

**Междинен доклад за  
дейността**

**на**

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

за четвъртото тримесечие  
на 2008г.



30 януари 2009г.

## 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 2008г. ....</i>	<i>11</i>
<i>4</i>	<i>Важни научни изследвания и разработки .....</i>	<i>19</i>
<i>5</i>	<i>Предвиждано развитие на Дружеството.....</i>	<i>20</i>
<i>6</i>	<i>Промяна 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 2008г.

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

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

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

#### ■ Възнагражденията, получени общо през четвъртото тримесечие на 2008г. от членовете на Съвета на директорите;

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

- Възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков–660 лв.
- Възнаграждение на Марио Исам-Саади Ал-Джебури-660 лв.
- Възнаграждение на Чавдар Иванов Донков -660 лв
- Възнаграждение на Николай Христов Скарлатов-7 900 лв.

Общо през четвъртото тримесечие на 2008 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат на 9,880 лв.

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

Към 31.12.2008 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков - 297 269 бр. акции, представляващи 0.49 % от капитала на Дружеството;
- Марио Исам-Саади Ал-Джебури - 125 000 бр. акции, представляващи 0.20 % от капитала на Дружеството;
- Чавдар Иванов Донков – 298 990 бр. акции, представляващи 0.49 % от капитала на Дружеството;
- Николай Христов Скарлатов- не притежава акции от капитала на Дружеството.

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

Членовете на Съвета на директорите не притежават 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;
- Първа Финансова Брокерска Къща ООД, София, ул. Енос 2 - Управител;
- Българска Фондова Борса-София АД, София, пл. Македония 1 - Член на СД;
- Първа Застрахователна Брокерска Компания АД, София, ул. Енос 2 - Член на СД;

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

- Хърайзън АД –Член на СД;
- Български Форум на Бизнес Лидерите-Член на СД;
- Форем Консултинг България ООД-Управител;

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

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

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

- УД Болкан Капитал Мениджмънт АД, гр. София, бул. Витоша 39 - Председател на СД;
- ИП София Интернешънъл Секюритиз АД, гр. София, бул. Витоша 39 - Председател на СД;
- Скарли ООД, гр. София, ж.к. Младост 1, бл. 34Б, вх.2, ап.11 - Управител;
- Скарли ЕООД, гр. София, ж.к. Младост 1, бл. 34Б, вх.2, ап.11 - Управител;
- Делиал ООД, гр. София, ул. Иван Вазов № 24 - Управител;

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

**Чавдар Иванов Донков**

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

**Николай Христов Скарлатов**

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

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

Няма такива.

## 2 Портфейл на Дружеството

### 2.1 Структура на портфейла

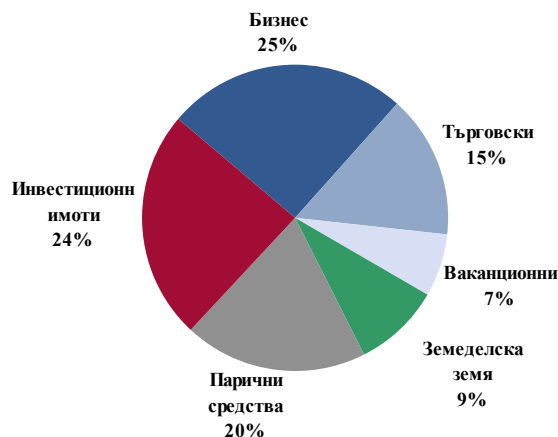
Най-значите промяна в портфейла на ФНИБ към края на 2008г. е окончателната продажба на проект офис сграда на бул. „Г.М.Димитров” и окончателното отписване на проекта от активите на Дружеството. Друга основна промяна е нарасналата стойност на проект Камбаните Бизнес Център – офис част, поради продължаващото строителство на сградата и направените инвестиции през последното тримесечие на годината. Освен в строителство, ФНИБ инвестира в придобиване на допълнителни 1,187 дка. земеделска земя в централна и северна България. Най-важните аспекти от дейността на Дружеството през последните 3 месеца са следните:

- Продължаващо строителство на проект Камбаните Бизнес Център - текущата степен на завършеност на проекта надхвърля 90%.
- Предсрочно завършване на проект офис сграда на бул. Г.М. Димитров” и получаване на разрешение за ползване.
- Окончателна продажба на проект офис сграда на бул. Г.М. Димитров” и прехвърляне на останалата собственост върху сградата на купувача, а именно – 41.03%.

Към края на 2008г, общия размер на инвестиционните проекти в процес на реализация е 122,893 хил.лв. Увеличението на инвестициите през периода се дължи на реализираните разходи за строителство за двете офис сгради и инвестициите в нови имоти с общ размер от 5,709 хил.лв. След продажбата и отпадането от портфейла на проект офис сграда на бул. „Г.М. Димитров”, управляваните от ФНИБ проекти към края на 2008 намаляват от 10 на 9 на брой.

