

**СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА
и
оповестявания**

За финансовата 2010 година

На Фонд за недвижими имоти България АДСЦИ

1 Обща информация за Дружеството

1.1 Правна рамка и промени в устава на Дружеството през 2010 г.

„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 лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел - секюритизация на недвижими имоти - № 6/08.12.2005.

На проведеното на 23 юли 2010г. Общо събрание на акционерите (ОСА) са направени няколко промени в устава. Решенията взети от ОСА са следните:

- ОС прие Годишния доклад на СД за дейността и управлението на Дружеството през 2009 г.
- ОС прие доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет за 2009 г.
- ОС приема доклада за дейността на Одитния комитет на дружеството за 2009 г.
- ОС одобри годишния финансов отчет на дружеството за 2009 г.
- ОС прие отчета на Директора за връзка с инвеститорите.
- ОС освободи от отговорност членовете на СД за дейността им през 2009 г.
- ОС взе решение сума в размер на 2 375 117.03 лева, представляваща 90 % от преобразувания финансов резултат, определен съгласно чл. 10 от ЗДСИЦ, да се разпредели като дивидент за акционерите. Брутният дивидент на една акция е 0.039290604 лева.
- ОС преизбира Съвета на директорите в състав: Тодор Людмилов Брешков, Чавдар Иванов Донков, Марио Исам-Саади Ал-Джибури и Николай Христов Скарлатов за нов петгодишен мандат.
- ОС избра „Ърнст енд Янг Одит” ООД да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2010 г.
- Промени в устава на Дружеството:

Чл. 30 от Устава придобива следната редакция:

„Чл. 30. (1) Общото събрание включва всички акционери. Те участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно по чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК, което трябва да е за конкретно общо събрание.

(2) Преупълномощаването с правата по ал. 1, както и пълномощното, дадено в нарушение на правилата по ал. 1, е нищожно.

(3) Упълномощаването може да се извърши и чрез използване на електронни средства. Дружеството е длъжно да осигури най-малко един способ за получаване на пълномощни чрез електронни средства и да публикува на своята интернет страница условията и реда за получаване на пълномощни чрез електронни средства. Реда по предходното изречение се прилага и при оттегляне на пълномощно.

(4) Един представител може да представлява повече от един акционер в общото събрание. В този случай пълномощникът може да гласува по различен начин по акциите, притежавани от отделните акционери, които представлява. Пълномощникът има същите права да се изказва и да задава въпроси на общото събрание, както акционерът, когото представлява. Пълномощникът е длъжен да упражнява правото на глас в съответствие с инструкциите на акционера, съдържащи се в пълномощното.

(5) Членовете на Съвета на директорите не могат да представляват акционер, освен ако акционерът изрично е посочил начина на гласуване по всяка от точките на дневния ред.

(6) Членовете на Съвета на директорите вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас, освен ако са акционери или представители на акционери.”

В чл. 31, ал. 1 от Устава се добавя нова точка 9 със следното съдържание:

„9. избира одитен комитет, определя броя и мандата на членовете му, избира председател на одитния комитет в съответствие с разпоредбите на Закона за независимия финансов одит.”

Чл. 33 от Устава придобива следната редакция:

„Чл. 33. (1) Общото събрание се свиква от Съвета на директорите. Общо събрание може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството.

(2) Свикването на Общото събрание на акционерите се извършва с покана по реда на чл. 223, ал. 3 изречение първо от ТЗ обявена в търговския регистър и оповестена при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК най-малко 30 (тридесет) дни преди неговото откриване. В срока по предходното изречение поканата, заедно с материалите за общото събрание по чл. 224 от ТЗ се изпращат на Комисия за финансов надзор и се публикува на интернет страницата на Дружеството. По реда на предходното изречение се публикуват и образците за гласуване чрез пълномощник или чрез кореспонденция, ако е приложимо.

(3) Съдържанието на поканата за свикване на Общото събрание се определя според изискванията на чл. 223, ал. 4 от ТЗ и чл. 115 ал. 2 от ЗППЦК. Акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, могат да поискат допълване на обявения в поканата дневен ред по реда и при условията на чл. 223а от ТЗ. В случаите по предходното изречение акционерите представят на КФН и на Дружеството най-късно на следващия работен ден след обявяването на въпросите в търговския

регистър материалите по чл. 223а, ал. 4 от ТЗ. Дружеството е длъжно да актуализира поканата и да я публикува заедно с писмените материали при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 незабавно, но не по-късно от края на работния ден, следващ деня на получаване на уведомлението за включването на въпросите в дневния ред.

