

**Междинен доклад за
дейността**

на

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

за четвъртото тримесечие
на 2011г.



30 януари 2012г.

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 четвъртото тримесечие на 2011г.</i>	<i>10</i>
<i>4</i>	<i>Важни научни изследвания и разработки</i>	<i>18</i>
<i>5</i>	<i>Предвиждано развитие на Дружеството.....</i>	<i>19</i>
<i>6</i>	<i>Промени в цената на акциите на Дружеството</i>	<i>20</i>
<i>7</i>	<i>Информация относно програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление по чл.94, ал.2, т.3 от СППЦК.....</i>	<i>21</i>
<i>8</i>	<i>Анализ и разяснение на информацията по приложение № 11 към чл. 32, ал. 1, т. 4, чл. 35, ал. 1, т. 5 и чл. 41, ал. 1, т. 4 от наредба № 2</i>	<i>21</i>
<i>9</i>	<i>Сделки със свързани лица</i>	<i>25</i>
<i>10</i>	<i>Друга информация</i>	<i>26</i>

1 Обща информация за Дружеството

1.1 Правна рамка и промени в устава на Дружеството през периода октомври – декември 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 тримесечие няма промени в правната рамка и устава на Дружеството.

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

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

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

- Възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков –3,882 лв.
- Възнаграждение на Марио Исам-Саади Ал-Джебури – 810 лв.
- Възнаграждение на Чавдар Иванов Донков –3,882 лв.
- Възнаграждение на Николай Христов Скарлатов – 6,751 лв.

Общо през четвъртото тримесечие на 2011 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат на 15,325 лв.

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

Към 31.12.2011 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков - 679 243 бр. акции, представляващи 1.12 % 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 – 6 253 бр. акции, представляващи 0.21 % 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, ул.Оборище №10, ап.1-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 ООД, 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;

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, бул. „Витоша” 61, ет.2
- „Галтекс 2006” ООД, гр.София, ул. Твърдишки проход №23, ет.1, ап.4

Чавдар Иванов Донков

- Итека Компютърс ООД, София, НС Васил Левски, бул.Евлоги Георгиев, офис 32;
- Би Ейч Реал Естейтс ООД, 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
- ЕТ НИК – Николай Скарлатов, гр.София, с. Габер 2215

Марио Исам-Саади Ал-Джебури

- Форем Консултинг България ООД

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

Няма такива.

2 Портфейл на Дружеството

2.1 Структура на портфейла

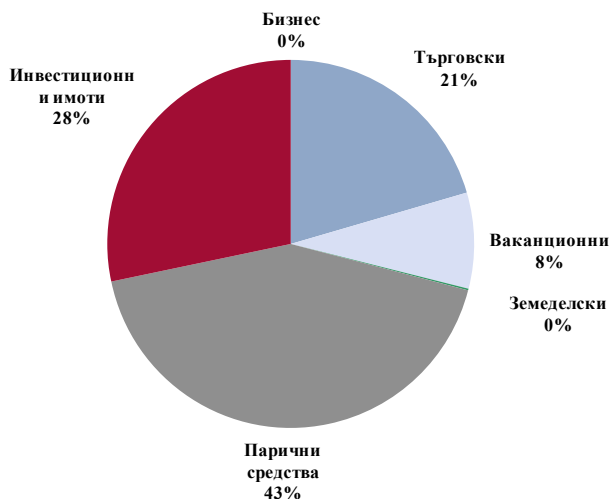
През изтеклото четвърто тримесечие структурата на портфейла на ФНИБ се променя значително, основна причина, за което имат продажбата на Камбани Бизнес Център и продажбата на земеделска земя. В резултат дяловете на бизнес имотите и земеделските земи са изцяло прехвърлени към дела на паричните средства, като останалите сектори запазват приблизително същите си дялове от края на третото тримесечие. След тази промяна паричните средства заемат най-голям дял 43% в структурата на активите. На второ място остават инвестиционните имоти с 28%, следвани от търговските площи с 21%. Очакването за следващото тримесечие е структурата на инвестиционния портфейл на Дружеството да се запази същата до момента на изплащането на дивидента за 2011г или до стартирането на нов проект. През тримесечието дейността на Дружеството беше насочена главно в следните направления:

- Продажбата на Камбаните Бизнес Център;
- Продажба на притежаваните от Дружеството земеделски земи;
- Продажба на част от имотите определени за озеленяване по проект „Инвестиционни имоти в София – Младост 4“;
- Маркетинг на апартаментите и гаражите в Секвоя 2, Боровец;
- Оценка на инвестиционните възможности на пазара на офис площи и жилищни имоти.

