	342
Приходи от продажба на активи	69,203	7,463
Приходи от операции с финансови инструменти	0	450
Нетни приходи от преценка на активи	720	1,018
Други приходи от дейността	193	-
Общо приходи	71,136	9,911

Отчетените приходи през третото тримесечие на 2008г. са на стойност 71,136 хил.лв, като няколкократно увеличаване на приходите е в резултат от отчетените приходи от частичната продажба на проект офис сграда на бул. „Г.М. Димитров”, продажба на 9те имота част от проект „Инвестиционни имоти в София – Младост IV” и продажба на търговска част от проект „Камбаните Бизнес Център” на обща стойност 69,203 хил.лв.

В сравнение с второто тримесечие на 2008г. през третото, нетните приходи от преоценки намаляват до 720 хил.лв, поради променената пазарната конюнктура в сектора на недвижимите имоти, където в различните сегменти имотите запазват същите стойности, а в някои отбелязват спад. Нетните приходи от преоценки през изтеклото тримесечие са изцяло съставени от преоценените стойности на земеделските имоти притежавани от ФНИБ.

Следващото перо от приходите представляват приходите от наеми, които включват начислените суми за наем на двата магазина Mг.Bricolage и приходи от аренда на земеделска земя. Стойността на тези приходи се запазва сравнително същата в сравнение с изминалото тримесечие.

Друго перо са приходите от лихви, които нарастват с 17% в сравнение с отчетените през второто тримесечие на 2008г. Това се дължи на по-големия размер и на по-доброто управление на свободните паричните средства управлявани от ФНИБ.

ФНИБ очаква значителни приходи през следващите отчетни периоди в резултат от отразяването на останалата част от продажбата на проект „Офис сграда на Г.М. Димитров”.

■ Разходи от дейността

През изминалото тримесечие разходите се увеличават с 12.5 пъти и достигат 63,824 хил.лв. Това нарастване се дължи главно на балансовата стойност на продадените от Дружеството активи.

Таблица 8 – Реализирани разходи за третото и второто тримесечие на 2008г.

Разходи на ФНИБ (в хил. лв.)	III трим.- 08г.	II трим.- 08г.
Разходи за лихви	(618)	(847)
Разходи за външни услуги и материали	(8,505)	(1,489)
Балансова стойност на продадените активи	(53,742)	(2,508)
Разходи за възнаграждения на СД и персонала	(24)	(26)
Отрицателни разлики от операции с финансови инструменти	(231)	(3)
Разходи за амортизации	(1)	(2)
Други разходи	(703)	(194)
Общо разходи	(63,824)	(5,069)

Основен дял 84.2% в структурата на разходите през това тримесечие заемат отчетната стойност на продадените през тримесечието активи, а по-точно: частичната продажба на проект офис сграда на бул. „Г.М. Димитров”, продажба на 9те имота част от проект „Инвестиционни имоти в София – Младост IV” и продажба на търговска част от проект „Камбаните Бизнес Център”.

Следващия значителен дял от разходите 13.3% заемат разходите за външни услуги и материали, които се състоят основно от възнаграждението за успех на обслужващото дружество по продажбата на проект офис сграда на бул. „Г.М. Димитров”, комисионната на посредника по продажбата на същия проект, таксите за управление дължими на обслужващото дружество, както и местни данъци и такси по покупко продажбите на имотите.

Друго значително перо по размер в структурата на разходите на ФНИБ заемат разходите за лихви в размер на 618 хил.лв. Тази сума намалява в сравнение с предходния отчетен период предвид намаления размер на кредити използвани от Дружеството.

Стойността на други разходи се увеличава до 703 хил.лв в резултат от платените по сделките през тримесечието данъци по прехвърлянето на имотите и такси вписване и платените суми за местни данъци и такси смет по притежаваните от Дружеството имоти за третото тримесечие на 2008г.

Очакваните разходи през следващите отчетни периоди ще са основно в резултат от изписването на себестойността на останалата част от проект „Офис сграда на Г.М. Димитров”, която предстои да бъде прехвърлена на новите собственици и разходите по продължаващото строителство.

■ Резултат от дейността

Таблица 9 – Финансов резултат за третото и второто тримесечие на 2008г.

Финансов резултат	III трим.- 08г.	II трим.- 08г.
Приходи	71,136	9,911
Разходи	(63,824)	(5,069)
Печалба за периода	7,312	4,842

Отчетената печалба за третото тримесечие на 2008г. е 7,312 хил.лв, което представлява ръст от над 50% в сравнение с предходния период. Растежа на печалбата отново се дължи на извършените продажби на активи обвързани с договор за продажба през изтеклото тримесечие.

ФНИБ очаква да отчете значителна печалбата и през следващия отчетен период въз основа на отразяването на печалбата от продажбата на останалата част от проект „Офис сграда на Г.М. Димитров”.

■ 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. Промяната към настоящия момент е основно в посока засилване на риска от спад в пазара на недвижими имоти и във влошената икономическа среда на финансовите пазари.