(4) Правото на глас в Общото събрание се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централен "Централен депозитар" АД 14 дни преди датата на Общото събрание, съгласно списък на акционерите, предоставен от "Централен депозитар" АД към тази дата.

(5) По решение на Съвета на директорите правото на глас може да се упражнява преди датата на общото събрание чрез кореспонденция, като се използва поща, включително електронна поща, куриер или друг технически възможен начин.

(6) Гласуването чрез кореспонденция е валидно, ако вотът е получен от Дружеството не по-късно от деня, предхождащ датата на общото събрание. Ако акционерът присъства на общото събрание лично, упражненото от него право на глас чрез кореспонденция е валидно, освен ако акционерът заяви обратното. По въпросите, по които акционерът гласува на общото събрание, упражненото от него право на глас чрез кореспонденция отпада.”

Чл. 34, ал. 1 от Устава придобива следната редакция:

„Чл. 34.(1) Писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание, трябва да бъдат поставени на разположение на акционерите най-късно до датата на обявяване на поканата за свикване на Общо събрание в търговския регистър.”

Чл. 35 от Устава придобива следната редакция:

„Чл.35.(1) За заседанието на Общото събрание се изготвя списък на присъстващите акционери и/или на техните представители и на броя на притежаваните или представлявани акции. Акционерите и техните представители удостоверяват присъствието си с подпис. Списъкът се заверява от председателя и секретаря на Общото събрание.

(2) Присъствието на пълномощници на акционерите на заседанието е валидно и съответните лица се вписват в списъка на присъстващите акционери, ако пълномощното е изрично и за конкретно общо събрание, и има нормативно определеното минимално съдържание, както и ако са спазени останалите изисквания на чл. 116 от ЗППЦК.

(3) В случаите на провеждане на общо събрание чрез използването на електронни средства, съгласно чл. 115, ал. 8 от ЗППЦК, или чрез кореспонденция, съгласно чл. 115б, ал. 4 от ЗППЦК, към протокола от общото събрание се прилага и списък на лицата, упражнили правото си на глас в общото събрание чрез електронни средства, съответно чрез кореспонденция и на броя на притежаваните акции, който се заверява от председателя и секретаря на общото събрание.”

Чл. 38, ал. 1 от Устава придобива следната редакция:

„Чл. 38. (1) За заседанията на Общото събрание се води протокол, в който се посочват данните по чл. 232, ал. 1 от ТЗ и приложимите разпоредби от ЗППЦК. Резултатите от гласуването в протокола от заседанието на общото събрание трябва да включват информация относно броя на акциите, по които са подадени действителни гласове, каква част от капитала представляват, общия брой на действително подадените гласове, броя подадени гласове "за" и "против" и, ако е необходимо - броя на въздържалите се, за всяко от решенията по въпросите от дневния ред.”

В допълнение към решенията на ОСА на 15 октомври 2010г. с решение на Съвета на Директорите бе променено представителството на Дружеството. Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ вече се представлява заедно и поотделно от Председателя на Съвета на Директорите г-н Тодор Людмилов Брешков и Изпълнителния директор Николай Христов Скарлатов.

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

■ Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на Съвета на директорите;

През 2010 г. са начислени следните брутни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите (СД), съгласно договори за управление:

- Годишно възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков – 2 880 лв.
- Годишно възнаграждение на Марио Исам-Саади Ал-Джебури – 2 880 лв.
- Годишно възнаграждение на Чавдар Иванов Донков – 2 880 лв.
- Годишно възнаграждение на Николай Христов Скарлатов – 15 384 лв.

Общо през 2010 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат на 24 024 лв.

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

Към 31.12.2010 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков - 619 243 бр. акции, представляващи 1.02 % от капитала на Дружеството;
- Марио Исам-Саади Ал-Джебури - 125 000 бр. акции, представляващи 0.21 % от капитала на Дружеството;
- Чавдар Иванов Донков – 813 314 бр. акции, представляващи 1.35 % 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 привилегирани права да придобиват акции и облигации на Дружеството.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Тодор Людмилов Брешков

- Брешков и Синове ООД, Пловдив, ул. „Гладстон” 36
- Глобус Балистик ООД, София, ул. „Околовръстен път” 258
- Булконтри ЕООД , гр.София, ул. Крум Кюлявков №15А, ет.8

