

**Междинен доклад за  
дейността**

**на**

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

за второто тримесечие  
на 2011г.



29 юли 2011г.

## 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 състояние на Дружеството през второто тримесечие на 2011г. ....</i>	<i>11</i>
<i>4</i>	<i>Важни научни изследвания и разработки .....</i>	<i>19</i>
<i>5</i>	<i>Предвиждано развитие на Дружеството.....</i>	<i>20</i>
<i>6</i>	<i>Промени в цената на акциите на Дружеството .....</i>	<i>21</i>
<i>7</i>	<i>Информация относно програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление по чл.94, ал.2, т.3 от СППЦК.....</i>	<i>22</i>
<i>8</i>	<i>Анализ и разяснение на информацията по приложение № 11 към чл. 32, ал. 1, т. 4, чл. 35, ал. 1, т. 5 и чл. 41, ал. 1, т. 4 от наредба № 2 .....</i>	<i>22</i>
<i>9</i>	<i>Сделки със свързани лица .....</i>	<i>26</i>
<i>10</i>	<i>Друга информация .....</i>	<i>27</i>

# 1 Обща информация за Дружеството

## 1.1 Правна рамка и промени в устава на Дружеството през периода април – юли 2011г.

„Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ (“Дружеството” или „ФНИБ”) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

Дружеството е вписано в търговския регистър през месец декември 2004 г., а през март 2005 г. получи от Комисията за финансов надзор лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел - секюритизация на недвижими имоти - № 6/08.12.2005.

През изминалото второ тримесечие на 2011 г. са направени предложения за промени в устава, които по-късно са гласувани от проведеното на 13 юли 2011г. Общо събрание на акционерите (ОСА). Решенията взети от ОСА са следните:

- ОС прие Годишния доклад на СД за дейността и управлението на Дружеството през 2010 г.
- ОС прие доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет за 2010 г.
- ОС прие доклада за дейността на Одитния комитет на дружеството за 2010 г.
- ОС одобри Годишния финансов отчет на дружеството за 2010 г.
- ОС прие отчета на Директора за връзка с инвеститорите.
- ОС освободи от отговорност членовете на СД за дейността им през 2010 г.
- ОС взе решение сума в размер на 2 394 037.58 лева, представляваща 90 % от преобразувания финансов резултат, определен съгласно чл. 10 от ЗДСИЦ, да се разпредели като дивидент за акционерите. Брутният дивидент на една акция е 0.03960360 лева. Финансовият резултат на дружество със специална инвестиционна цел съгласно одитирания годишен финансов отчет е печалба в размер на 701 744.81 лева.
- ОС избра „Ърнст енд Янг Одит” ООД, гр. София 1715, ж.к. Младост 4, Бизнес парк София, бл. 10, ет. 2, да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2011 г.
- ОС промени седалището и адреса на управление на дружеството на: гр. София, Столична община, район Изгрев, ул. Николай Хайтов № 3А, ет. 1.
- Промени в устава на Дружеството:

Чл. 3, ал. 1 от Устава придобива следната редакция:

“Седалището на Дружеството е: Република България, гр. София, район "Изгрев".”

Чл. 3, ал. 2 от Устава придобива следната редакция:

“Адресът на управление на Дружеството е: ул. Николай Хайтов № 3А, ет. 1.”

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

### ■ Възнагражденията, получени общо през второто тримесечие на 2011г. от членовете на Съвета на директорите;

През второто тримесечие на 2011 г. са начислени следните възнаграждения на членовете на Съвета на директорите (СД), съгласно договори за управление:

- Възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков –2,828 лв.
- Възнаграждение на Марио Исам-Саади Ал-Джебури –720 лв.
- Възнаграждение на Чавдар Иванов Донков –1,774 лв.
- Възнаграждение на Николай Христов Скарлатов – 3,882 лв.

Общо през първото тримесечие на 2011 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат на 9,204 лв.

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

Към 30.06.2011 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков - 669 243 бр. акции, представляващи 1.11 % от капитала на Дружеството;
- Марио Исам-Саади Ал-Джебури - 125 000 бр. акции, представляващи 0.21 % от капитала на Дружеството;
- Чавдар Иванов Донков – 908 314 бр. акции, представляващи 1.50 % от капитала на Дружеството;
- Николай Христов Скарлатов - не притежава акции от капитала на Дружеството.

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

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

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

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

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

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

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

- Форем Консултинг България ООД-Управител; ул.Оборище №10, ап.1

**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
- ЕТ НИК – Николай Скарлатов, гр.София, с. Габер 2215

**Марно Исам-Саади Ал-Джебури**

- Форем Консултинг България ООД

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

Няма такива.