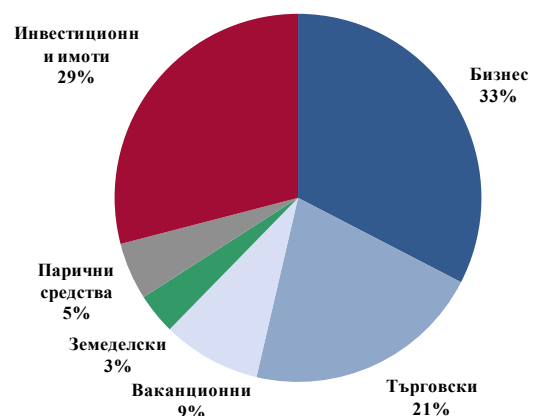
Управляваните от ФНИБ проекти към края декември 2011г. са 8 на брой, разпределени в различни сектори на пазара на недвижимите имоти в България.

Фигура 1 Разпределение на инвестирания капитал по видове сектори

Структура на портфейла IV-то трим. 2011г.



Структура на портфейла III-то трим. 2011г.



Дейността на Дружеството през изминалото тримесечие бе основно насочена към управление на четири 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 31.12.2011г.	Бъдещи плащания
Текущи проекти				
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж"	текущо управление	19,895	19,895	0
Земеделска земя	в продажба	137	137	0
Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец	в продажба	3,693	3,693	0
Предстоящи проекти				
Морско ваканционно селище - с.Лозенец	замразен	18,000	4,514	0
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	4,625	4,625	n.a
Инвестиционни имоти в София - Младост IV*	преустановен	21,752	21,752	n.a
Общо инвестиционни проекти		69,203	55,717	0
Завършили проекти				
Камбаните Бизнес Център - офис част и допълнителен паркинг**	продаден	30,841	30,841	0

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

** Стойността на Камбани Бизнес Център е показана заедно с допълнителния паркинг, който се продава със сградата

От изброените проекти в таблицата, Търговски центрове „Доверие-Бриколаж“ е в етап на текущо управление. Проектите Земеделска земя и Жилищна сграда „Секвоя 2“ – Боровец са в процес на продажба, като почти цялата земеделска земя е вече продадена. Последният активен проект от предното тримесечие Камбаните Бизнес Център бе успешно завършен през 2011г. и от 2012г. няма да присъства сред проектите на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ. Следващата група проекти са предстоящи или замразени и към момента няма съществено развитие по тях. Такива са имотът предвиден за ваканционно селище до с.Лозенец, Бургаска област, Инвестиционните имоти край Велико Търново, Видин и двата проекта в София на Околвръстния път и в Младост IV.

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 Юробанк И Еф Джи България АД 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. Няма нови ремонти извършени през тримесечието.

2.3 Проект – Земеделска земя

През изминалото тримесечие Дружеството продаде почти цялата останала земеделска земя. Общо за периода са реализирани сделки за около 10,173 дка, а общо притежаваната към края на декември 2011г. земеделска земя възлиза на 482 дка, от които за 348 дка се водят съдебни спорове.

Основните усилия на Дружеството през изтеклото тримесечие бяха насочени към събиране на дължимите за изтеклата 2010/2011 земеделска година арендни вземания. В резултат към края на 2011г. са събрани над 70% от вземанията от аренди.

Намеренията на Дружеството през следващите отчетни периоди е да продаде и останалата земя, с което да приключи проекта.

2.4 Проект – „Камбаните Бизнес Център” - продаден

„Камбаните Бизнес Център” (КБЦ) – представлява офис сграда с РЗП от 16,266 кв.м и открит паркинг към нея. Наемателите на КБЦ ползват и допълнителен паркинг разположен зад сградата, който е изграден върху имоти на Дружеството. Основен наемател е Хюлет-Пакард, заемащ над 92% от отдаваемата площ.

През тримесечието усилията на Дружеството за продажба на сградата се увенчаха с успех и през октомври бе подписан предварителен договор за продажбата на Камбаните Бизнес Център и допълнителния паркинг, разположен от южната страна на сградата. Общата сума по сделката е 23 милиона евро, като в тази сума не са включени разходите по продажбата на имотите. Сделката бе финализирана през ноември и до края на декември 2011г. ФНИБ успя да усвои 97% от продажната цена. Останалата част от сумата е депозирана от Купувача в ескроу сметка и Дружеството следва да усвои парите през първата половина на 2012.

2.5 Проект – Жилищна сграда „Секвоя 2” – Боровец

През 2007г. Дружеството стана собственик на ваканционен имот - жилищна сграда „Секвоя 2” находяща се в най-стария ски курорт на България – Боровец. Общата разгърната застроена площ е 3,527.30кв.м

Сграда се състои от 36 апартамента разположени на 5 етаж 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 декември 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 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 ваканционни 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. След приключването на регулацията 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 се предвижда да завърши през 2012г.