*Фигура 1* Разпределение на направените инвестиции по видове сектори

Разпределение по направени инвестиции по сектори



Дейността на Дружеството през изминалото тримесечие бе насочена към реализация на вече придобитите проекти, реализирането на вече споменатата продажба, както и към придобиването на допълнителен брой земеделски парцели. Според степента си на завършеност проектите на ФНИБ могат да бъдат разделени по следния начин:

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

Проект	Етап на проекта	Размер на проекта	Инвестирани до 31.12.2008	Бъдещи плащания
<b>Реализирани проекти</b>				
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж"	текущо управление	19,895	19,895	0
Земеделска земя	отдаване под аренда	12,250	12,200	50
<b>Проекти в процес на реализация</b>				
Камбаните бизнес център	в строеж/отдаване под наем	38,000	33,582	4,418
Морско ваканционно селище - с.Лозенец	замразен	18,000	4,514	0
Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец	продажба	4,255	4,255	0
<b>Предстоящи проекти</b>				
Инвестиционни имоти до Велико Търново*	промяна регулация	512	512	n.a
Инвестиционен имот до Видин*	промяна регулация	589	589	n.a
Инвестиционни имоти в София - Околвръстен път*	промяна регулация	7,475	7,475	n.a
Инвестиционни имоти в София - Младост IV*	промяна регулация	23,372	23,372	n.a
<b>Завършени проекти</b>				
Офис сграда на бул. "Г.М.Димитров"	продаден	18,000	17,500	500
<b>Общо за всички проекти</b>		<b>142,347</b>	<b>123,893</b>	<b>4,968</b>

От изброените проекти в таблицата, два са в етап на текущо управление. След като придоби нови имоти през тримесечието Дружеството преустанови закупуването на нови парцели по проект земеделска земя, и насочи действието си към отдаването на притежаваните парцели под аренда. Следващата група проекти, са в процес на реализация, което обхваща времето от проектиране до тяхната реализация или продажба. Останалите четири проекта са на етап промяна регулацията на земята. За някои от тези имоти ФНИБ очаква процеса на регулация да завърши през настоящата година. Последния проект офис сграда на бул. „Г.м. Димитров” е продаден и собствеността е изцяло прехвърлена на купувача, с което през 2009г. той отпада от таблицата с проекти на Дружеството.

## 2.2 Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж”

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

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

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

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

Общата сума от месечния наем за двата магазина е 90,147 евро, което на годишна база е 1,081,764 евро постоянен приход за ФНИБ за периода до края на наемния договор.

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

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

### 2.3 Проект – Земеделска земя

През последното тримесечие на изминалата 2008г. Дружеството придоби земеделски земи с обща площ от 1,187 дка, с което общо притежаваната към края на годината земеделска земя нараства до 40,434 дка.

Общо инвестираните до момента средства от старта на проекта през 2005г. са 12,200 хил. лева, което прави 301.7 лв. на дка средна покупна цена включваща разходите по придобиване на имотите. Основната част от закупените земи са III и IV категория, като средната големина на отделните имоти е около 10-12 дка.

Също, през изминалото тримесечие ФНИБ отдаде под аренда допълнително 2,521 дка, което увеличи размера на общо арендуваните земи до 29,755 дка или 73.75% от общо притежаваните земеделски парцели. Средната наемна цена на отдадените под аренда земи също се увеличава до 16.15 лв./дка основно поради значително по-високите наемни цени на ново отдадените парцели.

### 2.4 Проект – „Камбаните Бизнес Център”

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

През изтеклото тримесечие ФНИБ сключи договор за наем на офис помещения със световноизвестна компания лидер в областта на информационните технологии за над 50% от офис площите на проект Камбаните Бизнес Център. Сключеният договор е за срок от 10г. и включва опция за продължаването му с още 10г.

Продължаващото строителство в сградата е основно свързано с преработването на части от сградата, така че тя да отговаря на високите изисквания на бъдещия наемател. Текущата степен на завършеност надхвърля 90%, а реализираните разходи с натрупване от началото на строителството на сградата към края 2008г. са на обща стойност 23,744 хил.лв.

Търговската част от Камбаните Бизнес Център е изцяло прехвърлена на новия собственик от сградата още през третото тримесечие. Общата продажна цена е 11,150,000 евро, а общата стойност на платените вноски до края на 2008г. по предварителния договор за продажба е 9,835,000 евро. Оставащата част от сумата, 1,315,000 евро, ще бъде изплатена при получаване на разрешение за ползване на офис сградата.

### 2.5 Проект – Ваканционно селище на морето

Проектът предвижда изграждането на комплекс от затворен тип в Община Царево, близо до с.Лозенец, в които да се построят жилищни, търговски и развлекателни площи, които в последствие да бъдат продадени. В проекта е заложено изграждането на 291 апартамента, два басейна – детски и за възрастни, два ресторанта, търговски и развлекателен център.

Дружеството има изготвен идеен проект, който е внесен за одобрение в общината. По предварителни изчисления общата стойност на проекта ще възлезе на около 18 млн.лева.