## 2 Портфейл на Дружеството

### 2.1 Структура на портфейла

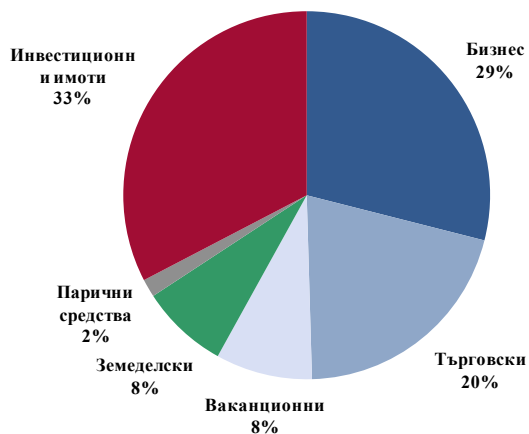
През изтеклото тримесечие структурата на портфейла на ФНИБ не се променила. Най-голям е дялът на инвестиционните имоти в размер на 33%, а на второ място с 29% са бизнес имотите, където е включена офис сградата на Камбаните Бизнес Център. През тримесечието дейността на Дружеството беше насочена главно в следните направления:

- Текущо управление на Камбаните Бизнес Център.
- Извършване подобрения по ОВиК инсталацията на Камбаните Бизнес Център;
- Активно маркетинг на апартаментите и гаражите в Секвоя 2, Боровец;
- Извършване на дейности по продажба на притежаваните от Дружеството земеделски земи
- Извършване планов ремонт на ТЦ Mr.Bricolage в гр.София
- Оценка на инвестиционните възможности на пазара на офис площи

Управляваните от ФНИБ проекти към края юни 2011г. са 9 на брой, диверсифицирани във всички сектори на пазара на недвижимите имоти в България.

*Фигура 1* Разпределение на инвестирания капитал по видове сектори

Структура на портфейла II-ро трим. 2011г.



Структура на портфейла I-во трим. 2011г.



Дейността на Дружеството през изминалото тримесечие бе основно насочена към управление на четири от общо деветте проекта, като според степента си на завършеност проектите на ФНИБ могат да бъдат разделени по следния начин:

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

Проект	Етап на проекта	Размер на проекта	Инвестирани средства към 30.06.2011г.	Бъдещи плащания
<b>Реализирани проекти</b>				
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж"	текущо управление	19,895	19,895	0
Земеделска земя	отдаване под аренда / продажба	7,452	7,452	0
Камбаните Бизнес Център - офис част	текущо управление/ продажба	27,991	27,991	0
Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец	в продажба	3,693	3,693	0
<b>Проекти в процес на реализация</b>				
Морско ваканционно селище - с.Лозенец	замразен	18,000	4,514	0
<b>Предстоящи проекти</b>				
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
<b>Общо за всички проекти</b>		<b>108,581</b>	<b>95,095</b>	<b>0</b>

\* 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. Към момента има само един такъв проект и Дружеството е замразило неговото развитие. Останалите четири проекта са на етап промяна регулацията на земята. За някои от тези имоти ФНИБ очаква процеса на регулация да завърши през тази или следващата година.

## 2.2 Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж”

Проект „ТЦ Доверие Бриколаж” е стартиран от ФНИБ през 2006г. Той представлява „покупка и обратно отдаване под наем”, предмет на който са двата магазина от веригата Mr.Bricolage разположени във Варна в кв.Младост и в София на бул.Цариградско шосе. Параметрите по сделката са както следва:

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

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

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

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

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

През текущия период наемателя е изплатил всички дължими суми по наемите за двата магазина. Редовно са платени и текущите дължими суми по направените застраховки на магазините. През тримесечието е извършен и планов ремонт на покрива на магазина в София и подмяна на част от оборудването му.

### 2.3 Проект – Земеделска земя

През изминалото тримесечие Дружеството е извършвало активна дейност по отношение продажбата на земеделска земя. В рамките на отчетния период е сключена една сделка за продажбата на 797 дка, която сделка обаче не е била завършена в рамките на периода и не е включена във финансовите отчети за тримесечието. Освен тази сделка през юли са сключени договори за продажба на още 11,779 дка, които също ще бъдат отчетени в следващото тримесечие. Общо притежаваната към края на юни 2011г. земеделска земя възлиза на 23,301.86 дка, в която сума се включват продадените след дата на отчета имоти.

Общо инвестираните средства в земеделска земя от старта на проекта през 2005г. до момента, без продадените имоти, са 7,452 хил. лева, което прави 319.80 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 юни 2011г. отдадените земеделски земи под аренда са 19,380 дка, което представлява 83.17% от общо притежаваните към края на юни земеделски земи. Средната наемна цена за стопанска 2010/2011 година е 21.17 лв./дка.

### 2.4 Проект – „Камбаните Бизнес Център”

„Камбаните Бизнес Център” (КБЦ) – представлява офис сграда с РЗП от 16,266 кв.м и открит паркинг с общо около 217 места. Сградата се намира на адрес гр. София ул. Околовръстен път №258.

След като през предходното тримесечие бяха отдадени последните свободни площи в сградата през второто тримесечие Камбаните Бизнес Център бе запълнен на 100%, като основен наемател е Хюлет-Пакард, заемащ над 92% от отдаваемата площ.

**Таблица 2 – Структура на наемателите в Камбаните Бизнес Център към 30.06.2011г.**

Наемател	дял от общата площ %
Хюлет-Пакард Глоубъл Деливъри България Център	86.16%
Хюлет-Пакард България	6.16%
Кенар-Кулинар	3.26%
Денс Академи – 2	2.70%
ОНДА КОФИ БРЕЙК	1.06%
ИНГ БАНК Н.В. – клон София	0.66%
<b>ОБЩО</b>	<b>100.00%</b>

През тримесечието са направени подобрения по ОВиК инсталацията, с което са удовлетворени всички изисквания на наемателите. Редовно са проведени всички дейности по поддръжка на сградата и няма постъпили оплаквания от наемателите.

През настоящата година усилията на ФНИБ ще бъдат насочени към намиране на купувач за сградата и последваща продажба.

### 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 няма нови продадени апартаменти. Към края на юни 2011г. общо продадените апартаменти са седем на брой. Продължава кампанията за продажба и на останалите апартаменти.

