

**Междинен доклад за  
дейността**

**на**

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

за четвъртото тримесечие  
на 2009г.



29 януари 2010г.

## Съдържание

<i>1</i>	<i>Обща информация за Дружеството .....</i>	<i>3</i>
<i>2</i>	<i>Портфейл на Дружеството.....</i>	<i>6</i>
<i>3</i>	<i>Развитие на дейността и на състояние на Дружеството през четвъртото тримесечие на 2009г. ....</i>	<i>11</i>
<i>4</i>	<i>Важни научни изследвания и разработки .....</i>	<i>20</i>
<i>5</i>	<i>Предвиждано развитие на Дружеството.....</i>	<i>20</i>
<i>6</i>	<i>Промени в цената на акциите на Дружеството .....</i>	<i>21</i>
<i>7</i>	<i>Информация относно програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление по чл.94, ал.2, т.3 от СППЦК.....</i>	<i>22</i>
<i>8</i>	<i>Анализ и разяснение на информацията по приложение № 11 към чл. 32, ал. 1, т. 4, чл. 35, ал. 1, т. 5 и чл. 41, ал. 1, т. 4 от наредба № 2 .....</i>	<i>22</i>
<i>9</i>	<i>Сделки със свързани лица .....</i>	<i>26</i>
<i>10</i>	<i>Друга информация .....</i>	<i>27</i>

## 1 Обща информация за Дружеството

### 1.1 Правна рамка и промени в устава на Дружеството през периода септември – декември 2009г.

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

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

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

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

През четвъртото тримесечие на 2009 г. са начислени следните възнаграждения на членовете на Съвета на директорите (СД), съгласно договори за управление:

- Възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков –720 лв.
- Възнаграждение на Марио Исам-Саади Ал-Джебури –720 лв.
- Възнаграждение на Чавдар Иванов Донков –720 лв.
- Възнаграждение на Николай Христов Скарлатов –6,120 лв.

Общо през четвъртото тримесечие на 2009 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат на 8,280 лв.

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

Към 31.12.2009 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

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

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

Членовете на Съвета на директорите не притежават 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;
- Българска Фондова Борса-София АД, София, пл. Македония 1 - Член на СД;

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

- Форем Консултинг България ООД-Управител;
- Унитийм АД - Управител

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

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

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

- Индъстриал Пропъртийз ООД, гр. София, ул. Църноок № 5 – Управител;
- Скарли ООД, гр. София, ж.к. Младост 1, бл. 34Б, вх.2, ап.11 - Управител;
- Скарли ЕООД, гр. София, ж.к. Младост 1, бл. 34Б, вх.2, ап.11 - Управител;
- Делиал ООД, гр. София, ул. Иван Вазов № 24 - Управител;

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

**Тодор Людмилов Брешков**

- Брешков и Синове ООД, Пловдив, ул. „Гладстон” 36
- Глобус Балистик ООД, София, ул. „Околовръстен път” 258

**Чавдар Иванов Донков**

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

**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

- Индъстриал Пропъртийз ООД, гр. София, ул. Църноок № 5 – Управител;  
**Марио Исам-Саади Ал-Джебури**
- Форем Консултинг България ООД
- **Договорите по чл. 240б от ТЗ, сключени през годината.**  
Няма такива.

## 2 Портфейл на Дружеството

### 2.1 Структура на портфейла

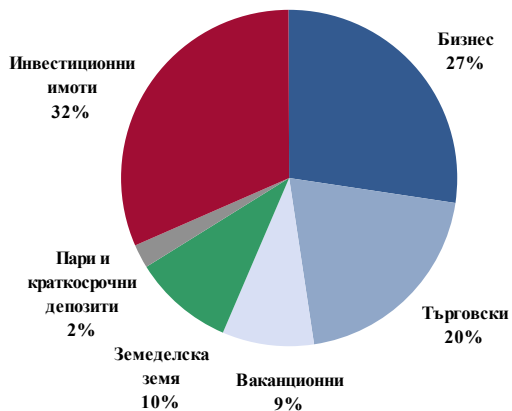
Структурата на портфейла на ФНИБ през четвъртото тримесечие на 2009г. е значително променена в сравнение с предходното тримесечие, което се дължи основно на изплатения от Дружеството дивидент за 2008г. в размер на 28,969,064.68 лв. Най-важните аспекти от развитието на портфейла на Дружеството през последните 3 месеца са следните:

- Продажба на 5,949 дка земеделска земя в Северозападна България на обща стойност 2,129 хил.лв.
- Продажба на два апартамента в жилищна сграда Секвоя 2 в кк. Боровец и подписване на предварителни договори за продажбата на още два апартамента.
- Завършване на строителните работи по допълнителния външен паркинг, находящ се зад Камбаните Бизнес Център

Управляваните от ФНИБ проекти към края на 2009 са 9 на брой, диверсифицирани във всички сектори на пазара на недвижимите имоти в България.