В резултат от текущите пазарни условия в сектора на ваканционните имоти в резултат 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 в сегмента на ваканционните имоти, което ще определи неговите последващи действия по този проект.



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

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

Жилищната сграда „Секвоя 2” се състои от 36 апартамента разположени на 5 етажа и 9 гаража разположени в приземното ниво. Комплексът „Секвоя” се намира близо до живописна борова гора недалеч от центъра на курорта и в близост до началната станция на кабинковия лифт „Нова Гондола”, който е част от проекта „Супер Боровец”.

През изтеклото тримесечие ФНИБ не е релизирал продажба на апартаменти в жилищната сграда, което като цяло се дължи на драстично спадналият интерес от купувачи на ваканционни имоти в България. Въпреки това с настъпването на зимния сезон запитванията за продажба зачестиха и с оглед на активната рекламна кампания предприета от Дружеството, ФНИБ очаква това да се отрази положително на продажбите на апартаменти. Към датата на настоящия отчет Дружеството е продало един апартамент и остават още 35.

## 2.7 Проект – Инвестиционен имот до град Велико Търново

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

Процедурата по промяна регулацията на имотите е завършена и Дружеството очаква да получи официалните документи в кратки срокове. След тяхното получаване ФНИБ ще започне предварителните проучвания и анализи за изграждане на бъдещите постройки върху имотите.

## 2.8 Проект – Инвестиционен имот до град Видин

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

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

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

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

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

## 2.10 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. Общата покупна цена на всичките 21 имота е 37,771,120 лв. или 476.58лв./кв.м. (243.67 евро), без в тази цена да са включени разходите по прехвърляне на имота.

След като през третото тримесечие на 2008г. Дружеството извърши продажба на 9 от тези имоти, ФНИБ остана собственик на 12 имота с обща площ 47,345 кв.м. През изминалото тримесечие е стартирана процедура по промяна на регулацията имотите. Терените са предвидени за комплексно застрояване с възможност за изграждане на жилищни, административни и хотелски площи.

## 2.11 Проект – Офис сграда на бул. „Г.М.Димитров” - Продаден

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

През изтеклото тримесечие строителството на проекта завърши успешно един месец по-рано от първоначално предвиждания срок и сградата официално получи разрешение за ползване. Общо направените разходи по строителството по проекта от началото на проекта към края 2008г.са 11,260 хил.лв.

Общата стойност на сградата е в размер на около 18,000 хил.лв., от които 500 хил.лв остават да бъдат платени през 2009г. След получаване на разрешението за ползване през месец ноември 2008г, през декември 2008 бе завършена и сделката по продажбата на сградата.

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

### 3.1 Обобщени финансови отчети

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

Счетоводен баланс към 31.12.2008г. и към 30.09.2008г.

(Всички суми са в хиляди лева)	31.12.2008	30.09.2008
<b>АКТИВИ</b>		
<b>ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ</b>		
Инвестиционни имоти	75,851	79,956
Машини и оборудване	2	3
Разходи за придобиване на имоти	1,318	689
Деривативен финансов инструмент	-	214
Нематериални активи	1	2
Стопански инвентар и др.	29	28
<b>ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ</b>	<b>77,201</b>	<b>80,892</b>
<b>КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ</b>		
Вземания от клиенти и доставчици	5370	3,743
Платени аванси	153	475
Инвестиционни имоти държани за продажба	29,248	30,954
Парични средства и депозити	25,726	23,797
Разходи за бъдещи периоди	67	125
Други	988	120
<b>ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ</b>	<b>61,552</b>	<b>59,214</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>138,753</b>	<b>140,106</b>
<b>ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		
Основен капитал	60,450	60,450
Резерви	9,810	9,810
Натрупана печалба	16,074	46,361
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>86,334</b>	<b>116,621</b>
<b>ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>		
Дългосрочни заеми	11,159	11,534
Други	458	-
<b>ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>	<b>11,617</b>	<b>11,534</b>
<b>КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>		
Краткосрочни заеми и начислени лихви	30	34
Текуща част от нетекущи задължения	1,273	1,255
Задължения към Обслужващото дружество	3,025	5,129
Получени аванси по продажба на имоти	30	5
Данъчни задължения	1,712	3,147
Задължения към доставчици и клиенти	2,364	2,347
Провизии	30,287	24
Други задължения	2,081	10
<b>ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>	<b>40,802</b>	<b>11,951</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>52,419</b>	<b>23,485</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>138,753</b>	<b>140,106</b>

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

(Всички суми са в хиляди лева)	IV трим.-08г.	III трим.- 08г.
Доходи от наеми	684	620
Приходи от продажба на активи	14,045	69,203
Нетни приходи от преценка на активи	-	720
Доходи от лихви и др. финансови приходи	230	400
Приходи от операции с финансови инструменти	38	
Други приходи от дейността	76	193
<b>Общо приходи</b>	<b>15,073</b>	<b>71,136</b>
Разходи за лихви	(190)	(618)
Разходи за външни услуги и материали	(1,165)	(8,505)
Разходи за възнаграждения на СД и персонала	(21)	(24)
Балансова стойност на продадените активи	(8,265)	(53,742)
Разходи от преценка на активи	(4,516)	
Отрицателни разлики от операции с финансови инструменти	(825)	(231)
Разходи за амортизации	(5)	(1)
Други разходи	(148)	(703)
<b>Общо разходи</b>	<b>(15,135)</b>	<b>(63,824)</b>
<b>Печалба/(загуба) за периода</b>	<b>(62)</b>	<b>7,312</b>
<b>Средно претеглен брой акции през тримесечието (в хил.)</b>	<b>60,450</b>	<b>60,450</b>
<b>Доход на акция (в лева)</b>	<b>(0.001)</b>	<b>0.121</b>