## **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 проекта.

## **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 продължават действията на Дружеството в посока смяна на регулацията на имотите. Очакванията на мениджмънта са тя да завърши в кратки срокове, след което реализацията на проекта ще бъде отложена до настъпването на по-благоприятни условия на пазара на недвижими имоти.

## **2.8 Проект – Инвестиционен имот до град Видин**

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

Теренът е разположен в близост до фериботното пристанище на Видин на основния път свързващ града и ферибота. В района срещу парцела е разположено митническо бюро, обслужващо товарите идващи по река Дунав. В допълнение, имотът се намира в близост до новия мост над река Дунав, чието изграждане продължава и през текущата година.

Към настоящия момент дейността на Дружеството по отношение на бъдещото развитие на имота е преустановена в очакване на по-благоприятни условия за неговата реализация.

## **2.9 Проект – Инвестиционни имоти в град София – Околовръстен път**

Друг проект с добър потенциал за бъдещо развитие са закупените от Дружеството имоти в полите на Витоша в съседство на вече реализирания проект – Камбаните Бизнес Център. Общата площ на закупените от ФНИБ имоти е 18,052 кв.м.

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

Парк София” и до Бизнес Парк София, както и множеството търговски обекти в околността, дават една отлична перспектива за реализация на проекта.

През миналата година дружеството изгради временен паркинг върху част от имотите, който паркинг обслужва нуждите на наемателите от Камбаните Бизнес Център.

През юни 2011г. завърши първия етап от регулацията на имотите, през който част от парцелите бяха слети и от 8 станаха 5. ФНИБ полага усилия да завърши максимално бързо процедурата по регулацията на имотите, след което бъдещото развитие на проекта ще зависи от общото състояние 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 изминалото тримесечие в следствие от процедурите по преустройство на целия район площта на част от имотите беше частично намалена, с което общата площ на притежаваните парцели намаля до 46,356 кв.м. Тази промяна наложи да бъде направена извънредна преценка на имотите от лицензиран оценител, чиито резултат е записан във финансовите отчети като обезценка в разходната част на Отчета за доходите.

Текущо инвестиционните намерения на дружеството са отложени до приемането на новия устройствен план на района, процедурата по промяната на който бе стартиран от Община София през 2008г.

## 3 Развитие на дейността и състояние на Дружеството през второто тримесечие на 2011г.

### 3.1 Обобщени финансови отчети

Представения по-долу счетоводен баланс е на база неаудитираните отчети на „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ за първо и второ тримесечие на 2011г.

Счетоводен баланс към 30.06.2011г. и 31.03.2011г.

(Всички суми са в хиляди лева)	30.6.2011	31.03.2011
<b>АКТИВИ</b>		
<b>ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ</b>		
Инвестиционни имоти	58,238	60,423
Стопански инвентар и съоръжения	30	33
Нематериални активи	5	5
Разходи за бъдещи периоди	513	525
<b>ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ</b>	<b>58,786</b>	<b>60,986</b>
<b>КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ</b>		
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	33,491	33,270
Търговски вземания и лихви	1,408	1,208
Парични средства и краткосрочни депозити	1,549	1,660
Разходи за бъдещи периоди	298	258
<b>ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ</b>	<b>36,746</b>	<b>36,396</b>
<b>ОБЩИ АКТИВИ</b>	<b>95,532</b>	<b>97,382</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810
Натрупана печалба	3,276	4,740
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>73,536</b>	<b>75,000</b>
<b>ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>		
Дългосрочни заеми	15,115	15,700
Деривативен финансов инструмент	488	456
<b>ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>	<b>15,603</b>	<b>16,156</b>
<b>КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>		
Краткосрочни заеми и начислени лихви	2,372	2,337
ДДС и др. дължими данъци	23	118
Задължения към обслужващото дружество	487	716
Задължения към персонала и осиг. предприятия	3	5
Провизия за дължими дивиденди	2,394	2,394
Търговски и други задължения	1,114	656
<b>ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>	<b>6,393</b>	<b>6,226</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>21,996</b>	<b>22,382</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>95,532</b>	<b>97,382</b>

**Отчет за доходите за първите две тримесечия и с натрупване през 2011г.**

(Всички сума са в хиляди лева)	II - трим 2011	I - трим 2011	ян - юни 2011
Приходи от продажба на имоти	2	-	2
Приходи от наеми	1,685	1,593	3,278
Приходи от лихви	16	26	42
Печалба от деривативен финансов инструмент	-	230	198
Други приходи	2	10	12
<b>Общо приходи</b>	<b>1,705</b>	<b>1,859</b>	<b>3,532</b>
Балансова стойност на продадените имоти	(1)	-	(1)
Разходи за лихви	(302)	(313)	(615)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(281)	(278)	(559)
Разходи за материали	(52)	(49)	(101)
Разходи за персонала	(17)	(15)	(32)
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	(1,807)	-	(1,807)
Загуба от деривативен финансов инструмент	(32)	-	-
Други разходи	(677)	(272)	(949)
<b>Общо разходи</b>	<b>(3,169)</b>	<b>(927)</b>	<b>(4,064)</b>
<b>Печалба/(загуба) за периода</b>	<b>(1,464)</b>	<b>932</b>	<b>(532)</b>
<b>Средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)</b>	<b>60,450</b>	<b>60,450</b>	<b>60,450</b>
<b>Доход на акция - основен и с намалена стойност</b>	<b>(0.024)</b>	<b>0.015</b>	<b>(0.009)</b>