*Фигура 1 Разпределение на направените инвестиции по видове сектори*

Структура на портфейла IV-то трим. 2009г.



Структура на портфейла III-то трим. 2009г.



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

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

Проект	Етап на проекта	Размер на проекта	Инвестирани до 31.12.2009	Бъдещи плащания
<b>Реализирани проекти</b>				
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж"	текущо управление	19,895	19,895	0
Земеделска земя	отдаване под аренда / продажба	9,750	9,750	0
Камбаните Бизнес Център - офис част	отдаване под наем/в продажба	27,211	27,211	0
Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец	в продажба	4,356	4,356	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>110,762</b>	<b>97,275</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, като към момента Дружеството е замразило плановете си за инвестиционни проекти. Останалите четири проекта са на етап промяна регулацията на земята. За някои от тези имоти ФНИБ очаква процеса на регулация да завърши през тази година.

## 2.2 Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж”

Проект „ТЦ Доверие Бриколаж” е стартиран от ФНИБ през 2006г. Той представлява „покупка и обратно отдаване под наем”, предмет на който са двата магазина от веригата Mr.Bricolage разположени във Варна в кв.Младост и в София на бул.Цариградско шосе. Общата цена платена за двата магазина е 10 млн.евро, без разходите по придобиването на имотите. Параметрите по сделката са както следва:

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

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

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

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

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

През текущия период няма закъснение от страна на наемателя и всички дължими суми по наемите за двата магазина са платени в срок. През периода не са регистрирани повреди или щети по имотите, като са платени текущите дължими суми по направените застраховки на магазините.

### 2.3 Проект – Земеделска земя

През изминалото тримесечие Дружеството извърши продажба на 5,949 дка земеделска земя с което общо притежаваната към края 2009г. земеделска земя намалява до 31,776 дка. Общия стойност на извършените продажби е 2,129 хил.лв. Продадените земеделски земи се намират предимно в северозападна България.

Общо инвестираните средства в земеделска земя от старта на проекта през 2005г. до момента, изключвайки извършените продажби през тримесечието, са 9,750 хил. лева, което прави 306.85 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 2009г. отдадените земеделски земи под аренда са 24,162 дка, което представлява 76% от общо притежаваните земеделски земи. Средната наемна цена за стопанска 2009/2010 година е 17.36 лв./дка.

### 2.4 Проект – „Камбаните Бизнес Център”

Проект „Камбаните Бизнес Център” (КБЦ) – представлява сграда със смесено предназначение състояща се от два подземни и седем надземни етажа, която предлага офиси и търговски площи. Общо проектираното РЗП на проекта е 31,400 кв.м. От тях около 16,335 кв.м офис площи са собственост на ФНИБ, а 15,065 кв.м. търговски площи, включително и 2,825 кв.м. подземен паркинг са продадени и вече не са собственост на Дружеството.

През четвъртото тримесечие на 2009г. Дружеството приключи строителството на подобренията по сградата поискани от нейния основен наемател „Хюлет-Пакард Глоубъл Деливъри България Център”. Също през изтеклото тримесечие Дружеството завърши строителните работи на допълнителен външен паркинг с капацитет от приблизително 100 места, който бе изграден непосредствено зад бизнес сградата.

През четвъртото тримесечие на 2009г. Дружеството продължава да води преговори с потенциални наематели на бизнес сградата. Към края на 2009г. в офис сградата се помещават 5 наемател, които заемат над 65% от площите в сградата, като основен наемател е „Хюлет-Пакард Глоубъл Деливъри България Център”.

### 2.5 Проект – Жилищна сграда „Секвоя 2” – Боровец

През 2007г. Дружеството стана собственик на ваканционен имот - жилищна сграда „Секвоя 2” находяща се в най-стария ски курорт на България – Боровец. Общата разгърната застроена площ е 3,527.3кв.м

Сграда се състои от 36 апартамента разположени на 5 етажа и 9 гаража разположени в приземното ниво. Комплексът „Секвоя” се намира близо до живописна борова гора недалеч от центъра на курорта и само на 50 метра от началната станция на кабинковия лифт „Нова Гондола”, който е част от проекта „Супер Боровец”.

През изтеклото тримесечие Дружеството реализира продажбата на два апартамента в жилищната сграда, като същевременно има подписани предварителни договори за продажба на още два апартамента, които ще бъдат официално прехвърлени на новите им собственици в началото на 2010г.