Чавдар Иванов Донков

- Итека Компютърс ООД, София, НС Васил Левски, бул.Евлоги Георгиев, офис 32;
- Би Ейч Реал Естейтс ЕООД, София, ул. Дякон Игнатий № 7, ет.2;
- Би Пи Фишинг ООД, София, ул. Твърдишки проход 23, офис 4

Николай Христов Скарлатов

- Скарли ООД, гр. София, ж.к. Младост 1, бл. 34Б, вх.2, ап.11
- Скарли ЕООД, гр. София, ж.к. Младост 1, бл. 34Б, вх.2, ап.11
- Делиал ООД, гр. София, ул. Иван Вазов № 24
- ЕТ НИК – Николай Скарлатов, гр.София, с. Габер 2215

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 изминалата 2010г. претърпява слаби изменения в сравнение със структурата през предходната 2009 г. Основната промяна е в делът на земеделските земи и на паричните средства, които намаляват за сметка на останалите сектори, като най-голямо е увеличението на бизнес имотите. Тази промяна идва в резултат от продадените през периода земеделски земи и изплатения през годината дивидент за 2009г. Увеличението на делът на бизнес имотите се дължи на направените през изтеклия период подобрения в Камбаните Бизнес Център. През годината дейността на Дружеството беше насочена главно в следните направления:

- Отдаването под наем на нови площи в Камбаните Бизнес Център. В резултат от положените усилия отдадените през 2010г. площи са общо 5,919.2 кв.м. С новоотдадените помещения заетостта на сградата към края на годината нараства до 97.3%, а с новоподписания договор за наем през януари 2011г, запълняемостта достигна 100%;
- Преустройство на отдадените под наем помещения в Камбаните Бизнес Център и предаването на готовите офиси на техните наематели;
- Продажба на 8,496 дка земеделска земя в Северозападна България на обща стойност 2,719 хил.лв.
- Продажба на три апартамента в жилищна сграда Секвоя 2 в кк. Боровец с общо РЗП 209.88 кв.м.
- Извършвани на планови ремонти на магазина Мг.Vricolage във Варна

Управляваните от ФНИБ проекти към края декември 2010г. са 9 на брой, диверсифицирани във всички сектори на пазара на недвижимите имоти в България.

Фигура 1. Разпределение на направените инвестиции по видове сектори и по себестойност към края на 2010 и 2009 година.

Структура на портфейла 2010г.



Структура на портфейла 2009г.



През изтеклата 2010 година Дружеството приоритетно насочи усилията си в управлението на проектите генериращи текущи доходи, а по-конкретно: Търговски центрове „Доверие - Бриколаж”, проект Земеделска земя, Камбаните Бизнес Център - офис частта и Жилищната сграда „Секвоя 2” - Боровец. Останалите проекти не са активни и ще бъдат активизирани при по-благоприятни условия в пазара на недвижими имоти. Според степента си на реализация проектите на ФНИБ могат да бъдат разделени по следния начин:

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

Проект	Етап на проекта	Размер на проекта	Инвестирани средства към 31.12.2010	Бъдещи плащания
Реализирани проекти				
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж"	текущо управление	19,895	19,895	0
Земеделска земя	отдаване под аренда / продажба	7,452	7,452	0
Камбаните Бизнес Център - офис част	отдаване под наем/в продажба	27,730	27,730	0
Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец	в продажба	3,693	3,693	0
Проекти в процес на реализация				
Морско ваканционно селище - с.Лозенец	замразен	18,000	4,514	0
Предстоящи проекти				
Инвестиционни имоти до Велико Търново*	промяна регулация	512	512	n.a
Инвестиционен имот до Видин*	преустановен	589	589	n.a
Инвестиционни имоти в София - Околвърстен път*	промяна регулация	7,475	7,475	n.a
Инвестиционни имоти в София - Младост IV*	преустановен	22,974	22,974	n.a
Общо за всички проекти		108,320	94,834	0

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

От изброените проекти в таблицата, Търговски центрове „Доверие-Бриколаж”, Земеделска земя и Камбаните Бизнес Център са в етап на текущо управление, като проект жилищна сграда „Секвоя 2” – Боровец е в процес на продажба. Следващата група проекти са в процес на реализация, което обхваща времето от проектиране до тяхното изграждане или продажба. Към момента има само един такъв проект и Дружеството е замразило неговото развитие. Останалите четири проекта са на етап промяна регулацията на земята. За някои от тези имоти ФНИБ очаква процеса на регулация да завърши през тази или следващата година.