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 (КБЦ). Общата площ на закупените от ФНИБ имоти е 18,052кв.м. След продажбата на част от имотите по сделката за КБЦ собственост на Дружеството останаха 11,081 кв.м.

Така оформилият се терен се намира в района на „Вилна зона Малинова долина – Бункера” в София, кв.Симеоново. 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 бъдещия проект.

През тримесечието продължиха усилията на ФНИБ за промяна регулацията на оставащите след сделката за КБЦ парцели. Към настоящия момент има официално дадено от общината съгласие за разработване на проект за ПУП.

2.10 Проект – Инвестиционни имоти в Младост IV, София

ФНИБ е собственик на 12 имота, разположени на Околовръстното шосе на София в точката му на пресичане с бул.Александър Малинов, в западна посока срещу Бизнес Парк София. В резултат от регулационните процеси в района през второто тримесечие на годината общата площ на притежаваните от Дружеството имоти беше намалена на 46,356 кв.м., от които една част определени за озеленяване без право на строеж. През третото тримесечие ФНИБ взе решение да продаде част от тези парцели и в резултат бяха сключени договори за продажба на общо 4,166 кв.м. от площите за озеленяване. По голямата част от тези имоти бяха продадени през третото тримесечие, а останалите 1,700 кв.м. през четвъртото. След извършените продажби към края на декември 2011г. общата площ на притежаваните по този проект имоти е 42,190 кв.м.

Процедурата по приемането на новия устройствен план на района все още продължава, което наложи допълнителни обезценки на имотите, отразени във финансовите отчети на Дружеството. Текущо инвестиционните дейности по проекта са преустановени до окончателното финализиране регулацията на района.

3 Развитие на дейността и състояние на Дружеството през четвъртото 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 по тримесечия през 2011г.

Счетоводен баланс към 31.12.2011г. и по тримесечия през 2011г.

(Всички суми са в хиляди лева)	31.12.2011	30.09.2011	30.06.2011	31.03.2011
АКТИВИ				
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ				
Инвестиционни имоти	49,535	53,332	58,238	60,423
Стопански инвентар и съоръжения	18	29	30	33
Нематериални активи	1	4	5	5
Разходи за бъдещи периоди	10	448	513	525
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	49,564	53,813	58,786	60,986
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ				
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	2,686	33,491	33,491	33,270
Търговски вземания и лихви	2,937	1,461	1,408	1,208
Парични средства и краткосрочни депозити	41,406	4,775	1,549	1,660
Разходи за бъдещи периоди	11	288	298	258
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	47,040	40,015	36,746	36,396
ОБЩИ АКТИВИ	96,604	93,828	95,532	97,382
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ				
СОБСТВЕН КАПИТАЛ				
Основен капитал	60,450	60,450	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810	9,810	9,810
Натрупана печалба	2,475	4,557	3,276	4,740
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	72,735	74,817	73,536	75,000
ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ				
Дългосрочни заеми	6,933	14,483	15,115	15,700
Деривативен финансов инструмент	668	657	488	456
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	7,601	15,140	15,603	16,156
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ				
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,530	2,410	2,372	2,337
ДДС и др. дължими данъци		131	23	118
Задължения към обслужващото дружество	360	451	487	716
Задължения към персонала и осиг. предприятия	1	3	3	5
Провизия за дължими дивиденди	12,508		2,394	2,394
Търговски и други задължения	1,869	876	1,114	656
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	16,268	3,871	6,393	6,226
ОБЩО ПАСИВИ	23,869	19,011	21,996	22,382
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	96,604	93,828	95,532	97,382

Отчет за доходите по тримесечия и с натрупване през 2011г.

(Всички сума са в хиляди лева)	IV - трим 2011	III - трим 2011	II - трим 2011	I - трим 2011	2011
Приходи от продажба на имоти	49,272	5,490	2	-	54,764
Приходи от наеми	213	1,707	1,685	1,593	5,198
Приходи от лихви	352	79	16	26	473
Печалба от деривативен финансов инструмент	-	-	-	230	18
Други приходи	338	2	2	10	63
Общо приходи	50,175	7,278	1,705	1,859	60,516
Балансова стойност на продадените имоти	(34,947)	(4,746)	(1)	-	(39,693)
Разходи за лихви	(209)	(296)	(302)	(313)	(1,120)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(3,069)	(276)	(281)	(278)	(3,904)
Разходи за материали	(4)	(8)	(52)	(49)	(113)
Разходи за персонала	(24)	(20)	(17)	(15)	(76)
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти		(160)	(1,807)	-	(1,687)
Загуба от деривативен финансов инструмент	(11)	(169)	(32)	-	-
Други разходи	(1,485)	(322)	(677)	(272)	(2,748)
Общо разходи	(39,749)	(5,997)	(3,169)	(927)	(49,341)
Печалба/(загуба) за периода	10,426	1,281	(1,464)	932	11,175
Средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)	60,450	60,450	60,450	60,450	60,450
Доход на акция - основен и с намалена стойност	0.172	0.021	(0.024)	0.015	0.185

3.2 Ликвидност

Таблица 2 – Показатели за ликвидност на ФНИБ към 31.12.2011г. и по тримесечия през 2011г.