### 2.6 Проект – Ваканционно селище на морето

Проектът предвижда изграждането на ваканционно селище от затворен тип, в които да се построят жилищни, търговски и развлекателни площи. В проекта е заложено изграждането на 291 апартамента, два басейна – детски и за възрастни, два ресторанта, търговски и развлекателен център.



В резултат от неблагоприятни пазарни условия в сектора на ваканционните имоти, които са следствие от световната икономическата криза и твърде голямото предлагане на имоти по българското Черноморие, ФНИБ замрази проекта за изграждане на ваканционното селище.

В следващите отчетни периоди ФНИБ ще следи детайлно развитието на пазара на ваканционните имоти, което ще определи неговите последващи действия по този проект.

## **2.7 Проект – Инвестиционен имот до град Велико Търново**

Парцелът е закупен през 2006г. и е с обща площ от 203,248 кв.м. Имотът има добра локация, което дава отлични възможности на това място да бъде развит търговски район с множество обекти, където големи търговски вериги да разположат своите магазини.

През изминалото тримесечие процедурата по смяна на регулацията не отчете развитие, като очакванията на мениджмънта са тя да завърши в кратки срокове, след което реализацията на проекта ще бъде отложена до настъпването на по-благоприятни условия на пазара на недвижими имоти.

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

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

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

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

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

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

Така оформеният се терен се намира в района на „Вилна зона Малинова долина – Бункера” в София, кв.Симеоново и има обща граница с проекта Камбаните Бизнес Център. Комбинацията от чистия въздух от Витоша, добрата транспортна инфраструктура на Околовръсното шосе, близостта до новоизграждащият се „Резиденшъл Парк София” и до Бизнес Парк София, както и множеството търговски обекти в околността, дават една отлична перспектива за реализация на проекта.

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

## **2.10 Проект – Инвестиционни имоти в Младост IV, София**

През 2007г. ФНИБ придоби 21 имота с обща площ 79,253 кв.м., разположени на Околовръстното шосе на София в точката му на пресичане с бул.Александър Малинов, в западна посока срещу Бизнес Парк София. След продажбата през 2008г. на 9 от общо закупените имоти, ФНИБ остана собственик на 12 имота с обща площ 47,345 кв.м.

През 2008г. Община София започна процедура по изготвяне и приемане на нов устройствен план на района, което ще отложи инвестиционните намерения на Дружеството за времето след одобрението на новия устройствен план.

## 3 Развитие на дейността и на състояние на Дружеството през четвъртото тримесечие на 2009г.

### 3.1 Обобщени финансови отчети

Представената по-долу финансова информация е на база неаудитираните отчети на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ е за четвъртото тримесечие на 2009г.

Счетоводен баланс към 31.12.2009г. и към 30.09.2009г.

(Всички суми са в хиляди лева)	31.12.2009	30.09.2009
<b>АКТИВИ</b>		
<b>ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ</b>		
Инвестиционни имоти	69,000	72,513
Разходи за придобиване на ДМА	564	389
Стопански инвентар	31	27
Нематериални активи	6	6
<b>ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ</b>	<b>69,601</b>	<b>72,935</b>
<b>КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ</b>		
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	30,057	31,638
ДДС за възстановяване	-	1,232
Предоставени аванси	35	90
Търговски вземания и лихви	1,215	1,306
Парични средства и краткосрочни депозити	2,002	20,840
Други	2	1
Разходи за бъдещи периоди	804	951
<b>ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ</b>	<b>34,115</b>	<b>56,058</b>
<b>ОБЩИ АКТИВИ</b>	<b>103,716</b>	<b>128,993</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	7,060	12,000
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>77,320</b>	<b>82,260</b>
<b>ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>		
Дългосрочни заеми	18,546	10,211
Деривативен финансов инструмент	733	658
<b>ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>	<b>19,279</b>	<b>10,869</b>
<b>КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>		
Краткосрочни заеми и начислени лихви	2,145	1,339
ДДС за внасяне	30	-
Задължения към обслужващото дружество	1,749	2,571
Получени аванси	54	48
Провизия за дължими дивиденди	2,518	28,970
Търговски и други задължения	621	2,936
<b>ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>	<b>7,117</b>	<b>35,864</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>26,396</b>	<b>46,733</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>103,716</b>	<b>128,993</b>

Отчет за доходите за четвъртото и третото тримесечие на 2009г.