### 3.2 Ликвидност

*Таблица 2 – Показатели за ликвидност на ФНИБ към 30.06.2011г. и 31.03.2011г.*

Коефициенти	30.6.2011	31.03.2011
Текуща ликвидност	5.75	5.85
Бърза ликвидност	0.51	0.50
Абсолютна ликвидност	0.24	0.27

През второто тримесечие на 2011г. по-съществени промени се наблюдават в показателите за текуща и абсолютна ликвидност. Коефициентът на бърза ликвидност остава почти същият спрямо предходното тримесечие на стойност 0.51. Причината за отчетеното намаление при текущата ликвидност от 5.85 в края на първото тримесечие на 2011г. на 5.75 към края на юни 2011 г. се дължи на по-голямото процентно увеличение на текущите пасиви (2.68%) спрямо текущите активи (0.96%). Абсолютната ликвидност отбелязва лек спад от 0.27 на 0.24 в резултат на намаление при паричните средства вследствие извършени плащания през отчетния период.

През следващото тримесечие Дружеството очаква показателите за ликвидност на ФНИБ да се подобрят в резултат от реализираните приходи от продажби на земеделски земи. Допълнително негативно влияние ще окаже изплащането на дивидента за 2010г., но крайния резултат се очаква да бъде положителен.

#### ■ Въртешни източници на ликвидност

През второто тримесечие на 2011г. "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ запазва значителни по размер въртешни източници на ликвидност.

**Таблица 3а – Текущи активи на ФНИБ към 30.06.2011г. и 31.03.2011г.**

Източници на ликвидност (хил.лв)	30.6.2011	% дял	31.03.2011	% дял
<b>Текущи активи</b>				
Инвестиционни имоти държани за продажба и	33,491	91.14%	33,270	91.41%
Търговски вземания и лихви	1,408	3.83%	1,208	3.32%
Разходи за бъдещи периоди	298	0.81%	258	0.71%
Парични средства и краткосрочни депозити	1,549	4.22%	1,660	4.56%
<b>Общо текущи активи</b>	<b>36,746</b>	<b>100%</b>	<b>36,396</b>	<b>100%</b>

#### ○ Краткотрайни (текущи) активи

Общият размер на краткотрайните активи нараства с 0.96% и достига 36,746 хил.лв. спрямо 36,396 хил.лв. през предходното тримесечие. Общата структура на активите се запазва приблизително същата, като основно изменение е сближаването на дяловете на търговските вземания и паричните средства.

Основен дял (91.14%) продължават да заемат инвестиционните имоти държани за продажба и търгуване. Те отразяват отчетната стойност на офис частта от Камбаните Бизнес Център и жилищната сграда „Секвоя 2” в кк. Боровец. Увеличението на тази сметка спрямо предходното тримесечие се дължи на увеличената отчетна стойност на проект Камбани Бизнес Център в резултат от завършване на последните подобрения по имота.

Вторият по големина източник на ликвидни средства с 4.22% са Паричните средства и депозитите на Дружеството, чиято стойност намалява до 1,549 хил.лв вследствие на извършени плащания през периода.

Трети по големина източник на ликвидност с 3.83% се явяват Търговските вземания и лихви. Тази статия бележи известно увеличение вследствие на начислени вземания от обслужващото дружество на Фонда. Други основни вземания отбелязани в тази статия са вземанията от аренди, вземанията по продажба на имоти извършени през предходните отчетни периоди, както и вземания от основния наемател в КБЦ за извършените за негова сметка преустройства.

През следващото тримесечие Дружеството очаква сумата на текущите активи да нараства с продажбата на земеделски земи, увеличението на търговските вземания от аренди и да намалява с изплащане на дължимите дивиденди за 2010 г. и изплащане задълженията към строителните компании, извършили преустройства в КБЦ за сметка на основния наемател.

#### Краткосрочни (текущи) пасиви

**Таблица 3б - Текущи пасиви на ФНИБ към 30.06.2011г. и 31.03.2011г.**

Източници на ликвидност (хил.лв)	30.6.2011	% дял	31.03.2011	% дял
<b>Текущи пасиви</b>				
Краткосрочни заеми и начислени лихви	2,372	37.10%	2,337	37.54%
ДДС и др. дължими данъци	23	0.36%	118	1.90%
Задължения към обслужващото дружество	487	7.62%	716	11.50%
Задължения към персонала и осиг.предприятия	3	0.05%	5	0.08%
Провизия за дължими дивиденди	2,394	37.45%	2,394	38.45%
Търговски и други задължения	1,114	17.43%	656	10.54%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>6,393</b>	<b>100%</b>	<b>6,226</b>	<b>100%</b>

През второто тримесечие на 2011 г. стойността на текущите пасиви на дружеството отбелязва 2.68% увеличение и достига 6,393 хил.лв. спрямо 6,226 хил.лв. през предходното тримесечие. Основен принос за нарастването на текущите пасиви има ръстът при търговските и други задължения, в резултат на който се изменя и общата структура на текущите пасиви.

Най-голям дял 37.45% продължават да заемат направените провизии за дивидент за финансовата 2010 г. в размер на 2,394 хил.лв. Сумата за дължим дивидент представлява 90% от преобразувания финансов резултат, определен съгласно чл.10 от ЗДСИЦ, и бе одобрена от Общото събрание на акционерите на ФНИБ, проведено на 13 юли 2011 г. Брутният дивидент на една акция е 0.03960360 лева.