2.2 Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж”

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

ТЦ "Доверие Бриколаж" София 1		ТЦ "Доверие Бриколаж" Варна	
РЗП	15,174 кв.м.	РЗП	12,184 кв.м.
ЗП	7,610 кв.м.	ЗП	5,375 кв.м.
Покупна цена	6 млн.евро	Покупна цена	4 млн.евро
Дата на покупката	15 ноември 2006	Дата на покупката	17 август 2006
Месечно наем	54,087 евро	Месечно наем	36,060 евро
Срок на договора за наем	10 години	Срок на договора за наем	10 години

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

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

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

През изтеклата година няма закъснение от страна на наемателя и всички дължими суми по наемите за двата магазина са платени в срок. Редовно са платени и текущите дължими суми по направените застраховки на магазините. Също през изтеклата година е извършен и планов ремонт на покрива на магазина в гр.Варна. През юли 2010г. на същия магазин във Варна в резултат от разразилата се буря в региона е нанесена щета на козирката на сградата. Щетата се покрива от застраховката на обекта и вече е поправена.

2.3 Проект – Земеделска земя

През изминалата 2010г. Дружеството придоби допълнителни 53.3 дка земеделска земя на обща стойност от 18 хил.лв. Придобиването е реализирано или чрез директна покупка на имоти или чрез замяна на съществуващи с нови. Целта на тези операции е била окрупняване на вече притежавани земеделски земи и подобряване на тяхното качество. Също през година ФНИБ извърши продажба на 8,485.36 дка земеделска земя, с което общо притежаваните към края на декември 2010г. земеделски имоти намаляват до 23,300.86 дка. Общата стойност на извършените през годината продажби и замени е 2,719 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 годината, са 7,452 хил. лева, което прави 319.81 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 2010г. отдадените земеделски земи под аренда са 19,380 дка, което представлява 83.17% от общо притежаваните през годината земеделски земи. Средната наемна цена за стопанска 2010/2011 година спрямо предходната година се увеличава от 17.35 лв./дка на 21.17 лв./дка или 22% ръст на годишна база.

2.4 Проект – „Камбаните Бизнес Център”

„Камбаните Бизнес Център” (КБЦ) – представлява офис сграда със РЗП от 16,266 кв.м и открит паркинг с общо около 217 места. Сградата се намира на адрес гр. София ул. Околовръстен път 258.

КБЦ е разположен в полите на Витоша, на южната отсечка от Околовръстното шосе на София в непосредствена близост до кв.Младост IV срещу Бизнес Парк София. Сградата има лице към Околовръстното шосе, което улеснява достъпа, а осигуреността на мястото с обществен транспорт ще се подобри допълнително след изграждането на третия етап от Софийското метро.

През 2010г. дейността по проекта е била основно насочена към отдаването под наем на неотдадени площи в сградата. В резултат на положените усилия през отчетния период са отдадени нови 5,919.2 кв.м. офис и търговски площи, с което заетостта на сградата към 31.12.2010г. достига 97.3%. Основен наемател отново е Хюлет-Пакард Глоубъл Деливъри България Център (ХП). Освен с ХП нови договори за наем са подписани и с ИНГ БАНК Н.В. – клон София и „ОНДА КОФИ БРЕЙК”ЕАД. Част от отдадените на ХП нови помещения през 2010 година се използваха от други наематели, които впоследствие ги освободиха в края на 2010 и началото на 2011г. През януари 2011г. беше подписан и договор за наем с „ДЕНС АКАДЕМИ – 2” ООД за отдаване на останалите все още неотдадени площи. С подписването на последния договор Дружеството постигна 100% запълняемост на сградата.

Таблица 2 – Структура на наемателите в Камбаните Бизнес Център към 31 март 2011

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

Във връзка с подписаните нови договори за наем през годината бяха извършени множество преустройства в сградата, финалните, от които бяха завършени в края на март 2011г., когато бяха предадени последните помещения на техните наематели.

Освен преустройствата в новоотдадените помещения през годината Дружеството извърши и още няколко подобрения по сградата, които повишиха нейната стойност. Първото от тези подобрения е изграденото ново ел. хранване от подстанция Камбаните, с което хранването с електричество на сградата става по две независими трасета. Също през година беше пуснат в експлоатация и втория подход към сградата от към южната страна, което осигурява директен достъп от към бул. Александър Малинов от Младост IV.