(Всички сума са в хиляди лева)	IV - трим 2009	III - трим 2009
Приходи от продажба на имоти	2,260	1,165
Приходи от наеми	1,519	1,365
Приходи от лихви	86	403
Други финансови приходи	285	-
Други приходи	318	72
<b>Общо приходи</b>	<b>4,468</b>	<b>3,005</b>
Балансова стойност на продадените имоти	(1,844)	(969)
Разходи за лихви	(340)	(163)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(260)	(236)
Разходи за материали	(74)	(42)
Разходи за персонала	(17)	(22)
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	(3,517)	-
Загуба от деривативен финансов инструмент	(74)	(53)
Други разходи	(765)	(361)
<b>Общо разходи</b>	<b>(6,891)</b>	<b>(1,846)</b>
<b>Печалба/(загуба) за периода</b>	<b>(2,423)</b>	<b>1,159</b>
<b>Средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)</b>	<b>60,450</b>	<b>60,450</b>
<b>Доход на акция - основен и с намалена стойност</b>	<b>(0.040)</b>	<b>0.019</b>

### 3.2 Ликвидност

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

Коефициенти	31.12.2009	30.09.2009
Текуща ликвидност	4.79	1.56
Бърза ликвидност	0.57	0.68
Абсолютна ликвидност	0.28	0.58

Текущата ликвидност на "Фонд за недвижими имоти България" се подобрява значително през четвъртото тримесечие на 2009г. в резултат на двойно по-големия спад при текущите пасиви спрямо отчетения спад при текущите активи. Основната промяна на текущите пасиви се дължи на изплащането на дължимия от Дружеството дивидент в размер на 28,969,064.68 лв.

За разлика от коефициента за текуща ликвидност, показателите за бърза и абсолютна ликвидност отбелязват известен спад, който се дължи основно на по-голямото намаление на паричните средства и краткосрочни депозити от отчетения спад при текущите пасиви.

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

#### ■ Втрешни източници на ликвидност

През четвъртото тримесечие на 2009г. "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ разполага със достатъчни по размер вътрешни източници на ликвидност.

*Таблица 3а – Текущи активи на ФНИБ към 31 декември 2009г.*

Източници на ликвидност	31.12.2009	30.09.2009
<b>Текущи активи</b>		
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	30,057	31,638
ДДС за възстановяване	-	1,232
Предоставени аванси	35	90
Търговски вземания и лихви	1,215	1,306
Разходи за бъдещи периоди	804	951
Парични средства и краткосрочни депозити	2,002	20,840
Други	2	1
<b>Общо текущи активи</b>	<b>34,115</b>	<b>56,058</b>

#### ○ Краткотрайни (текущи) активи

Основната част (88%) от текущите активи заемат инвестиционните имоти държани за продажба и търгуване. Тази сметка се състои от имотите на ФНИБ, за които има взето решение да бъдат продадени, а по точно: офис частта от проект Камбаните Бизнес Център, както и жилищната сграда „Секвоя 2” в Боровец. Намалението на тази сметка спрямо предходното тримесечие е в резултат от намалението на отчетната стойност на проект жилищна сграда „Секвоя 2” в Боровец, която беше преоценена въз основа на променените пазарни условия в сектора на ваканционните имоти в България.

Вторият по големина източник на ликвидни средства 5.9% са наличните парични средства и краткосрочни депозити на Дружеството. Отчетеното намаление от 18,838 хил.лв или 90% спрямо предходното тримесечие е в резултат на изплащането на дължимия дивидент на Дружеството за 2009г. в размер на 28,970 хил.лв.

Друг значителен източник на ликвидност са „Търговските вземания и лихви” в размер на 1,215 хил.лв. В тази сметка са включени вземанията на Дружеството по договора за продажба на проект офис сграда на бул. „Г.М. Димитров”, чиято стойност е нетирана с

начислените от Дружеството провизии по търговски вземания. Вземанията по отдадените земеделски земи под аренда, други търговски вземания и вземания по лихви от депозити на Дружеството също са включени в тази сметка.

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

### Краткосрочни (текущи) пасиви

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

Източници на ликвидност	31.12.2009	30.09.2009
<b>Текущи пасиви</b>		
Краткосрочни заеми и начислени лихви	2,145	1,339
ДДС за внасяне	30	-
Задължения към обслужващото дружество	1,749	2,571
Получени аванси	54	48
Провизия за дължими дивиденди	2,518	28,970
Търговски и други задължения	621	2,936
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>7,117</b>	<b>35,864</b>

Най-голям дял 35.4% от текущите пасиви към края на 2009г. представляват заделените от ФНИБ провизии за изплащане на дивидент за финансовата 2009г. в размер на 2,518 хил.лв. Начислените провизии за дължими дивиденди представляват 90% от преобразувания финансов резултат, определен съгласно чл.10 от ЗДСИЦ. Окончателната сума за разпределяне на дивидент за 2009г. ще бъде определена на Общото събрание на акционерите, когато бъдат гласувани финансовите резултати за 2009г.

Задълженията към обслужващото Дружество намаляват с 34% до 1,694 хил.лв в сравнение с предходното тримесечие. Това се дължи основно на изплатените такси управление и възнаграждение за успех на обслужващото ФНИБ дружество през изтеклото тримесечие. Стойността на тази сметка се състои от останалите задължения на ФНИБ по гаранции за качество на строителните фирми по проектите на ФНИБ, както и дължими такси за управление и успех на обслужващото дружество, а също и други задължения.