Втори по големина с 37.10% остава делът на начислените лихви и текущата част от главницата на усвоените от Дружеството инвестиционни кредити за Mr.Bricolage и Камбаните Бизнес Център. Слабото увеличение на тази статия отново се дължи на нарастващия размер на месечните плащания на главницата по използваните заеми. Очаква се през следващите отчетни периоди тази сума да продължи да расте до момента на изплащане на задълженията по кредитите.

Търговските и други задължения изместват задълженията към обслужващото дружество и заемат трето място в структурата на текущите пасиви с дял от 17.43%. Отчетеното увеличение по тази сметка се дължи на авансово получените суми по сделка за продажба на земеделска земя, която не е приключила към края на второ тримесечие и ще бъде отразена в отчета за приходите и разходите през следващия отчетан период.

Относителния дял на „Задълженията към обслужващото дружество” намалява от 11.5% на 7.62% в резултат от регистрирания спад в стойността им. Отчетеното намаление се дължи на изплатени задължения към строителни компании наети през управляващото дружество и изплатените през периода натрупани от предходни периоди такси за управление.

С най-малък дял след направените разплащания през тримесечието остават задълженията към данъчната администрация и задълженията към персонала и осигурителни предприятия.

През следващото тримесечие ФНИБ очаква стойността на краткосрочните задължения да намалее, като основно отражение в тази посока ще имат изплащането на дивидента за 2010г. и финализирането на сделката за земеделска земя.

#### ■ **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.

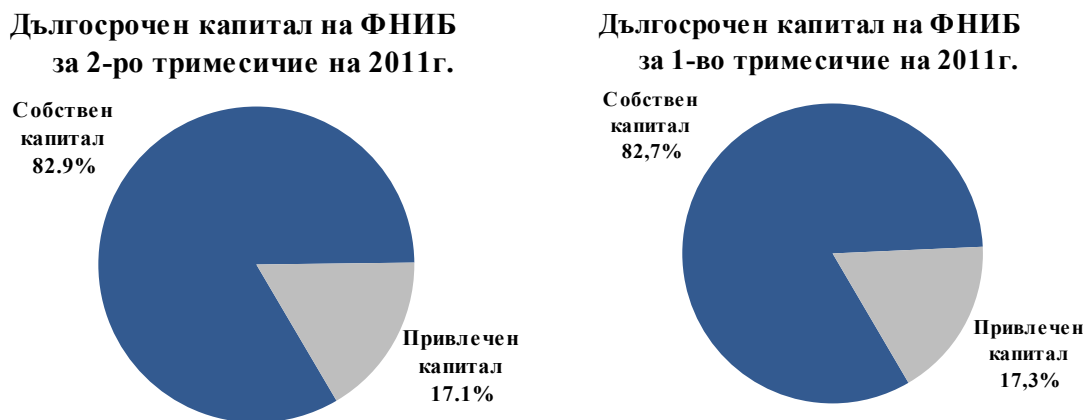
Дружеството разполага с достатъчен финансов ресурс, който да обезпечи напълно дейността му през следващите месеци. От гледна точка на разпределението на свободните средства за реализацията на проекти, ФНИБ ще концентрира дейността си основно в управлението на проектите си генериращи текущи доходи, като Камбаните Бизнес Център, търговските центрове “Mr. Bricolage” и проект земеделска земя.

### **3.3 Капиталови ресурси**

В края на юни 2011г. дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, отчита намаление с 2,049 хил.лв. до 88,651 хил.лв. Тази промяна се дължи основно на отчетената за тримесечието загуба, чийто ефект е подсилен от изплатените през периода главници по двата инвестиционни кредита на Дружеството.

Въпреки отбелязаното намаление на дългосрочния капитал, неговата структура се запазва приблизително същата, като се наблюдава минимално намаление в дела на привлечения капитал, който достига 17.1% в сравнение със 17.3% към края на предходното тримесечие. Разпределението между собствен капитал и привлечени средства е представено на фигурите по-долу.

*Фигура 2: Съотношение между собствен и привлечен капитал:*



*Таблица 4 – Коефициенти на капиталова структура:*

Коефициент на капиталовата структура	30.6.2011	31.03.2011
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени средства	4.87	4.78
Съотношение на ДА към собствен капитал	0.80	0.81
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.26	0.26

\* Деривативният финансов инструмент и краткосрочната част от заемите не са включени в калкулациите на горепосочените коефициенти

#### ■ Собствен капитал

В края на юни 2011г. собственият капитал на ФНИБ е в размер 73,536 хил.лв., което представлява спад от 1,95% в сравнение с предходното тримесечие. Отчетеното намаление се дължи изцяло на реализираната загуба за периода в размер на 1,464 хил.лв., в основата на която стоят реализираните през периода загуби от преоценка на имоти в резултат на регулативни процеси.

*Таблица 5 – Собствен капитал на ФНИБ към 30.06.2011г. и 31.03.2011г.*

Собствен капитал (хил.лв)	30.6.2011	31.03.2011
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810
Натрупана печалба	3,276	4,740
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>73,536</b>	<b>75,000</b>

#### ■ Привлечен капитал

През изтеклото тримесечие Дружеството редовно е плащало дължимите вноски по инвестиционните си кредити, използвани за финансирането на проекта „Mr. Bricolage” и Камбаните Бизнес Център. Общо непогасената главница по двата кредита към края на юни 2011г. е 9.09 млн. евро. Сроковете на двата кредита са както следва: до декември 2016 г. за кредита за Mr.Bricolage и до октомври 2018 г. за кредита за Камбаните Бизнес Център. Нови инвестиционни кредити не са били усвоявани през разглежданото тримесечие.