### 3.2 Ликвидност

*Таблица 2 – Показатели за ликвидност на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 31 декември 2008 г.*

Коефициенти	31.12.2008	30.09.2008
Обща ликвидност	1.51	4.95
Бърза ликвидност	0.79	2.36
Абсолютна ликвидност	0.63	1.99

През последното тримесечие на 2008г. общата ликвидност на "Фонд за недвижими имоти България" отчита спад, което се дължи на по-голямото увеличение на текущите пасиви в сравнение с увеличението на текущите активи отчетено през периода. Нарастването на текущите пасиви е основно в резултат на записаните провизии за разпределяне на дивидент за 2008г в размер на 30,255,000лв. Текущите активи също отбелязват растеж в резултат от получените парични постъпления от отчетената продажба на оставащата част от проект офис сграда на бул. „Г.М. Димитров” през последното тримесечие.

Коефициенти за бърза и абсолютна ликвидност също отбелязват спад, но в по-малък размер от спада на коефициента за обща ликвидност, което отново се дължи на отчетените през тримесечието продажби и високата стойност на наличните парични ресурси на ФНИБ. Въпреки намаляването на коефициентите на ликвидност, Дружеството запазва нивото си на стабилност главно от увеличението на най-ликвидните текущи активи – паричните средства с 8%. Това нарастване води до значително по-висока ликвидност, което предопределя стабилността на Дружеството..

Очакванията на Дружеството са ликвидността през следващите тримесечия да намалява в резултат от инвестициите в оставащо строителство по проект Камбаните Бизнес Център, като това намаление се компенсира от бъдещите плащания по договори за продажба на имоти на Дружеството реализирани през 2008г.

#### ■ Въртешни източници на ликвидност

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

##### ○ Краткотрайни (текущи) активи

*Таблица 3а – Краткотрайни активи на ФНИБ към 31 декември 2008 г.*

Източници на ликвидност	31.12.2008	30.09.2008
<b>КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ</b>		
Вземания от клиенти и доставчици	5,370	3,743
Платени аванси	153	475
Други	988	120
Инвестиционни имоти държани за продажба	29,248	30,954
Парични средства и депозити	25,726	23,797
Разходи за бъдещи периоди	67	125
<b>ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ</b>	<b>61,552</b>	<b>59,214</b>

Инвестиционните имоти държани за продажба представляват основната част от текущите активи (47.5%) и през четвъртото тримесечие на 2008г. Тази сметка се състои от отчетните стойности на имотите определени от Дружеството за продажба, а по точно проект Камбаните Бизнес Център – офис част и проект жилищна сграда „Секвоя 2” - Боровец.

Паричните средства и депозити са другият основен източник на ликвидност, като те заемат (41.8%) от текущите активи на ФНИБ. През настоящето тримесечие паричните средства отбелязват растеж от 8% вследствие на реализираните продажби на активи през тримесечието.

Значително място в структурата на краткосрочните активи заемат вземанията от клиенти и доставчици в размер на 5,370 хил.лв, които се увеличават в сравнение с предходното тримесечие основно поради предстоящо отчитане на свързани със строителството на офис сградата на бул. „Г.М. Димитров” средства в размер на 1,564 хил.лв. Остатъка от тези вземания се състои от останалата сума за получаване по договора за продажба на търговската част на проект „Камбаните Бизнес Център” в размер на 3,156 хил., вземания от аренды и други вземания.

Перото Други основно представлява вземане свързано с останалата сума за получаване по договора за продажба на проект офис сграда на бул. „Г.М.Димитров” в размер на 978 хил.лв.

Последния компонент от краткотрайните активи представляват предоставените средства за закупуване на земеделска земя на подотчетни лица на стойност 153 хил.лв.

Очакването на ръководството на ФНИБ е през следващите отчетни периоди сумата на текущите активи да се увеличава с постъпленията от продажби и намалява успоредно със завършването на строителните работи по изграждането на проект Камбаните Бизнес Център.