Следващият по големина дял от 8.7% в структурата на краткосрочните пасиви представлява сметката „Търговски и други задължения“. Тази сметка се състои от задълженията на ФНИБ по начислени провизии по строителни работи в размер на 462 хил.лв., начислени провизии по несъбираеми вземания от отдаване на земеделска земя под аренда в размер на 48 хил.лв., както и други търговски задължения на стойност 78 хил.лв и други.

Стойността на сметка „Текуща част от нетекущи задължения“ увеличава стойността си с 806 хил.лв или 60%, като това увеличение се дължи на текуща част от нетекущите задължения по усвояния инвестиционен заем в размер на 5,000,000 евро в началото на месец Октомври.

През следващия отчетен период ФНИБ очаква стойността на краткосрочните задължения да се запази в приблизително същия си размер, като отражение в посока намаление ще има изплащането на дължимите задължения към обслужващото дружество.

### ■ Външни източници на ликвидност

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

Предвид факта, че ФНИБ е замразил инвестиционните си намерение до стабилизирането на пазарната обстановка в страната, Дружеството разполага с достатъчен финансов

ресурс, който да обезпечи напълно дейността му. 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.

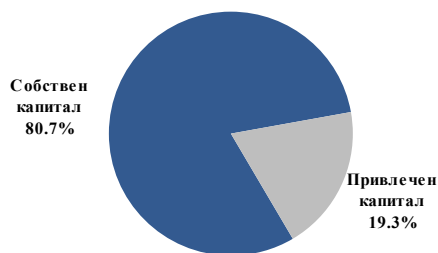
### 3.3 Капиталови ресурси

В края на 2009г. дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, отчита увеличение с 3,394 хил.лв. или 3.7% до 95,865 хил.лв. За промяната в посока увеличение на дългосрочния капитал основна роля има усвоения инвестиционен заем в размер на 5,000,000 евро през изтеклото тримесечие, а в посока намаление отчетената загуба за същия период в размер на 2,423 хил.лв и заделените провизии за дивидент в размер на 2,518 хил.лв.

За разлика от третото тримесечие, към края на 2009г. структурата на дългосрочния капитал на ФНИБ претърпява значителни промени, в резултат от усвояването на инвестиционния заем в размер на 5,000,000 евро. Вследствие на това относителния дял на привлечения капитал в структурата на дългосрочния капитал на ФНИБ се увеличава до 19.3%. Разпределението между собствен капитал и привлечени средства е представено на фигурата по-долу.

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

Дългосрочен капитал на ФНИБ 2009



**Таблица 4 – Коефициенти на капиталова структура**

Коефициент на капиталовата структура	31.12.2009	30.09.2009
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени средства	4.17	8.06
Съотношение на ДА към собствен капитал	0.90	0.89
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.27	0.14

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

#### ■ Собствен капитал

Към края на 2009г. собствения капитал на ФНИБ намалява с 6% до 77,320 хил.лв от 82,260 хил.лв. в края на третото тримесечие на 2009г. Основна причина за отчетения спад е реализираната загуба през четвъртото тримесечието в размер на 2,423 хил.лв., както и заделените провизии за дивидент в размер на 2,518 хил.лв. Основен принос за отчетената загуба имат реализираните загуби от преоценки на инвестиционни имоти за периода.

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

Собствен капитал в хил.лв.	31.12.2009	30.09.2009
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810
Нагрупана печалба	7,060	12,000
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>77,320</b>	<b>82,260</b>

#### ■ Привлечен капитал

- През изтеклото тримесечие Дружеството редовно е изплатило дължимите вноски по инвестиционния кредит използван за финансирането на проект „Мг. Bricolage”.
- На 08.10.2009г. ФНИБ усвои инвестиционен кредит от Юробанк И ЕФ ДЖИ България на стойност от 5,000,000 евро. Целта на усвоените средства е да се рефинансират направените разходи по строителството на Камбаните Бизнес Център, които бяха финансирани със собствен капитал.

Параметрите на кредита са следните:

- Размер: 5,000,000 евро
- Срок: 9 години
- Обезпечение: Първа по ред ипотека върху сграда Камбаните Бизнес център; Залог на всички текущи и бъдещи вземания произтичащи от сключени договори за наем на обекта.

#### ■ Капиталови разходи през следващите периоди на отчетане

Инвестиционната програма на Дружеството през 2010 годината ще е основно насочена към текущо управление на проектите генериращи доходи. Дружеството не възнамерява да стартира нови инвестиционни проекти до стабилизирането на пазарната обстановка в страната.