Коефициенти	31.12.2011	30.09.2011	30.06.2011	31.03.2011
Текуща ликвидност	2.89	10.34	5.75	5.85
Бърза ликвидност	2.73	1.69	0.51	0.50
Абсолютна ликвидност	2.55	1.23	0.24	0.27

След продажбата на КБЦ и земеделски земи през четвъртото тримесечие на 2011г. общата ликвидност на Дружеството остава висока, което се вижда и от посочените по-горе в таблицата показатели. Въпреки спада в коефициента за текуща ликвидност до 2.89 той остава доста висок. Основната причина за отбелязания спад е начислената провизия за дивидента дължим за 2011г. Останалите два коефициента за бърза и абсолютна ликвидност отбелязват значително подобрение съответно до 2.73 и 2.55. Основна причина за тези високи нива на ликвидност са значителните парични средства налични по разплащателните сметки на Дружеството.

През следващото тримесечие Дружеството очаква показателите за ликвидност да се запазят на същите нива или леко да се подобрят в резултата от реализираните приходи от наем от магазините Мг.Vricolage и приходите от лихви по депозити.

■ Въртешни източници на ликвидност

През четвъртото тримесечие на 2011г. "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ подобрява значително въртешните източници на ликвидност.

Таблица 3а – Текущи активи на ФНИБ към 31.12.2011г. и по тримесечия през 2011г.

Източници на ликвидност (хил.лв)	31.12.2011	% дял	30.09.2011	% дял	30.06.2011	31.03.2011
Текущи активи						
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	2,686	5.71%	33,491	83.70%	33,491	33,270
Търговски вземания и лихви	2,937	6.24%	1,461	3.65%	1,408	1,208
Разходи за бъдещи периоди	11	0.02%	288	0.72%	298	258
Парични средства и краткосрочни депозити	41,406	88.02%	4,775	11.93%	1,549	1,660
Общо текущи активи	47,040	100%	40,015	100%	36,746	36,396

○ **Краткотрайни (текущи) активи**

Общият размер на краткотрайните активи нараства с 17.55% и достига 47,040 хил.лв. спрямо 40,015 хил.лв. през предходното тримесечие. Основна причина за това увеличение е продажбата на КБЦ и последвалото от това увеличение на паричните средства. Тази промяна дава съществено отражение върху общата структура на активите, където делът на паричните средства нараства 8 пъти и достига до 88.93%, което изцяло е за сметка на дела на Инвестиционните имоти, от където е отписана стойността на Камбаните Бизнес Център.

На второ място след паричните средства с 6.24% се нареждат Търговските вземания и лихви. Тази статия нараства два пъти основно заради начислените вземания от продажбата на КБЦ в размер на 1.4 млн.лв., които вземания Дружеството трябва да усвои от екроу сметка през първата половина на 2012г. Други основни вземания отбелязани в тази статия са вземанията от аренды, начислените лихви по депозити и вземанията по продажби на имоти извършени през предходните отчетни периоди.

Въпреки значителния спад от над 14 пъти Инвестиционните имоти държани за продажба и търгуване остават на трето място с 5.71%. Те отразяват отчетната стойност на жилищната сграда „Секвоя 2” в кк. Боровец.

Краткосрочни (текущи) пасиви

Таблица 3б - Текущи пасиви на ФНИБ към 31.12.2011г. и по тримесечия през 2011г.

Източници на ликвидност (хил.лв)	31.12.2011	% дял	30.09.2011	% дял	30.06.2011	31.03.2011
Текущи пасиви						
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,530	9.40%	2,410	62.26%	2,372	2,337
ДДС и др. дължими данъци	0	0.00%	131	3.38%	23	118
Задължения към обслужващото дружество	360	2.21%	451	11.65%	487	716
Задължения към персонала и	1	0.01%	3	0.08%	3	5
Провизия за дължими дивиденди	12,508	76.89%	0	0.00%	2,394	2,394
Търговски и други задължения	1,869	11.49%	876	22.63%	1,114	656
Общо текущи пасиви	16,268	100%	3,871	100%	6,393	6,226

През четвъртото тримесечие на 2011 г. текущите пасиви на дружеството нарастват над 4 пъти и достигат 16,268 хил.лв., за което основен принос има начислената провизия за дължимия за 2011г. дивидент. Извършването на тази счетоводна операция значително променя и структурата на текущите пасиви.