### ■ Капиталови разходи през следващите периоди на отчитане

Инвестиционната програма на Дружеството през 2011 годината е основно насочена към текущо управление на проектите генериращи доходи. Към настоящия момент Дружеството няма взети решения да стартира нови инвестиционни проекти, но следи динамиката на пазара за нови възможности.

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

## 3.4 Структура на активите

Сумата на активите на ФНИБ към края на юни 2011 г. намалява с 1.9% до 95,532 хил.лв. в сравнение с края на предходното тримесечие, когато стойността на активите бе 97,382 хил.лв. Отчетеният спад произхожда от намаление при дълготрайните активи, дължащо се на редуцираната отчетна стойност на недвижимите имоти в района на Младост IV, София, вследствие от процедурите по преустройство в района.

Таблица 6 – Структура на активите на ФНИБ

Структура на активите (хил.лв)	30.6.2011	% дял	31.03.2011	% дял
<b>Дълготрайни активи вкл.</b>	<b>58,786</b>	<b>61.54%</b>	<b>60,986</b>	<b>62.63%</b>
- общо недвижими имоти	58,238	60.96%	60,423	62.05%
<b>Краткотрайни активи вкл.</b>	<b>36,746</b>	<b>38.46%</b>	<b>36,396</b>	<b>37.37%</b>
- Търговски вземания и лихви	1,408	1.47%	1,208	1.24%
- Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	33,491	35.06%	33,270	34.16%
- Парични средства и краткосрочни депозити	1,549	1.62%	1,660	1.70%
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>95,532</b>	<b>100%</b>	<b>97,382</b>	<b>100%</b>

Общата структура на активите се запазва, като делът на дълготрайните активи отбелязва лек спад от 62.63% към края на март 2011 г. на 61.54% към края на юни 2011 г. в резултат от описаното по-горе намаление в стойността на недвижимите имоти на Дружеството.

През изтеклото тримесечие структурата на краткотрайните активи остава сравнително непроменена, като с най-голям дял остават инвестиционните имоти за продажба и търгуване, следвани от паричните средства и еквиваленти. Най-малък остава делът на търговските вземания и лихви, които се увеличават в резултат на натрупаните вземания от аренды и вземания от основния наемател в КБЦ по направени преустройства в помещенията за негова сметка.

Очакванията на Дружеството през настоящата 2011г. са активите да се увеличават с постъпления от наеми и аренды и да намалеят с изплащането на дължимия за 2010г. дивидент.

## 3.5 Резултати от дейността

Дейността на Дружеството и през второто тримесечие на 2011г. беше насочена най-вече към управление на проект Камбаните Бизнес Център и преговори за продажба на земеделски земи.

### ■ Приходи от дейността

През разглежданото тримесечие отчетените приходи са в размер на 1,705 хил.лв. което представлява намаление спрямо предходното тримесечие в резултат от липсата на приходи от положителна преоценка на лихвения суап, чрез който Дружеството заменя плаваща лихва и плаща фиксиран лихвен процент.



**Таблица 7 – Реализирани приходи по тримесечия и с натрупване от началото на 2011 г.**

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	II - трим 2011	% дял	I - трим 2011	% дял	ян - юни 2011
Приходи от продажба на имоти	2	0.12%	-	0.00%	2
Приходи от наеми	1,685	98.83%	1,593	85.69%	3,278
Приходи от лихви	16	0.94%	26	1.40%	42
Печалба от деривативен финансов инструмент	-	0.00%	230	12.37%	198
Други приходи	2	0.12%	10	0.54%	12
<b>Общо приходи</b>	<b>1,705</b>	<b>100%</b>	<b>1,859</b>	<b>100%</b>	<b>3,532</b>

През второто тримесечие на 2011г. най-голям дял от приходите 98.93% се пада на приходите от наеми, които нарастват с 5.78% до 1.685 хил.лв. в сравнение с 1,593 хил.лв., реализирани през първото тримесечие на 2011 г. Така формираната стойност се състои от реализираните приходи от наеми на търговските обекти „Mr. Bricolage”, отдадената под наем офис част от Камбаните Бизнес Център и приходи от аренда на земеделска земя. Повишението на приходите от наем се дължи най-вече на увеличения приход от наем на новоотдадените офис площи в Камбаните Бизнес Център.

Второто място в структурата на приходите е заето от приходите от лихви (0.94%), които отчитат понижение спрямо предходното тримесечие. През следващите периоди се очаква този приход да отбележи леко увеличение.

Ръководството на ФНИБ очаква стойността на приходите през следващото тримесечие да расте в частта си приходи от наем вследствие на годишната индексация на част от наемите в КБЦ и в частта си приходи от продажба на имоти.

## ■ Разходи от дейността

През изминалото тримесечие структурата на разходите на ФНИБ претърпява значителни изменения, като основна заслуга за това има начислената загуба от преценка на имоти.