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

### 3.4 Структура на активите

Сумата на активите на ФНИБ към края на 2009г. намалява с 19.6% до 103,715 хил.лв в сравнение с края на третото тримесечие на 2009г, когато стойността на активите бе 128,993 хил.лв. Отчетения спад е основно в резултат от изплащането на дължимия дивидент за 2008г. през последното тримесечие, което доведе до спад на паричните средства и краткосрочни депозити с 90% до 2,002 хил.лв. спрямо 20,840 хил.лв през третото тримесечие.

**Таблица 6 – Структура на активите на ФНИБ**

Структура на активите в хил.лв	31.12.2009	% дял	30.09.2009	% дял
<b>Дълготрайни активи вкл.</b>	<b>69,601</b>	<b>67%</b>	<b>72,935</b>	<b>57%</b>
- общо недвижими имоти	69,000	67%	72,513	56%
<b>Краткотрайни активи вкл.</b>	<b>34,115</b>	<b>33%</b>	<b>56,058</b>	<b>43%</b>
- ДДС за възстановяване	-	0%	1,232	1.0%
- Търговски вземания и лихви	1,215	1.2%	1,306	1.0%
- Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	30,057	29%	31,638	25%
- Парични средства и краткосрочни депозити	2,002	2%	20,840	16%
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>103,716</b>	<b>100%</b>	<b>128,993</b>	<b>100%</b>



Друга промяна в структурата на активите са в сметка „Общо недвижими имоти”, която се намалява вследствие на отчетените продажби на земеделска земя през периода, а също и на отрицателната преоценка в стойността на повечето инвестиционни имоти.

Промяна в структурата на активите отбелязва също сметката „Търговските вземания и лихви”, които намаляват като относителен дял от общите активи в резултат от частично получаване на вземанията по договори за аренда на земеделските земи собственост на ФНИБ. Към края на годината тази сметка се състои основно от вземания от купувача на търговската част на КБЦ в размер на 589 хил.лв и вземания по договори за аренда на земеделска земя на стойност 354 хил.лв.

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

### 3.5 Резултати от дейността

Дейността на Дружеството през четвъртото тримесечие на 2009г. беше насочена в няколко направления:

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

#### ■ Приходи от дейността

През разглежданото тримесечие отчетените приходи са в размер на 4,468 хил.лв. което представлява увеличение с 1,463 хил.лв или 48.7% в сравнение с предходното тримесечие. Реализираният ръст се дължи основно на отчетените през периода продажби на имоти и по-високата стойност на получените наеми в сравнение с предходното тримесечие.

*Таблица 7 – Реализирани приходи за четвъртото и третото тримесечие на 2009г.*

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	IV - трим 2009	III - трим 2009
Приходи от продажба на имоти	2,260	1,165
Приходи от наеми	1,519	1,365
Приходи от лихви	86	403
Други финансови приходи	285	-
Други приходи	318	72
<b>Общо приходи</b>	<b>4,468</b>	<b>3,005</b>

Отчетените приходи през четвъртото тримесечие на 2009г. са 4,468 хил.лв, които в основната си част (51%) представляват приходи от продажба на имоти в размер на 2,260 хил.лв, които от своя страна се състоят от продажба на земеделски земи на стойност от 2,129 хил.лв и продажба на два апартамента в жилищна сграда Секвоя 2 на стойност от 131 хил.лв.

Другото съществено перо с дял от 34% в структурата на приходите на ФНИБ представляват приходите от наеми на стойност 1,519 хил.лв. Така формираната стойност се състои 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 получените допълнителни наемни плащания от новите наематели в КБЦ.

Реализираните приходи от лихви през четвъртото тримесечие на 2009г. са в размер на 86 хил.лв. Отбелязаният спад от 79% е в резултат на по-малкото налични средства

държани по депозити в сравнение с третото тримесечие, което от своя страна се дължи на изплатения през изтеклото тримесечие дивидент за 2008г.

Реализираните други финансови приходи се дължат на отчетените съгласно счетоводните стандарти лихвени приходи върху направената провизия за несъбираеми вземания.

ФНИБ очаква стойността на приходите през следващото тримесечие да отбележи спад в частта приходи от продажба на имоти, поради факта, че Дружеството няма подписани договори за продажба на земеделски парцели, както бе през изтеклото тримесечие.

## ■ Разходи от дейността

През изминалото тримесечие разходите от дейността на ФНИБ се увеличават с 3.7 пъти до 6,891 хил.лв. Това се дължи основно на отчетените загуби от преценка на инвестиционни имоти в размер на 3,517 хил.лв.