○ **Краткосрочни (текущи) пасиви**

*Таблица 3б – Краткотрайни пасиви на ФНИБ към 31 декември 2008 г.*

Източници на ликвидност	31.12.2008	30.09.2008
<b>КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>		
Краткосрочни заеми и начислени лихви	30	34
Задължения към Обслужващото дружество	3,025	5,129
Текуща част от нетекущи задължения	1,273	1,255
Получени аванси по продажба на имоти	30	5
Данъчни задължения	1,712	3,147
Задължения към доставчици и клиенти	2,364	2,347
Провизии	30,287	24
Други задължения	2,081	10
<b>ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>	<b>40,802</b>	<b>11,951</b>

Основен дял (74.2%) от краткосрочните пасиви през четвъртото тримесечие на 2008г. заемат провизиите, които се състоят от заделената сума за разпределяне на дивидент за 2008г. в размер на 30,225 хил. лв. и остатъка от 62 хил.лв. представлява провизии за ренти.

Друго голямо перо в задълженията са задълженията към Обслужващото дружество са в размер на 3,025 хил.лв. Това перо се състои от задължения на ФНИБ към агенции за недвижими имоти във връзка с продадения имот, задължения по приключващите строителни работи в двете офис сгради и възнаграждение за успех на обслужващото дружество.

Задълженията към доставчици и клиенти запазват приблизително същата стойност и са в размер на 2,364 хил.лв. Тази сума се състои от задълженията на ФНИБ по прекратения договор за продажба на офис частта от проект „Камбаните Бизнес Център” в размер на 2,347 хил.лв и други задължения към доставчици по обслужване на обектите в строеж в размер на 17 хил.лв.

Друго основни перо в структурата на краткосрочни пасиви представляват данъчните задължения състоящи се от дължимото от Дружеството ДДС получено от реализираната продажба през тримесечието.

В края на 2008г. дължимата сума по статията „Текуща част от нетекущи задължения” отчита слабо увеличение до 1,273 хил.лв и представлява размера на главницата по

инвестиционния заем на Дружеството, която предстои да бъде платен през следващите 12 месеца.

#### ■ Външни източници на ликвидност

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

Предвид значителния обем разполагаеми парични средства към края на 2008г, ФНИБ разполага със достатъчен финансов ресурс, който се очаква напълно да покрие нуждите от ликвидност на дружеството през следващото тримесечие. В случай, че инвестиционната активност на ФНИБ се промени в резултат на стартирането на нови проекти, ръководството има готовност да набави необходимите парични ресурси за своята дейност чрез външно финансиране от местни и чужди банкови институции.

### 3.3 Капиталови ресурси

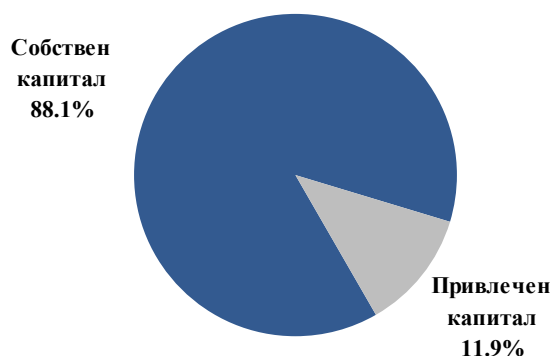
В края на декември 2008г. дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, намалява до 97,951 хил.лв., което представлява спад от 23.6% или 30,204 хил.лв. спрямо предходното тримесечие. Това основно се дължи на намаляване на реализираната печалба с провизиите за дивидент, които предстои да се раздаде през 2009г. - в размер на 30,225 хил.лв.

Структурата на дългосрочния капитал няма съществени промени в сравнение с предходното тримесечие, като отчетеното увеличение в привлечения капитал от 9% на 11.9% се дължи на преоценения финансов инструмент на Дружеството. Промените в структурата на капитала е показана чрез коефициентите за капиталова структура представени по-долу в таблицата.

С оглед на текущата пазарна конюнктура такава структура предопределя стабилността на Дружеството и по-лесното усвояване на допълнително външно финансиране за реализация на бъдещите инвестиционни проекти. Разпределението между собствен капитал и привлечени средства е представено на фигурата по-долу.

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

#### Дългосрочен капитал на ФНИБ



**Таблица 4 – Коефициенти на капиталова структура**

Коефициенти на капиталова структура	31.12.2008	30.09.2008
Съотношение соб.к-л към дългоср. привлечени	7.43	10.11
Съотношение ДА към собствен капитал	0.89	0.69
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.15	0.14

## ■ Собствен капитал

През изминалото тримесечие собствения капитал на ФНИБ намалява с 26%, или 30,287 хил.лв до 86,334 хил.лв. Това се дължи на направените отчисления за разпределяне на дивидент за 2008г. в размер на 30,225 хил.лв и 62 хил.лв загуба реализирана през текущото тримесечие.

*Таблица 5 – Собствен капитал на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 31 декември 2008 г.*

Собствен капитал в хил.лв.	31.12.2008	30.09.2008
Основен капитал	60,450	60,450
Резерви	9,810	9,810
Натрупана печалба	16,074	46,361
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>86,334</b>	<b>116,621</b>

## ■ Привлечен капитал

- През изтеклото тримесечие Дружеството не е усвоявало нови кредити, като през периода са направени плащания по кредита използван за финансирането на проект „Mr. Bricolage”.