Най-голям дял 76.89% се пада на направените провизии за дивидент за финансовата 2011г. в размер на 12,508 хил.лв. Така изчислената сума представлява 90% от преобразувания финансов резултат, определен съгласно чл.10 от ЗДСИЦ. Окончателната сума за разпределяне на дивидент за 2011г. ще бъде определена на Общото събрание на акционерите, когато бъдат гласувани финансовите резултати за 2011г.

Втори по големина с 11.49% са Търговските и други задължения. Техният размер нараства повече от два пъти, като основен принос за това увеличение има начисленото,

но все още неплатено, възнаграждение на брокера посредник по продажбата на КБЦ. Друго основно задължение в тази статия е задължението за възстановяване на наемателите на неизползвания остатък от сервизната такса за управлението на КБЦ.

На трето място с дял от 9.4% е статията за начислените лихви и текущата част от главницата на използвания от Дружеството инвестиционен кредит за Mr.Bricolage. Значителното намаление на тази статия в размер на 880 хил.лв. е в резултат от изцяло изплатения банков кредит, използван за финансирането на проекта Камбани Бизнес Център. Очакванията са през следващите отчетни периоди тази сума плавно да нараства до момента на изплащане на задължението по останалия инвестиционен кредит.

Следващите по размер задължения са тези към обслужващото дружество. През изтеклото тримесечие те отбелязват намаление, което се дължи на изплатени задължения от минали периоди към строителни компании наети през управляващото дружество.

През следващия период на отчитане се очаква стойността на краткосрочните задължения да намалее с изплащането комисионната на брокера посредник по продажбата на КБЦ.

■ Външни източници на ликвидност

Външните източници на ликвидност са собствения капитал на Дружеството и инвестиционния заем, които е 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 търсенето на нови инвестиционни проекти и за сега не планира привличането на нови средства от външни източници.

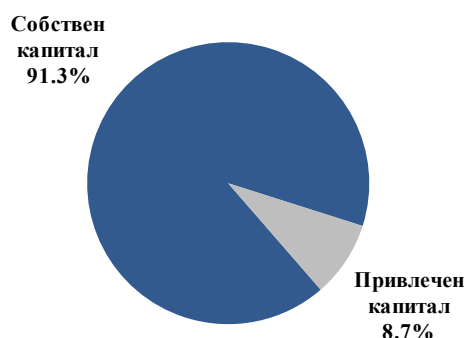
3.3 Капиталови ресурси

В края на 2011г. дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, отчита намаление от 9,632 хил.лв. и достига 79,668 хил.лв. Тази промяна се дължи основно на изплатения през периода банков кредит използван за финансиране на проекта Камбани Бизнес Център и начислената провизия за дивидент за 2011г., която е в намаление на собствения капитал и в увеличение на краткосрочните задължения.

Изплащането на кредита и начисляването на провизията за дивидент водят до промяна в структурата на капитала, като се наблюдава намаление в дела на привлечения капитал, който спада до 8.7%. Разпределението между собствен капитал и привлечени средства за последните два периода е представено на фигурите по-долу.

Фигура 2: Съотношение между собствен и привлечен капитал.

**Дългосрочен капитал на ФНИБ
за 4-то тримесечие на 2011г.**



**Дългосрочен капитал на ФНИБ
за 3-то тримесечие на 2011г.**

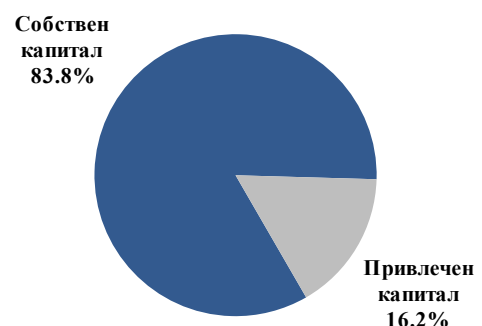


Таблица 4 – Коефициенти на капиталова структура:

Коефициент на капиталовата структура	31.12.2011	30.09.2011	30.06.2011	31.03.2011
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени средства	10.49	5.17	4.87	4.78
Съотношение на ДА към собствен капитал	0.68	0.72	0.80	0.81
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.14	0.27	0.26	0.26

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

■ Собствен капитал

Въпреки отчетената значителна печалба през изтеклия период в края на декември 2011г. собственият капитал на ФНИБ отбелязва намаление спрямо предходното тримесечие в размер на 2,78% и достига 72,735 хил.лв. Причината за това намаление изцяло се дължи на начислената за сметка на печалбата провизия за дължимия за 2011г. дивидент.

Таблица 5 – Собствен капитал на ФНИБ към 31.12.2011г и по тримесечия през 2011г.