*Таблица 8 – Реализирани разходи за четвъртото и третото тримесечие на 2009г.*

Разходи на ФНИБ (хил.лв)	IV - трим 2009	III - трим 2009
Балансова стойност на продадените имоти	(1,844)	(969)
Разходи за лихви	(340)	(163)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(260)	(236)
Разходи за материали	(74)	(42)
Загуба от деривативен финансов инструмент	(74)	(53)
Разходи за персонала	(17)	(22)
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	(3,517)	-
Други разходи	(765)	(361)
<b>Общо разходи</b>	<b>(6,891)</b>	<b>(1,846)</b>

През изминалото тримесечие основен дял от разходите или 51% заемат реализираните загуби от промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти собственост на Дружеството. Последните са в резултат от корекция в намаление на балансовата стойност на имотите в сегментите, които бяха и продължават да бъдат най-засегнати от икономическата криза в страната.

Следващото перо в структурата на разходите заема балансовата стойност на продадените имоти в размер на 1,844 хил.лв. Стойността на тази сметка се състои от балансовата стойност на продадените земеделски земи, както и на продадените два апартамента в жилищната сграда Секвоя 2 в кк. Боровец.

Друго основно перо в разходите на ФНИБ заема сметката „Други разходи”, чиято стойност в размер на 765 хил.лв е формирана от начислените през тримесечието данък сгради и такси смет на притежаваните от ФНИБ имоти, комисионна на фирмите посредници за продажбата на земеделски имоти и двата апартамента в Секвоя 2, както и други разходи по текущо управление на имотите.

Възнагражденията на обслужващото Дружество заемат дял от 13% в структурата на разходите и към края на 2009г. са в размер на 260 хил.лв, което е ръст от 10.2% в сравнение с предходното тримесечие. Причината за увеличението на тази сметка спрямо предходното тримесечие се дължи на факта, че през четвъртото тримесечие е начислено възнаграждение за успех на обслужващото дружество в резултат от продажбата на значителен брой земеделски земи.

## ■ Резултат от дейността

Финансовия резултат на ФНИБ към края на 2009г. е загуба в размер на 2,243 хил.лв в сравнение с печалба от 1,159 хил.лв през третото тримесечие. Реализираната загуба за периода се дължи на реализираните загуби от преценка на инвестиционни имоти

собственост на Дружеството. Ако загубата от преценка на инвестиционни имоти, която е не касов разход, бъде извадена калкулацията, то ФНИБ би отчетел печалба за четвъртото тримесечие на 2009г. в размер на 513 хил.лв.

*Таблица 9 – Финансов резултат за четвъртото и третото тримесечие на 2009г.*

Финансов резултат	IV - трим 2009	III - трим 2009
Приходи	4,468	3,005
Разходи	(6,891)	(1,846)
<b>Печалба / (загуба) за периода</b>	<b>(2,423)</b>	<b>1,159</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 собственост на ФНИБ са изложени на пазарен риск свързан с неясното бъдещо развитие на пазара на недвижими имоти в България. Това може да доведе както до реализирането на по-ниска цена на имотите в портфейла, така и до слаба ликвидност на имотите. Ръководството на Дружеството счита, че ФНИБ има изложение на подобен риск, предвид портфейла си от инвестиционни имоти за разработване. Въпреки това тези имоти са добре диверсифицирани в различни сегменти и райони в България и предлагат благоприятни условия за добра възвращаемост в бъдеще.

## 4 Важни научни изследвания и разработки

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

## 5 Предвиждано развитие на Дружеството

През настоящата 2010г. Дружеството ще насочи усилията си основно в управление на проектите си генериращи приходи, както и в продажбата на апартаменти в жилищна сграда Секвоя 2 в кк. Боровец, като инвестициите в бъдещи проекти ще бъдат ограничени до настъпване на по-благоприятни икономически условия. За да постигне поставените цели приоритетни задачи ще бъдат:

- **Управление на проект „Камбаните Бизнес Център”**. Дружеството ще насочи усилията си в отдаване под наем на останалата офис площ на сградата, а също и текущо управление на отдадените офис площи.
- **Земеделска земя и арендуване**. Действията по проект земеделска земя ще са основно концентрирани в отдаването на закупените парцели под аренда и продажба на част от земеделските земи, за които е взето решение да бъдат продадени.
- **Проект – „Жилищна сграда Секвоя 2” – Боровец** – Дружеството ще продължи да работи активно в посока продажба на апартаменти от сградата.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Велико Търново”** – За 2010г. Дружеството предвижда финализиране на процедурата по промяна регулацията на имотите.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Видин”** – През 2010г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Проект – „Инвестиционни имоти в София – Околовръстен път”**. През 2010г. Дружеството предвижда финализиране на процедурата по промяна регулацията на имотите.
- **Проект – „Инвестиционни имоти в София – Младост IV”**. Дружеството ще изчака приемането на новия устройствен план на района, който в момента се изработва, след което ще вземе решение за бъдещите си инвестиционни намерения по проекта.