През годината бяха направени подобрения по сградата и в посока подобряване на нейната енергийна ефективност. В блок А бяха монтирани слънцезащитни ламели на южната фасада. Също така на покрива на сградата са монтирани и соларни

панели за затопляне на вода, което е още една крачка в посока превръщането на Камбаните Бизнес Център в зелена сграда.

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

2.5 Проект – Жилищна сграда „Секвоя 2” – Боровец

През 2007г. Дружеството стана собственик на ваканционен имот - жилищна сграда „Секвоя 2” находяща се в най-стария ски курорт на България – Боровец. Общата 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 годината Дружеството успя успешно да завърши три сделки по продажба на апартаменти, в резултат, на което бяха продадени имоти с обща площ 209.88 кв.м. Продължава кампанията за продажба и на останалите 29 апартамента и 9 гаража. За целта Дружеството разработва рекламна стратегия, която да му позволи реализацията на останалите непродадени имоти.

С цел оптимизиране доходите от проекта Дружеството е подело и кампания за отдаване под наем на свободните в сградата гаражи. В края на периода има подписани договори за два гаража.

2.6 Проект – Ваканционно селище на морето

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

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

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

2.7 Проект – Инвестиционен имот до град Велико Търново

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

През изминалата година промяната в регулацията на парцелите не отчете развитие. Очакванията на мениджмънта са тя да завърши в кратки срокове, след което

реализацията на проекта ще бъде отложена до настъпването на по-благоприятни условия на пазара на недвижими имоти.

2.8 Проект – Инвестиционен имот до град Видин

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

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

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

2.9 Проект – Инвестиционни имоти в град София – Околовръстен път

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

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

През 2009г. върху част от тези имоти Дружеството изгради временен допълнителен паркинг към Камбаните Бизнес Център, който се използва за нуждите на наемателите в сградата.

През 2011г. ФНИБ очаква да завърши процедурата по промяна на регулацията на имотите, 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 Околовръсното 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 състояние на Дружеството през 2010г. и бъдещи перспективи

3.1 Обобщени финансови отчети

Представената по-долу финансова информация на „Фонд за недвижими имоти България” е на базата на одитираните отчети за 2010г. и 2009г.

Счетоводен баланс към 31.12.2010г. и към 31.12.2009г.

(Всички суми са в хиляди лева)	31.12.2010	31.12.2009
АКТИВИ		
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ		
Инвестиционни имоти	60,425	64,817
Стопански инвентар и съоръжения	36	36
Нематериални активи	7	11
Разходи за бъдещи периоди	477	529
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	60,945	65,393
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ		
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	33,221	32,977
Търговски вземания и лихви	1,623	910
Парични средства и краткосрочни депозити	1,164	2,002
Разходи за бъдещи периоди	263	181
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	36,271	36,070
ОБЩИ АКТИВИ	97,216	101,463
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		
СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810
Натрупана печалба	3,808	5,500
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	74,068	75,760
ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ		
Дългосрочни заеми	16,290	18,615
Деривативен финансов инструмент	686	732
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	16,976	19,347
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ		
Краткосрочни заеми и начислени лихви	2,302	2,115
Провизия за дължими дивиденди	2,394	2,375
Търговски и други задължения	1,476	1,866
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	6,172	6,356
ОБЩО ПАСИВИ	23,148	25,703
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	97,216	101,463

Отчет за доходите за 2010г. и 2009г.

(Всички сума са в хиляди лева)	2010	2009
Приходи от продажба на имоти	2,917	3,425
Приходи от наеми	5,548	4,413
Приходи от лихви	182	1,444
Печалба от деривативен финансов инструмент	46	0
Други приходи	623	1,079
Общо приходи	9,316	10,361
Балансова стойност на продадените имоти	(2,724)	(2,813)
Разходи за лихви	(1,314)	(919)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(1,248)	(1,558)
Преки оперативни разходи свързани с имоти	(808)	(761)
Агентски такси и местни данъци по продажба на имоти	(128)	(485)
Възнаграждения на Съвета на директорите	(29)	(39)
Разходи за персонала	(31)	(28)
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	(1,809)	(7,043)
Загуба от деривативен финансов инструмент	0	(274)
Други разходи и валутно-курсови разлики	(523)	(862)
Общо разходи	(8,614)	(14,782)
Печалба/(загуба) за периода	702	(4,421)
Средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)	60,450	60,450
Доход на акция - основен и с намалена стойност (в лева)	0.012	(0.073)

3.2 Ликвидност

Таблица 3 – Показатели за ликвидност на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 31 декември 2010 г.