Собствен капитал (хил.лв)	31.12.2011	30.09.2011	30.06.2011	31.03.2011
Основен капитал	60,450	60,450	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810	9,810	9,810
Натрупана печалба	2,475	4,557	3,276	4,740
Общо собствен капитал	72,735	74,817	73,536	75,000

■ Привлечен капитал

През изтеклото тримесечие в резултат от продажбата на Камбани Бизнес Център Дружеството погаси изцяло усвоения от Юробанк И Еф Джи България АД инвестиционен кредит използван за финансирането на проекта. Погасената към банката сума е в размер на 4,176 хил.евро. В резултат на тази операция ФНИБ остана само с един банков кредит, който е използван за финансирането на проекта „Mr. Vicolage”. Общо непогасената главница по кредита към края на декември 2011г. е 4.3 млн. евро. Срока на заема е до декември 2016г. Нови инвестиционни кредити не са били усвоявани през разглежданото тримесечие.

■ Капиталови разходи през следващите периоди на отчетане

Инвестиционната програма на Дружеството през 2012 годината ще е основно насочена към текущо управление на настоящите проекти, но ще се търсят и нови инвестиционни възможности.

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

3.4 Структура на активите

Сумата на активите на ФНИБ към края на декември 2011 г. нараства с 2.96% до 96,604 хил.лв. в сравнение с края на предходното тримесечие, когато стойността на активите бе 93,828 хил.лв. Отчетеното увеличение е в резултат от реализираните печалби от продажби през тримесечието, който резултат частично се компенсира от изплатения инвестиционен кредит по проект Камбани Бизнес Център.

Таблица 6 – Структура на активите на ФНИБ

Структура на активите (хил.лв)	31.12.2011	% дял	30.09.2011	% дял	30.06.2011	31.03.2011
Дълготрайни активи вкл.	49,564	51.31%	53,813	57.35%	58,786	60,986
- общо недвижими имоти	49,535	51.28%	53,332	56.84%	58,238	60,423
Краткотрайни активи вкл.	47,040	48.69%	40,015	42.65%	36,746	36,396
- Търговски вземания и лихви	2,937	3.04%	1,461	1.56%	1,408	1,208
- Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	2,686	2.78%	33,491	35.69%	33,491	33,270
- Парични средства и краткосрочни депозити	41,406	42.86%	4,775	5.09%	1,549	1,660
ОБЩО АКТИВИ	96,604	100%	93,828	100%	95,532	97,382

Общата структура на активите се запазва, като делът на дълготрайните активи отбелязва нов спад и от 57.35% към края на септември 2011 г. достига 51.31% към края на декември 2011 г. Това намаление е в резултат от продажбата на земеделски земи, които са отписани от дълготрайните активи и увеличението на паричните средства в краткотрайните активи.

През изтеклото тримесечие структурата на краткотрайните активи се променя значително, като най-голям дял вече имат паричните средства за сметка на инвестиционните имоти държани за продажба. С отписването на Камбаните Бизнес Център в статията на Инвестиционните имоти остана записана само сградата с апартаменти на Боровец в размер на 2,686 хил.лв., което им отрежда третото място. На второ място след паричните средства в структурата на краткотрайните активи с 2,937 хил.лв. се нареждат Търговските вземания и лихви, като основни причини за тяхното увеличение са отчетеното вземане по продажбата на КБЦ и вземания от начислени приходи от лихви по депозити на Дружеството.

Очакването на Дружеството е през следващото тримесечие структурата на активите да се запази, като промени могат да настъпят в търговските вземания и паричните средства.

3.5 Резултати от дейността

Дейността на Дружеството през четвъртото тримесечие на 2011г. беше насочена най-вече към продажбата на Камбаните Бизнес Център и продажбата на земеделски земи, които действия са в основата за силния финансов резултат в края на годината.

■ Приходи от дейността

През разглежданото тримесечие отчетените приходи са в размер на 50,175 хил.лв. което е увеличение от около 6.9 пъти спрямо предходното тримесечие. Основна заслуга за този резултат има продажбата на Камбани Бизнес Център, както и продажбите на земеделски земи.

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

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	IV - трим 2011	III - трим 2011	II - трим 2011	I - трим 2011	2011
Приходи от продажба на имоти	49,272	5,490	2	0	54,764
Приходи от наеми	213	1,707	1,685	1,593	5,198
Приходи от лихви	352	79	16	26	473
Печалба от деривативен финансов инструмент	0	0	0	230	18
Други приходи	338	2	2	10	63
Общо приходи	50,175	7,278	1,705	1,859	60,516

През четвъртото тримесечие на 2011г. отново най-голям дял 98.2% се пада на приходите от продажба на имоти – на Камбани Бизнес Център, земеделски земи и парцели в София, в Младост 4. На второ място излизат приходите от лихви с 0.7%, на трето са Други приходи с 0.67% и на последно място с 0.42% са приходите от наеми. Резкия спад на приходите от наеми от 1,707 хил.лв. през третото тримесечие на 213 хил.лв. през

четвъртото тримесечие се дължи на факта, че Дружеството повече няма да получава приходи от наем от Камбаните Бизнес Център и от аренди от земеделски земи. Допълнителен ефект в посока намаление имат и изписани като корекция на наемите от КБЦ разходи за бъдещи периоди, натрупани за последните две години.