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

## 6 Промени в цената на акциите на Дружеството

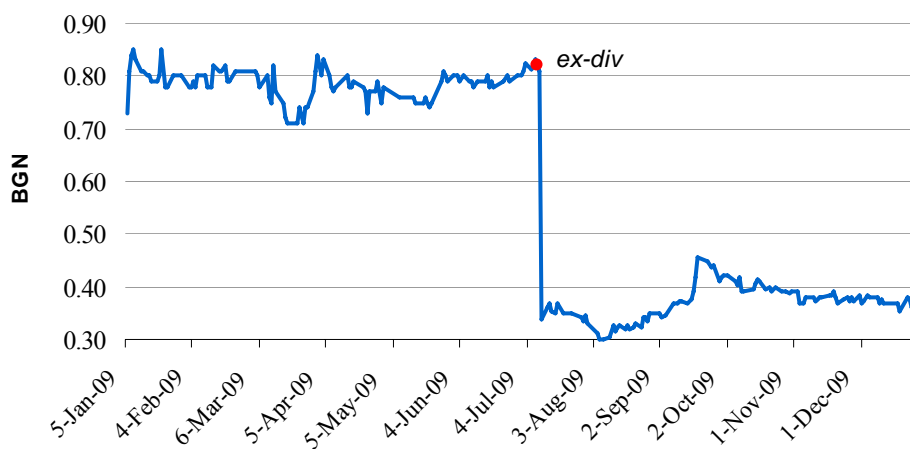
След реализирания ръст през третото тримесечие на 2009г. повечето от акциите търгувани на Българска Фондова Борса не отчетоха особени промени до края на ноември 2009г. За периода от края на месец ноември до края на годината, основните индекси регистрираха значителни загуби в резултат от потенциалните негативи за България произхождащи от новините за високата задлъжнялост на Гърция, поради факта, че много български предприятия, основно банките, са собственост на гръцки дружества. Основният индекс SOFIX отчете спад от 11% за тримесечието, а индексът BGREIT, от който ФНИБ е част, регистрира намаление от с 2.7% за същия период.

Цената на акциите на ФНИБ отбеляза спад с 11.9% за периода септември – декември 2009 в унисон със спада на по-ликвидните позиции на БФБ за същия период, а също и с този отчетен на основния индекс SOFIX. Акциите на Дружеството са едни от най-търгуваните на Българската Фондова Борса със среднодневен оборот от около 41 хил.лв. Средно претеглената цена на акция на Дружеството за период от една година отчита незначителна промяна от 0.59лв. към края на септември 2009г., на 0.58лв. на акция към края на декември 2009г.

Обобщените данни от търговията с акции на ФНИБ за периода 31.12.2008г. – 31.12.2009г. са както следва:

- Начална цена – BGN 0.73 (5 януари 2009)
- Последна цена – BGN 0.37 (28 декември 2009)
- Най-висока цена – BGN 0.85 (21 януари 2009)
- Най-ниска цена – BGN 0.30 (5 август 2009)
- Общо количество изтъргувани акции – 24,106,049 броя
- Оборот за периода – BGN 11,633,460 (EUR 5,948,094)
- Средно претеглена цена – BGN 0.58
- Пазарна капитализация (към 31.12.2009г.) – BGN 22,366,500 (EUR 11,435,809)

**Движение акциите на ФНИБ  
(31.12.2008 - 31.12.2009)**



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

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

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

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

При направената преоценка на Програмата с цел подобряване прилагането на стандартите за добро корпоративно управление в Дружеството, се установи, че през 2009 година не се налага нейната промяна.

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

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

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

Към 31.12.2009 год. Дружеството е издало само един клас акции - обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка, представляващи 100 % от общия капитал на Дружеството. Издадените акции се притежават от следните лица:

- 495 физически лица притежават 5,839,712 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;
- 131 юридически лица притежават 54,610,288 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 31.12.2009 год. притежават пряко или непряко 5 на сто или повече от акциите и правата на глас в Общото събрание на Дружеството, са следните:

Данни за акционера	Размер на дяловото участие към 31.12.2009г.	Начин на притежаване
Unicredit Bank Austria AG	15.25%	пряко
Swedbank AS (Estonia)	13.93%	пряко
Swedbank AS Clients (Estonia)	8.06%	пряко
Scand.Enskilda Banken	6.50%	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 преизбирани без ограничения.

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



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

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

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

Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **9 Сделки със свързани лица**

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

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

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

Няма промени в сключените сделки между свързани лица.

## **10 Друга информация**

Към края на 2009г. Дружеството няма регистрирани клонове и не притежава акции от други компании.