Коефициенти	31.12.2010	31.12.2009
Текуща ликвидност	5.88	5.67
Бърза ликвидност	0.49	0.49
Абсолютна ликвидност	0.19	0.31

През 2010г. показателите за ликвидност се променят разнопосочно. Показателят за текуща ликвидност на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ се увеличава до 5.88 в края на 2010г. в сравнение с 5.67 през 2009г. Отчетената промяна се дължи на по-големия размер на текущите активи и съответно намаляване на текущите пасиви през 2010г. спрямо отчетните стойности през 2009г. Текущите активи нарастват с 0.55% до 36,271 хил.лв през 2010 в сравнение с 36,070 хил.лв през 2009г., докато текущите пасиви намаляха с 2.89% до 6,172 хил.лв през 2010г. в сравнение с 6,356 хил.лв през 2009г.

Основен принос за намалението на текущите пасиви има понижението на търговските задължения и по-специално спада на задълженията към обслужващото дружество. Тези резултати идват вследствие от изплатените през 2010г. натрупани от предходни периоди такси за управление.

Въпреки увеличението на коефициента за текуща ликвидност показателя за абсолютна ликвидност отбелязва намаление, което се дължи на големия спад в паричните средства. Този спад е в резултат от изплатения през годината дивидент за 2009г. и разплащането на натрупаните през предходния период търговски задължения на Дружеството.

Ликвидността на Дружеството през настоящата година ще зависи основно от изплащането на дължимия за 2010г. дивидент и реализираните приходи от наем на имоти, като Дружеството очаква плавно подобрение на общата ликвидност през годината. Положително влияние върху ликвидността ще окаже и евентуалната продажба на активи на дружеството.

■ Втрешни източници на ликвидност

През 2010 година "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ запазва значителни по размер вътрешни източници на ликвидност, като основна промяна е разнопосочното движение в стойностите на текущите активи и пасиви. Първият показател отбелязва слабо повишение, а втори показател слабо намаление.

○ Краткотрайни (текущи) активи

Таблица 4а – Текущи активи на ФНИБ към 31 декември 2010 г.

Източници на ликвидност	31.12.2010	% дял	31.12.2009	% дял
Текущи активи				
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	33,221	91.59%	32,977	91.43%
Търговски вземания и лихви	1,623	4.47%	910	2.52%
Разходи за бъдещи периоди	263	0.73%	181	0.50%
Парични средства и краткосрочни депозити	1,164	3.21%	2,002	5.55%
Общо текущи активи	36,271	100%	36,070	100%

Общият размер на краткотрайните активи нараства с 0.55% и достига 36,271 хил.лв. спрямо 36,070 хил.лв. година по рано. Общата структура на активите се запазва, като слаби изменения има в дяловете на търговските вземания и паричните средства.

Основен дял през 2010г. от текущите активи (91.59%) заемат инвестиционните имоти държани за продажба и търгуване, които са съставени от отчетната стойност на офис частта от Камбаните Бизнес Център и жилищната сграда „Секвоя 2” в кк. Боровец. Техният дял през годината се запазва, като отбелязаното в отчет увеличаване се дължи най-вече на направените през годината подобрения в Камбаните Бизнес Център, което съответно е увеличило тяхната отчетна стойност.

Вторият по големина източник на ликвидност през тази година са „Търговските вземания и вземания от лихви”. Тяхната стойност е нараснала със 78% до 1,623 хил.лв. от 910 хил.лв. през 2009г. Основната причина за това нарастване имат натрупаните нови вземания от основния наемател в Камбаните Бизнес Център във връзка с извършените от Дружеството преустройства на ново отдадените офис площи. Направеният разход е за сметка на наемателя и дължимите средства вече са изплатени през първото тримесечие на 2011г. Други основни вземания отбелязани в тази статия са вземанията от аренди, които се изплащат в края на годината, и вземанията по продажба на имоти извършени през предходните отчетни периоди.

Вземанията от лихви отчетени в тази статия също бележат ръст, като причина за това са натрупаните лихви по открития от Дружеството банков депозит, падежа на който е през 2011г.

Също голям източник на ликвидни средства са наличните парични средства и краткосрочни депозити на Дружеството в размер на 1,164 хил.лв. Тази сметка намалява в резултат от изплащането на дължимия дивидент за 2009г. в размер на 2,375 хил.лв.

Очакването на ръководството на ФНИБ е сумата на текущите активи да се увеличава плавно с получаването на приходи от наем и да намалее с изплащането на задълженията на Дружеството към строителните компании извършили преустройствата на новите офис помещения. Допълнително намаление на паричните средства се очаква след изплащането на дължимия за 2010г. дивидент.