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 оставащата част 2008г. Дружеството ще продължи своята инвестиционна програма, заложена в неговия портфейл от инвестиционни проекти описани в точка 2 по-горе. Цел на ръководството на ФНИБ е да постигне максимални финансови резултати използвайки най-ефективно набрания до момента капитал. За да постигне поставените цели приоритетни задачи ще бъдат:

- **Строителството на „Камбаните Бизнес Център”**. По предварителни разчети изграждането на комплекса ще завърши към края 2008г или началото на 2009г. През следващото тримесечие Дружеството ще се концентрира върху навременното и качествено завършване на сградата, като паралелно с това ще търси възможности за последващото реализиране на офис частта от сградата.
- **Строителството на офис сградата на бул. „Г.М.Димитров” № 14**. ФНИБ очаква сградата да бъде напълно завършена през следващото тримесечие. Също следващото тримесечие Дружеството очаква да финализира продажбата на сградата.
- **Покупка на земеделска земя и арендуване**. След като ФНИБ възобнови дейността си по закупуването на земеделска земя се предвижда покупка на допълнителни парцели концентрирани в райони със значителен потенциал за растеж. Предвижданията на Дружеството са средна цена на декар и постигнатата рента да се увеличават през следващите отчетни периоди вследствие на по-високите цени на земеделските парцели в България и директните субсидии за земеделски производители плащани по линия на ЕС.
- **Проект – „Жилищна сграда Секвоя 2” – Боровец** – С оглед на предстоящия зимен сезон, Дружеството ще продължи да действа активно в посока продажба на сградата, като разшири кръга си от агенции за недвижими имоти основно насочени към Руския пазар. Намерението на ФНИБ е тя да бъде разпродадена в рамките на следващите две години.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Велико Търново”** – Предстои да започне проектиране на бъдещите търговски и складови площи въз основа на получените нови строителни параметри.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Видин”** – предстои закупения имот да бъде вкаран в регулация и да бъде изготвен проект за изграждането на логистичен център.
- **Проект – „Инвестиционни имоти в София – Околовръстен път”**. След второто обявяване и смяната на регулацията, ФНИБ ще започне изготвянето на идейния проект за изграждане на жилищни и офис площи.
- **Проект – „Инвестиционни имоти в София – Младост IV”**. След прехвърлената собственост на продадените имоти, Дружеството планира да вкара в регулация останалата част от притежаваните земи.
- **Закупуване на нови парцели** с цел последваща продажба и/или реализиране на нови инвестиционни проекти.

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 Промяна в цената на акциите на Дружеството

През изминалото тримесечие световната финансова криза най-силно засегна капиталовите пазари по света, като индексите на Българската Фондова Борса заличиха между 18% - 34% от стойността си, регистрирайки редица негативни спадове. Индексът BGREIT, част от който е и ФНИБ, регистрира най-минималния спад измежду индексите – 18%.

В периода юли-септември акциите на ФНИБ регистрираха значително намаление в цената и търгувания обем. Средно претеглената цена на акция за период от една година се намалява от 1.97лв към края на юни 2008г., на 1.75лв. на акция към края на септември 2008г. Обобщените данни от търговията с акции на ФНИБ за периода 30.09.2007 – 30.09.2008г. са както следва:

- Начална цена – BGN 2.33 (1 октомври 2007)
- Последна цена – BGN 1.10 (30 септември 2008)
- Най-висока цена – BGN 2.35 (2 октомври 2007)
- Най-ниска цена – BGN 1.10 (30 септември 2008)
- Общо количество изтъргувани акции – 9,939,556 броя
- Оборот за периода – BGN 17,772,658 (EUR 9,087,015)
- Средно претеглена цена – BGN 1.75
- Пазарна капитализация (към 30.09.2008г.) – BGN 66,495,000 (EUR 33,998,354)

Движение акциите на ФНИБ
(30.09.2007 - 30.09.2008)



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 трето тримесечие на 2008 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 2008 година не се налага нейната промяна.

8 Анализ и разяснение на информацията по приложение № 11 към чл. 32, ал. 1, т. 4, чл. 35, ал. 1, т. 5 и чл. 41, ал. 1, т. 4 от наредба № 2

8.1 Структура на капитала на Дружеството, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас.

Капиталът на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ е 60,450,000 лева, разпределен 60,450,000 броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка.

Към 30.09.2008 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:

- 349 физически лица притежават 3,411,694 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;

- 108 юридически лица притежават 57,038,306 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;

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

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

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

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

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

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

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

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

Лицата, които към 30.09.2008 год. притежават пряко или непряко 5 на сто или повече от акциите и правата на глас в Общото събрание на Дружеството, са следните:

Данни за акционера	Размер на дяловото участие към 30.09.2008г.	Начин на притежаване
Hansapank (Estonia)	30.20%	пряко
Hansapank Clients (Estonia)	20.34%	пряко
Danske Fund – Eastern Europe Convergence	5.38%	пряко
Scand.Enskilda Banken	7.43%	пряко

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

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

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

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

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

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

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

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

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

8.10 Съществени договори на Дружеството, които 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 края на септември 2008г. Дружеството няма регистрирани клонове и не притежава акции от други компании.