## ■ Капиталови разходи през следващите периоди на отчитане

Инвестиционната програма на Дружеството през следващото тримесечие е предимно насочена към реализацията на текущите инвестиционни проекти, като основната част от средствата ще бъдат насочени в приключващото строителството на офис частта от проект Камбаните Бизнес Център. По предварителни разчети на Дружеството очакваните разходи по този обект за предстоящата 2009г. ще бъдат около 5 млн. лв.

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 за четвъртото тримесечие на 2008г. отчита спад с 1,353 хил.лв (-1%) до 138,753 хил.лв. Намалението на активите на ФНИБ най-вече се дължи на намалената стойност на дълготрайните активи.

*Таблица 6 – Структура на активите на ФНИБ*

Структура на активите в хил.лв.	31.12.2008	% дял	30.09.2008	% дял
<b>Дълготрайни активи вкл.</b>	<b>77,201</b>	<b>56%</b>	<b>80,892</b>	<b>58%</b>
- общо недвижими имоти	77,169	55%	80,645	58%
<b>Краткотрайни активи вкл.</b>	<b>61,552</b>	<b>44%</b>	<b>59,214</b>	<b>42%</b>
- платени аванси за покупка на имоти	153	0.09%	475	0.29%
- инвестиционни имоти държани за продажба	29,248	17.9%	30,954	18.9%
- парични средства и депозити	25,726	18.4%	23,797	17.0%
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>138,753</b>	<b>100%</b>	<b>140,106</b>	<b>100%</b>

Основна промяна в структурата на дълготрайните активи, отбелязват недвижимите имоти, които намаляват с 4.3% или 3,476 хил.лв. Тази промяна е в резултат от отчетените отрицателни преоценки към края на 2008г, които от своя страна отчитат корекцията в пазара на недвижими имоти в България .

Друга значителна промяна в структурата на активите представлява увеличението на паричните средства и депозити до 25,726 хил.лв, или растеж от 8%. Увеличението на стойността на тази сметка е отново резултат от получените средства по отчетените продажби.



Инвестиционните имоти държани за продажба също отчитат спад основно дължащ се на отписването на останалата част от проект офис сграда на бул. „Г.М.Димитров”.

Предвижданията за следващия период на отчитане са сумата и съответно делът на краткотрайните активи спрямо общо активите да се увеличават с продажби на нови имоти и да намаляват с плащанията по оставащите строителни работи по проект Камбаните Бизнес Център.

### 3.5 Резултати от дейността

Дейността на Дружеството през четвъртото тримесечие на 2008г. беше основно насочена във финализиране на подписания договор за продажба на проект офис сграда на бул. „Г.М. Димитров” и в завършване на строителството на двете офис сгради в София, инвестиции в земеделска земя и управление на вече завършените проекти.

#### ■ Приходи от дейността

През разглежданото тримесечие общо отчетените приходи отчитат спад от над 4 пъти и са в размер на 15,073 хил.лв.

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

Приходи на ФНИБ (в хил. лв.)	IV трим.-08г.	III трим.- 08г.
Доходи от наеми	684	620
Доходи от лихви и др. финансови приходи	230	400
Приходи от продажба на активи	14,045	69,203
Приходи от операции с финансови инструменти	38	0
Нетни приходи от преоценка на активи	-	720
Други приходи от дейността	76	193
<b>Общо приходи</b>	<b>15,073</b>	<b>71,136</b>

Отчетените приходи през четвъртото тримесечие на 2008г. са на стойност 15,073 хил.лв, като няколкократно намаление се дължи на високата стойност на отчетените приходи от продажби на няколко проекта през предходното тримесечие. През настоящето тримесечие приходите от продажби основно се състоят от отчетената продажба на останалата част от проект офис сграда на бул. „Г.М. Димитров” в размер на 14,045 хил.лв.

Следващото перо от приходите представляват приходите от наеми, които включват начислените суми за наем на двата магазина Mr.Bricolage и приходи от аренда на земеделска земя. Стойността на тези приходи се увеличава поради по-високата наемна цена на ново отдадените земи под аренда.

Друго перо са приходите от лихви, които се намаляват с 43% в сравнение с отчетената стойност през третото тримесечие на 2008г. Отчетения спад се дължи на факта, че въпреки по-високата крайна стойност на паричните средства и депозити средно разполагаемите парични средства през четвъртото тримесечие бяха по-малко спрямо тези отчетени през третото тримесечие.

ФНИБ очаква приходите през следващите отчетни периоди да зависят от реализираните продажба на проекти на Дружеството и получени приходи от отдадените под наем имоти и реализираните приходи от лихви.

#### ■ Разходи от дейността

През изминалото тримесечие разходите намаляват с 4 пъти и достигат 15,135 хил.лв. Намалението на разходите, както и намалението на приходите по-горе се дължи най-вече на по-малките по размер продадени активи в сравнение с предходното трето тримесечие на 2008г.