○ Краткосрочни (текущи) пасиви

Таблица 4б – Текущи пасиви на ФНИБ към 31 декември 2010 г.

Източници на ликвидност	31.12.2010	% дял	31.12.2009	% дял
Текущи пасиви				
Краткосрочни заеми и начислени лихви	2,302	37.30%	2,115	33.28%
Провизия за дължими дивиденти	2,394	38.79%	2,375	37.37%
Търговски и други задължения	1,476	23.91%	1,866	29.36%
Общо текущи пасиви	6,172	100%	6,356	100%

Общия размер на текущите пасиви намалява с 2.89% и достига 6,172 хил.лв. спрямо 6,356 хил.лв. година по рано. Общата структура на пасивите се запазва, като слабо увеличение се отбелязва при краткосрочните заеми и провизията за дивидент, което увеличение е за сметка на търговските задължения.

Най-голям дял 38.79% от текущите пасиви към края на 2010г. представляват заделените от ФНИБ провизии за изплащане на дивидент за финансовата 2010г. в размер на 2,394 хил.лв. Начислените провизии за дължими дивиденти представляват 90% от преобразувания финансов резултат, определен съгласно чл.10 от ЗДСИЦ. Окончателната сума за разпределяне на дивидент за 2010г. ще бъде определена на Общото събрание на акционерите, когато бъдат гласувани финансовите резултати за 2010г.

Следващият по големина дял заемащ 37.3% в структурата на краткосрочните пасиви представлява сметката „Краткосрочни заеми и начислени лихви“. В тази статия е отбелязана сумата на дължимите през следващата една година вноски по главниците на двата инвестиционни заема на дружеството и начислените към края на годината лихви по тях. Сумата по статията се увеличава с всяка година поради нарастващите месечни плащания по главниците на кредитите. Очакванията са през следващите отчетни периоди тази сума да нараства до пълното изплащане на задълженията по кредита.

Относителния дял на „Търговските и други задължения“ намаляват от 29.36% до 23.91% през 2010г., като основната причина за това е спадът на задълженията от 1,866 хил.лв. до 1,476 хил.лв. Намалението се дължи най-вече на по-малкия размер на дължимите суми към обслужващото дружество, което е в резултат от изплатените през годината от ФНИБ натрупани и неплатени през 2009г. такси управление на МНИ. Другите задължения вписани в тази сметка са дължимите суми към строителните компании извършващи преустройства в КБЦ, начислени

неустойки по строителни договори, задължения по ДДС и други търговски задължения.

През следващия отчетен период ФНИБ очаква стойността на краткосрочните задължения да намалее, като основно отражение в тази посока ще има изплащането на дължимите суми за строителни работи.

■ 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 намерения до стабилизирането на пазарната обстановка в страната, Дружеството разполага с достатъчен финансов ресурс, който да обезпечи напълно дейността му, а също и изплащането на дължимия за 2010г. дивидент. 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 “Mг. Vricolage” и проект земеделска земя.

3.3 Капиталови ресурси

В края на декември 2010г. дългосрочният капитал на ФНИБ, собствен и привлечен е на стойност 90,358 хил.лв., което представлява намаление с 4.26% или 4,017 хил.лв. спрямо предходната година. За промяната в посока намаление на дългосрочния капитал основна роля има намаляването на размера на дългосрочните заеми и заделените провизии за дивидент за 2010г. в размер на 2,394 хил.лв.

Въпреки отбелязаното намаление на дългосрочния капитал, неговата структура се запазва приблизително същата, като промяна се наблюдава в посока увеличение на дела на собствения капитал, който достига 82%. Разпределението между собствен капитал и привлечени средства е представено на фигурите по-долу.

Фигура 2: Съотношение между собствен и привлечен дългосрочен капитал

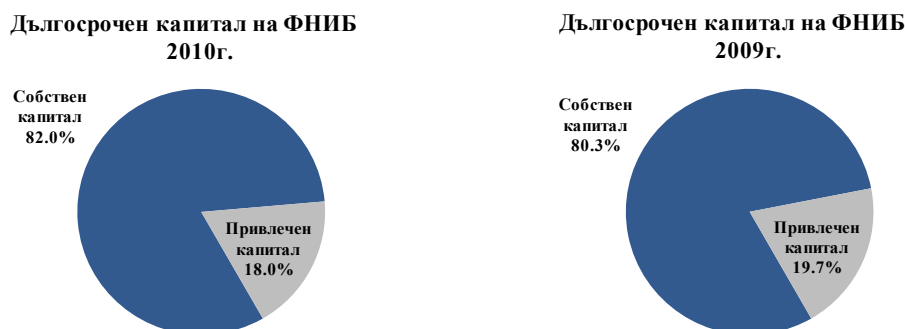


Таблица 5 – Коефициенти на капиталова структура

Коефициент на капиталовата структура	31.12.2010	31.12.2009
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени средства	4.55	4.07
Съотношение на ДА към собствен капитал	0.82	0.86
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.27	0.28