Друга съществена промяна се наблюдава и в статията Приходите от лихви. В следствие натрупания значителен паричен ресурс и направените краткосрочни депозити тези приходи за нараснали значително, като се очаква техния размер да се запази в приблизително същите граници и през следващите отчетни периоди до изплащането на дивидента за 2011г.

Нарастване е отбелязано и в статията Други приходи. Основната причина за това увеличение се дължи на отчетените през тримесечието нетни положителни приходи от преоценки на имоти, които са отбелязани в това перо. Ефектът е еднократен и през следващия отчетен период такова начисление не се очаква.

Поради липсата на нови продажби и намалението на приходите от наеми през следващото тримесечие Дружеството очаква приходите да са в много по малък размер. Основните приходи ще бъдат приходите от наем от търговските центрове Mr.Bricolage и приходите от лихви по депозити.

■ Разходи от дейността

През изминалото тримесечие разходите на ФНИБ отбелязват значително увеличение от над 6.6 пъти, което се дължи основно на отписаната балансова стойност на Камбаните Бизнес Център и продадените земеделски земи. Основната структура на разходите се запазва, като най-голям дял имат отписаните балансови стойности на имотите. Промяна се наблюдава в посока увеличение на дела на Възнагражденията на обслужващото дружество, което е пряко свързано с начисленото възнаграждение за успех на МНИ по повод успешните продажби на имоти през тримесечието.

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

Разходи на ФНИБ (хил.лв)	IV - трим 2011	III - трим 2011	II - трим 2011	I - трим 2011	2011
Балансова стойност на продадените имоти	(34,947)	(4,746)	(1)	0	(39,693)
Разходи за лихви	(209)	(296)	(302)	(313)	(1,120)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(3,069)	(276)	(281)	(278)	(3,904)
Разходи за материали	(4)	(8)	(52)	(49)	(113)
Загуба от деривативен финансов инструмент	(11)	(169)	(32)	0	-
Разходи за персонала	(24)	(20)	(17)	(15)	(76)
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	-	(160)	(1,807)	0	(1,687)
Други разходи	(1,485)	(322)	(677)	(272)	(2,748)
Общо разходи	(39,749)	(5,997)	(3,169)	(927)	(49,341)

През четвъртото тримесечие на 2011г. отново най-голям дял 87.92% от разходите се пада на Балансовата стойност на продадените имоти. В тази статия са записани балансовите стойности на проекта Камбани Бизнес Център, на продадените земеделски земи и на парцелите в София в Младост 4. Очакванията са през следващото тримесечие ако няма нови продажби тази статия да има стойност нула.

На второ място с дял от 7.72% от разходите се нареждат Възнагражденията на обслужващото дружество. Същественото увеличение на тази статия е еднократно и се дължи на начисленото възнаграждение за успех свързано с реализираните печалби от продажбата на Камбани Бизнес Център и продажбите на земеделски земи през цялата година. Очакванията за следващото тримесечие е размерът на възнагражденията на обслужващото дружество да се върнат до нормалните нива от предходните тримесечия.

Следващите по размер с дял от 3.74% се нареждат „Другите разходи“. Увеличението на тази статия се дължи предимно на реализираните специфични разходи по продажбата на Камбани Бизнес Център и отразените разходи за данък върху недвижимите имоти и такси смет. 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 четвърти по големина дял с 0.53% и включват изплатените и начислени лихви по кредитите и разходите по лихвения суап, използван по кредита за Mr.Vicolage. Тази сметка отбелязва намаление, което е в резултат от предсрочното погасяване на инвестиционния кредит по проект Камбани Бизнес Център и по-малко платените лихви свързани с него. През следващите отчетни периоди се очаква размерът на платените лихви да продължи да намалява до окончателното изплащане на заема по проект ТЦ „Доверие Бриколаж“.

■ Резултат от дейността

През четвъртото тримесечие на 2011 г. Дружеството реализира печалба в размер на 10,426 хил.лв., като основен принос за този резултат имат продажбите на имоти и най-вече продажбата на Камбани Бизнес Център. С натрупване финансовия резултат на Дружеството за 2011г. е 11,175 хил.лв., или близо 15.9 пъти увеличение спрямо финансовия резултат за 2010г., който е 702 хил.лв.