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

Разходи на ФНИБ (в хил. лв.)	IV трим.-08г.	III трим.- 08г.
Разходи за лихви	(190)	(618)
Разходи за външни услуги и материали	(1,165)	(8,505)
Балансова стойност на продадените активи	(8,265)	(53,742)
Разходи за възнаграждения на СД и персонала	(21)	(24)
Разходи от преоценка на активи	(4,516)	
Отрицателни разлики от операции с финансови инструменти	(825)	(231)
Разходи за амортизации	(5)	(1)
Други разходи	(148)	(703)
<b>Общо разходи</b>	<b>(15,135)</b>	<b>(63,824)</b>

Основен дял 54.6% в структурата на разходите през това тримесечие заемат отчетната стойност на продажения през тримесечието останала част от проект офис сграда на бул. „Г.М.Димитров” в размер на 8,265 хил.лв.

Следващия значителен дял от разходите 30% заемат разходите от преоценка на активи към края на годината в размер на 4,516 хил.лв. Тези разходи са в резултат от преоценките на недвижимите имоти собственост на Дружеството, които отразяват променената ситуация на пазара на недвижими имоти в България.

Друго значително перо по размер в структурата на разходите на ФНИБ заемат разходите за външни услуги и материали в размер на 1,165 хил.лв. Тази сума се състои от начислените през тримесечието дължими комисионни на посредника по продажбата по проект офис сграда на бул. „Г.М. Димитров”, местни данъци и такси свързани със същата сделка и такса управление на обслужващото Дружество през изтеклото тримесечие.

Отрицателните разлики от операции с финансови инструменти представляват отчетените разходи от негативната нетна настояща стойност (ННС) на лихвения суап по кредита за финансиране на проект „Mr.Bricolage”, причина за което е значителния спад на Euribor към края на 2008г.

Друго част от разходите на ФНИБ заемат разходите за лихви в размер на 190 хил.лв, които намаляват с 428 хил.лв. Намалението на този разход се дължи на погасените през третото тримесечие кредити, което рязко намали общата външна задлъжнялост на Дружеството.

Стойността на други разходи намалява до 148 хил.лв и представлява платените през периода местни данъци и такси за притежаваните от Дружеството имоти.

Очакваните разходи през следващите отчетни периоди ще зависят от реализираните продажба на проекти на Дружеството.

## ■ Резултат от дейността

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

Финансов резултат	IV трим.-08г.	III трим.- 08г.
Приходи	15,073	71,136
Разходи	(15,135)	(63,824)
<b>Загуба за периода</b>	<b>(62)</b>	<b>7,312</b>

През четвъртото тримесечие на 2008г. ФНИБ отчита загуба от 62 хил.лв. Този резултат се дължи основно на загубите от преоценки на инвестиционните недвижими имоти притежавани от Дружеството и на загубите от операции с финансови активи.

Ако се игнорират загубите от преценка на активи ФНИБ е реализирал нетна печалба за четвъртото тримесечие в размер на 5,279 хил.лв, което се дължи на печалбата от продажба на останалата част от проект офис сграда на бул. „Г.М. Димитров”.

ФНИБ очаква финансовия резултат през следващите отчетни периоди да зависи от продажбата на проекти на Дружеството и намаление от реализираните разходи свързани с изпълнението на инвестиционните цели на ФНИБ.

#### ■ Брутен Дивидент

В резултат от реализираните продажби на недвижими имоти през 2008г, и направените предварителни изчисления Дружеството предстои да разпредели печалба в размер на 30,225 хил.лв., като точната сума предстои да бъде определена след излизането на одиторския доклад в края на март 2009г.

#### ■ Рискове на които е изложено Дружеството

Основните рискове, които оказват и ще оказват въздействие върху дейността на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ са подробно описани в Регистрационния документ на Дружеството (част II от Проспекта за първоначалното увеличение на капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ), одобрен от Комисията за финансов надзор през м. Март 2005 г. Промяната към настоящия момент е основно в посока засилване на риска от спад в пазара на недвижими имоти и във влошената икономическа среда на финансовите пазари.

## 4 Важни научни изследвания и разработки

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

## 5 Предвиждано развитие на Дружеството

През настоящата 2009г. Дружеството ще продължи своята инвестиционна програма, заложена в неговия портфейл от инвестиционни проекти описани в точка 2 по-горе. Цел на ръководството на ФНИБ е да постигне максимални финансови резултати използвайки най-ефективно набрания до момента капитал. За да постигне поставените цели приоритетни задачи ще бъдат:

- **Пускане в експлоатация на „Камбаните Бизнес Център”**. Продължаващото строителство в сградата е основно свързано с преработването на компоненти от сградата, така че да отговарят на изискванията на бъдещия наемател. По текущи разчети изграждането на сградата трябва да завърши през първото тримесечие на 2009г. Паралелно с това Дружеството активно ще работи в посока отдаване под наем на останалата офис площ на сградата.
- **Покупка на земеделска земя и арендуване**. Поради рязко повишаващите се цени на земеделските парцели в България ФНИБ предвижда да преустанови закупуването на земеделска земя, като по този начин концентрира усилията си в отдаването на закупените парцели под аренда.
- **Проект – „Жилищна сграда Секвоя 2” – Боровец** – С оглед на предстоящия зимен сезон, Дружеството ще продължи да работи активно в посока продажба на апартаменти от сградата. Намерението на ФНИБ е тя да бъде разпродадена в рамките на следващите две години.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Велико Търново”** – Предстои да започне проектиране на бъдещите търговски и складови площи въз основа на получените нови строителни параметри.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Видин”** – Предстои закупения имот да бъде вкаран в регулация и да започне изготвяне на проект за изграждането на логистичен център.
- **Проект – „Инвестиционни имоти в София – Околовръстен път”**. След второто обявяване и промяната на регулацията, ФНИБ ще започне изготвянето на идейния проект за изграждане на жилищни и офис площи.
- **Проект – „Инвестиционни имоти в София – Младост IV”**. Дружеството е предприело действия за изготвяне на мотивирано предложение за промяна на регулация на останалата част от притежаваните земи.

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

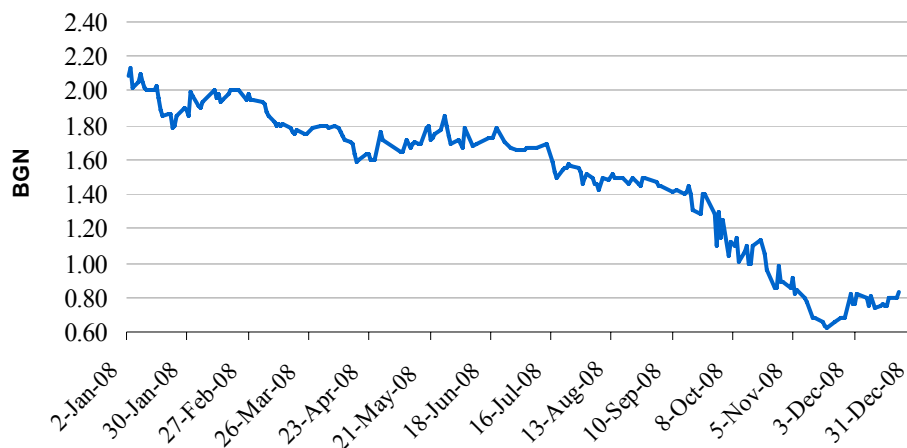
## 6 Промяна в цената на акциите на Дружеството

През последното тримесечие на 2008г. световната финансова криза продължи да тласка капиталовите пазари в негативна посока. Въпреки взетите мерки за наливане на ликвидност в САЩ и в страните от ЕС никоя от тях не успя да окаже трайно стабилно влияние върху индексите. Индексите на Българската Фондова Борса продължиха да следват посоката надолу, заличавайки по този начин между 41% - 55% от стойността си спрямо предходното тримесечие. Индексът BGREIT, част от който е и ФНИБ, регистрира най-слаб спад измежду индексите – 41%. Сравнено с индекса акциите на ФНИБ през същия период отчетоха по-нисък спад в размер само на -24.5%.

Средно претеглената цена на акция за период от една година се намалява от 1.75лв към края на септември 2008г., на 1.26лв. на акция към края на 2008г. Обобщените данни от търговията с акции на ФНИБ за периода 31.12.2007 – 31.12.2008г. са както следва:

- Начална цена – BGN 2.09 (21 декември 2007)
- Последна цена – BGN 0.83 (23 декември 2008)
- Най-висока цена – BGN 2.13 (3 януари 2008)
- Най-ниска цена – BGN 0.62 (20 ноември 2008)
- Общо количество изтъргувани акции – 10,281,671 броя
- Оборот за периода – BGN 12,994,439 (EUR 6,643,951)
- Средно претеглена цена – BGN 1.26
- Пазарна капитализация (към 31.12.2008г.) – BGN 50,173,500 (EUR 25,653,303)

**Движение акциите на ФНИБ  
(31.12.2007 - 31.12.2008)**



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

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

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

При извършване на дейността си през трето тримесечие на 2008 година, Съветът на директорите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ изцяло се ръководи и стриктно изпълнява приетата Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

При направената преоценка на Програмата с цел подобряване прилагането на стандартите за добро корпоративно управление в Дружеството, се установи, че през 2008 година не се налага нейната промяна.

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

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

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

Към 31.12.2008 год. Дружеството е издало само един клас акции - обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка, представляващи 100 % от общия капитал на Дружеството. Издадените акции се притежават от следните лица:

- 367 физически лица притежават 3,965,124 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;

- 108 юридически лица притежават 56,484,876 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 31.12.2008 год. притежават пряко или непряко 5 на сто или повече от акциите и правата на глас в Общото събрание на Дружеството, са следните:

Данни за акционера	Размер на дяловото участие към 30.09.2008г.	Начин на притежаване
Hansapank (Estonia)	29.50%	пряко
Hansapank Clients (Estonia)	14.00%	пряко
Scand.Enskilda Banken	7.43%	пряко

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

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

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

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

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

Съветът на директорите приема и публикува 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 декември 2008г. Дружеството няма регистрирани клонове и не притежава акции от други компании.