**Таблица 8 – Отчетени разходи по тримесечия и с натрупване от началото на 2011г.**

Разходи на ФНИБ (хил.лв.)	II - трим 2011	% дял	I - трим 2011	% дял	ян - юни 2011
Балансова стойност на продадените имоти	(1)	0.03%	-	0.00%	(1)
Разходи за лихви	(302)	9.53%	(313)	33.76%	(615)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(281)	8.87%	(278)	29.99%	(559)
Разходи за материали	(52)	1.64%	(49)	5.29%	(101)
Загуба от деривативен финансов инструмент	(32)		-		-
Разходи за персонала	(17)	0.54%	(15)	1.62%	(32)
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	(1,807)	57.02%	-	0.00%	(1,807)
Други разходи	(677)	21.36%	(272)	29.34%	(949)
<b>Общо разходи</b>	<b>(3,169)</b>	<b>99%</b>	<b>(927)</b>	<b>100%</b>	<b>(4,064)</b>

През второто тримесечие на 2011г. най-голям дял 57.02% от разходите се пада на реализираната загуба от преценка на инвестиционните имоти на Фонда в района на Младост IV, София. Вследствие на промяна в устройствения план на района е извършена извънредна преценка на справедливата стойност на притежаваните имот и Дружеството отчита обезценка в размер на 1,807 хил.лв.

На второ място с дял 21.36% се нареждат другите разходи. Увеличението по тази сметка се дължи на отчетена загуба поради отнета площ отново в резултат на регулативните процеси в района на Младост IV и натрупаните разходи за данъци върху недвижимите имоти. Други разходи, отчитани по тази сметка, са разходите за външни услуги, разходите за провизии и обезценка на несъбираеми вземания и др.

Разходите за лихви заемат трети по големина дял и включват изплатените и начислени лихви по кредитите и разходите по лихвения суап, използван по кредита за Mr.Bricolage.

Тази сметка отбелязва леко намаление в резултат на амортизираната главница по кредитите, като се очаква тази тенденция да се запази до окончателното изплащане на заемите.

ФНИБ очаква стойността на разходите през следващото тримесечие да расте в частта си „Балансова стойност на продадените имоти” вследствие продажбата на недвижими имоти на Дружеството и да намаление от липсата на преоценки.

## ■ Резултат от дейността

През второто тримесечие на 2011 г. Дружеството реализира загуба в размер на 1,464 хил.лв. в резултат на загуби от обезценка. Ако се пренебрегне резултатът от извършената преценка на имота в Младост IV, то Дружеството би отбелязало оперативна печалба в размер на 343 хил.лв. за второто тримесечие на 2011г. и 1,275 хил.лв с натрупване за полугодieto.

*Таблица 9 – Резултати от дейността по тримесечия и с натрупване от началото на 2011г.*

Финансов резултат (хил.лв)	II - трим 2011	I - трим 2011	ян - юни 2011
Приходи	1,705	1,859	3,532
Разходи	(3,169)	(927)	(4,064)
<b>Печалба / (загуба) за периода</b>	<b>(1,464)</b>	<b>932</b>	<b>(532)</b>

## ■ Рискове, на които е изложено Дружеството

Основните рискове, които оказват и ще оказват въздействие върху дейността на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ са подробно описани в Регистрационния документ на Дружеството (част II от Проспекта за първоначалното увеличение на капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ), одобрен от Комисията за финансов надзор през м. Март 2005 г. Оттогава досега са настъпили промени в следните насоки:

### *Пазарен риск*

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

### *Лихвен риск*

Към юни на 2011 г. предвид усвоените банкови заеми, ФНИБ е изложен на лихвен риск свързан с промяна на лихвените нива. С цел минимизиране на този риск, Дружеството е сключило договор за лихвен суап, с който заменя плаваща лихва с фиксирана, и текущо поддържа постоянен контакт с банката кредитор с цел оптимизация на лихвените плащания.

### *Валутен риск*

Ръководството на Фонда не счита, че дейността на Фонда е изложена на съществени валутни рискове, тъй като по-голямата част от приходите на Дружеството са реализирани в евро, към което е обвързан и българския лев.

***Ликвиден риск***

Дружеството е изложено на ликвиден риск от гледна точка на изплащане на текущите си задължения. Към момента, Дружеството има достатъчно свободни средства, с които да финансира оперативната и инвестиционната си дейност. Имайки предвид наличните си средства по банковите си сметки, текущите приходи от наем и размера на задължението за изплащане на дивидент за 2010г., Дружеството смята, че има достатъчно ликвидни средства, с които да покрие всички свои нужди и не се налага намирането на нови заемни средства.

***Строителен риск***

Тъй като строителната дейност на ФНИБ е сведена до минимум и предприетите строителни проекти от предходните години са вече завършени, Дружеството счита, че към настоящия момент не е изложено на такъв вид риск.

## **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 2011г. Дружеството ще насочи усилията си основно в управление на проектите си генериращи приходи, както и в продажбата на Камбаните Бизнес Център, продажбата на апартаменти в жилищна сграда Секвоя 2 в кв. Боровец и ще продължи стратегията си от минали години за постепенна продажба на земеделски земи. Инвестиции в нови проекти ще бъдат ограничени до настъпване на по-благоприятни икономически условия. За да постигне поставените цели приоритетни задачи ще бъдат:

- **Управление на проект „Камбаните Бизнес Център”**. Дружеството ще насочи усилията си в текущо управление на отдадените офис площи и реализиране на продажбата на сградата.
- **Земеделска земя и арендуване**. Действията по проект земеделска земя ще са основно концентрирани в продажба на част от земеделските земи, за които е взето такова решение.
- **Проект – „Жилищна сграда Секвоя 2” – Боровец** – Дружеството ще продължи да работи активно в посока продажба на апартаменти от сградата, както и отдаване на гаражи под наем при проявен интерес от потенциални наематели.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Велико Търново”** – Дружеството предвижда финализиране на процедурата по промяна регулацията на имотите.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Видин”** – През 2011г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Проект – „Инвестиционни имоти в София – Околовръстен път”**.- Дружеството предвижда финализиране на процедурата по промяна регулацията на имотите.
- **Проект – „Инвестиционни имоти в София – Младост IV”**. Дружеството ще изчака приемането на новия устройствен план на района, който в момента се изработва, след което ще вземе решение за бъдещите си инвестиционни намерения по проекта.
- **Нови проекти** – Дружеството следи пазара на недвижими имоти и възможностите за разширяване на портфейла с проекти в сектора на офис площи в София. При наличието на атрактивни предложения дейността ще бъде насочена в посока реализацията на тези възможности.

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

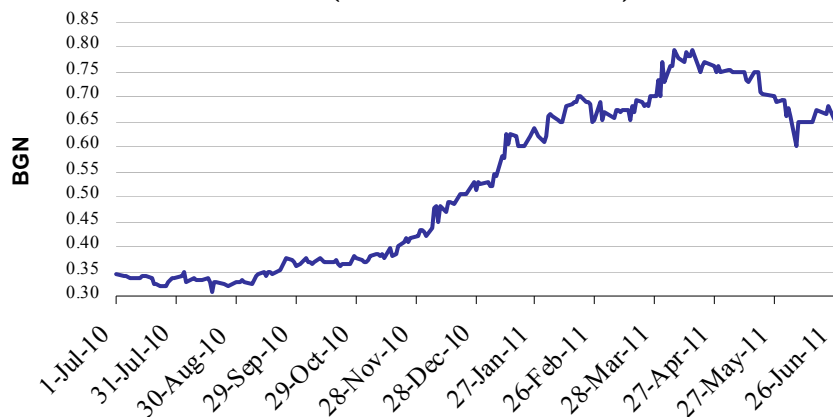
## 6 Промени в цената на акциите на Дружеството

За разлика от борсовата еуфория от началото на 2011 г., през второто тримесечие на годината се наблюдава застой на Българската Фондова Борса. Колебниви движения при ниски обороти с изключение на някои големи пакетни сделки засегнаха акциите на публичните компании, включително и тези на Фонд за недвижими имоти България. На 8 април 2011 г. цената на акциите на Фонда достигна най-високата си стойност за последните 52 седмици – 0.81 лв., но в следващите месеци плавно се понижи до 0.71 лв. към 30 юни 2011 г. Реализираната доходност от началото на годината е 35.24%, а за разглежданото тримесечие тя е отрицателна -7.55%. Акциите на ФНИБ са едни от най-търгуваните на Българската Фондова Борса и през март 2011 бяха включени в състава на водещия индекс SOFIX. Среднопретеглената цена на акция на Дружеството за период от една година отчита промяна от 0.505 лв. към март 2011г. на 0.58 лв. на акция към края на юни 2011г.

Обобщените данни от търговията с акции на ФНИБ за периода 01.07.2010г. – 30.06.2011г. са както следва:

- Начална цена – BGN 0.345 (1 юли 2010)
- Последна цена – BGN 0.71 (30 юни 2011)
- Най-висока цена – BGN 0.81 (8 април 2011)
- Най-ниска цена – BGN 0.31 (18 август 2010)
- Общо количество изтъргувани акции – 18,389,317 броя
- Оборот за периода – BGN 10,633,460 (EUR 5,436,802)
- Среднопретеглена цена – BGN 0.58
- Пазарна капитализация (към 30.06.2011г.) – BGN 42,919,500 (EUR 21,944,392)

**Движение акциите на ФНИБ  
(1.07.2010 - 30.06.2011)**



## **7 Информация относно програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление по чл.94, ал.2, т.3 от СППЦК**

Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление е приета от Съвета на директорите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ на 02 Август 2005г.

Основната цел на програмата е защита правата на акционерите, чрез ефективно използване на ресурсите и отговорност за използването на тези ресурси. Основните принципи, залегнали в Програмата са: защита на правата на акционерите; равнопоставено третиране на всички акционери, независимо от размера на участието им в капитала на дружеството и националната им принадлежност; признаване правата на заинтересуваните лица по закон; разкриване на информация за дружеството и прозрачност; отговорности на управителните органи.

При извършване на дейността си през второто тримесечие на 2011 година, Съветът на директорите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ изцяло се ръководи и стриктно изпълнява приетата Програма 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 2011 година не се налага нейната промяна.

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

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

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

Към 30.06.2011 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:

- 485 физически лица притежават 8,274,465 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;

- 112 юридически лица притежават 52,175,535 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;

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

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

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

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

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

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

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

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

Лицата, които към 30.06.2011 год. притежават пряко или непряко 5 на сто или повече от акциите и правата на глас в Общото събрание на Дружеството, са следните:

Данни за акционера	Размер на дяловото участие към 30.06.2011г.	Начин на притежаване
Unicredit Bank Austria AG	16.32%	пряко
DANUBE INVEST OY	10.09%	пряко
Swedbank AS Clients (Estonia)	4.66%	пряко

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **9 Сделки със свързани лица**

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

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

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

Няма промени в сключените сделки между свързани лица.

## **10 Друга информация**

Към 30 юни 2011г. Дружеството няма регистрирани клонове и не притежава акции от други компании.