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

Финансов резултат (хил.лв)	IV - трим 2011	III - трим 2011	II - трим 2011	I - трим 2011	2011
Приходи	50,175	7,278	1,705	1,859	60,516
Разходи	(39,749)	(5,997)	(3,169)	(927)	(49,341)
Печалба / (загуба) за периода	10,426	1,281	(1,464)	932	11,175

■ 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 края на декември 2011 г. предвид банковия заем, който е изтеглило Дружеството, 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 и текущите приходи от наем, 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 към днешна дата няма строителната дейност 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 2012 г. Дружеството ще насочи усилията си основно в търсенето на нови инвестиционни проекти, регулиране на наличните инвестиционните имоти и управление на текущите проекти генериращи приходи. За да постигне поставените цели приоритетни задачи ще бъдат:

- **Проект „Камбаните Бизнес Център”**. Усвояване на неусвоената по ескроу сметка сума по продажбата на проекта.
- **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 2012г. 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 площите и жилищните имоти 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 настоящата 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

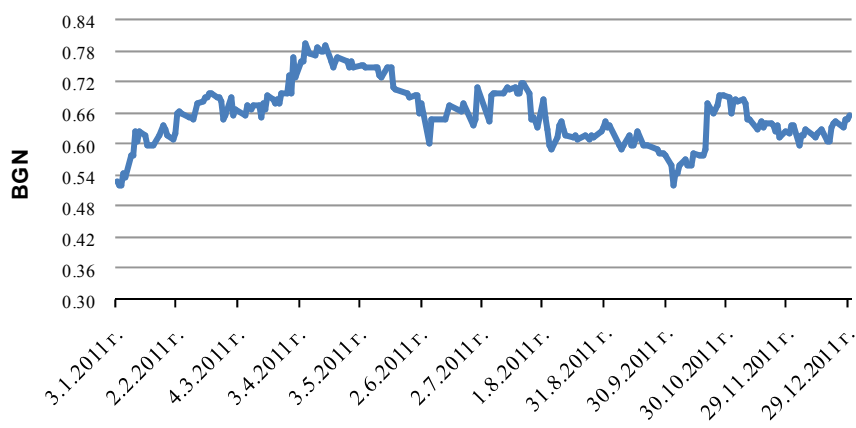
През последното тримесечие на годината акциите на „Фонд за недвижими имоти-България“ регистрират ръст от 13.84% до 0.658 лв. за акция към 31.12.2011г. Доходността на акциите на Фонда за 2011г. е 24.62%, което представлява внушително представяне на фона на падащия български капиталов пазар. Задълбочаващата се дългова криза в Европа се отрази доста негативно върху представянето на основните европейски индекси, като българските не останаха настрана от случващото се. През 2011г. основният индекс SOFIX, част от който е и „Фонд за недвижими имоти-България“, регистрира спад от 11.10%; за разлика от него обаче индексът отразяващ представянето на дружествата със специална инвестиционна цел, BGREIT, отбеляза ръст от 18.22%. Резултатите постигнати от акциите на „Фонд за недвижими имоти-България“ са по-добри и в двата случая.

Среднопретеглената цена на акциите на дружеството за 2011г. е 0.67лв. Очакванията са през 2012г. интересът към акциите на „Фонд за недвижими имоти-България“ да остане голям, с оглед на оптимизма сред европейските лидери около разрешаването на дълговата криза в Европа, сравнително подценения български капиталов пазар и не на последно място добрата финансова история на „Фонд за недвижими имоти-България“.

Обобщените данни от търговията с акции на ФНИБ за периода 01.01.2011г. – 31.12.2011г. са както следва:

- Начална цена – BGN 0.528 (1 януари 2011г.)
- Последна цена – BGN 0.658 (30 декември 2011г.)
- Най-висока цена – BGN 0.81 (8 април 2011г.)
- Най-ниска цена – BGN 0.512 (5 януари 2011г.)
- Общо количество изтъргувани акции – 17,056,997 броя
- Оборот за периода – BGN 11,452,113 (EUR 5,855,372)
- Среднопретеглена цена – BGN 0.67
- Пазарна капитализация (към 31.12.2011г.) – BGN 39,776,100 (EUR 20,337,197)

**Движение акциите на ФНИБ
(1.01.2011 - 31.12.2011)**



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 четвъртото 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 2012 година не се налага нейната промяна.

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

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

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

Към 31.12.2011 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:

- 479 физически лица притежават 8,669,392 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;

- 109 юридически лица притежават 51,780,608 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;

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

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

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

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

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

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

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

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

Лицата, които към 31.12.2011 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 31.12.2011г.	Начин на притежаване
Unicredit Bank Austria AG	14.78%	пряко
DANUBE INVEST OY	10.09%	пряко
АЙ ЕН ДЖИ УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД	5.74%	пряко

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9 Сделки със свързани лица

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

През отчетния период "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ е извършил сделки със свързани лица: „МНИ” ООД. „МНИ” ООД е обслужващото дружество на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ 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 31 декември 2011г. Дружеството няма регистрирани клонове и не притежава акции от други компании.