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

■ Собствен капитал

Собственият капитал на Дружеството в края на 2010г е в размер 74,068 хил.лв., което представлява спад от 2.2% в сравнение с 2009г. Отчетеното намаление е в резултат от заделените провизии за дивидент в размер на 2,394 хил.лв., което отчисление частично е компенсирано от отчетената печалба за годината в размер на 702 хил.лв.

Таблица 6 – Собствен капитал на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 31 декември 2010 г.

Собствен капитал в хил.лв.	31.12.2010	31.12.2009
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810
Натрупана печалба	3,808	5,500
Общо собствен капитал	74,068	75,760

■ Привлечен дългосрочен капитал

През изтеклата година не са били усвоявани нови заемни средства и Дружеството редовно е плащало дължимите вноски по инвестиционните си кредити, използвани за финансирането на проекта „Mr. Bricolage” и Камбаните Бизнес Център (КБЦ). Общо непогасената главница по двата кредита към края на декември 2010г. е 9.58 млн. евро, като срока на двата кредита е както следва: до декември 2016г. за кредита за Mr.Bricolage и до октомври 2018г. по кредита за Камбани Бизнес Център.

Показател	Кредит Bricolage	Кредит КБЦ
Остатък по главницата в хил. евро към 31.12.2010 г.	€ 5,045	€ 4,535
Срок на кредита	декември 2016г.	октомври 2018г.
Ефективен лихвен % за 2010г.	5.80%	8.33%

■ Капиталови разходи през следващата година

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

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

3.4 Структура на активите

През 2010г. сумата на активите на Дружеството намаляват с 4.2% до 97,216 хил.лв. в сравнение с края на предходната година, когато стойността на активите бе 101,463 хил.лв. Отчетеното намаление е основно в резултат от платения през периода дивидент за 2009г., отрицателни преоценки на активи и отписването на продадените през периода земеделски земи.

Таблица 7 – Структура на активите на ФНИБ

Структура на активите в хил.лв	31.12.2010	% дял	31.12.2009	% дял
Дълготрайни активи вкл.	60,945	63%	65,393	64%
- общо недвижими имоти	60,425	62.2%	64,817	63.9%
Краткотрайни активи вкл.	36,271	37%	36,070	36%
- Търговски вземания и лихви	1,623	1.7%	910	0.9%
- Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	33,221	34.2%	32,977	32.5%
- Парични средства и краткосрочни депозити	1,164	1.2%	2,002	2.0%
ОБЩО АКТИВИ	97,216	100%	101,463	100%

Въпреки отбелязаното намаление общото разпределение на активите се запазва, като леко увеличение се наблюдава в дела на краткотрайните активи, което нарастване е за сметка на дела на дълготрайните активи. Най-голям дял отново имат дълготрайните активи заемащи 63% от общите активи и съответно 37% за краткотрайните активи.

Общата стойност на Дълготрайните активи намалява с 6.8% и достига до 60,945 хил.лв., което е причината за намалението на техния дял с 1% в общата структура на активите. Основна заслуга за това понижение има намалението на сумата на недвижимите имоти, което е в резултат от отбелязаните в края на годината отрицателни преоценки на инвестиционните имоти в размер на 1,865 хил.лв. и отписаните земеделски земи продадени през годината, чиято отчетна стойност се равнява на 2,530 хил.лв.

Структурата на краткотрайните активи в края на 2010г се запазва приблизително същата като с най-голям дял са инвестиционните имоти за продажба и търгуване, а паричните средства отстъпват второто си място на търговските вземания и лихви. Както е посочено по-нагоре в отчета причината за намалението дела на паричните средства е изплатения дивидент за 2009г., изплатените задължения на обслужващото дружество и направените инвестиции по подобрения на Камбаните Бизнес Център.

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

3.5 Резултати от дейността

Дейността на Дружеството през 2010г. бе основно насочена в управлението на проектите генериращи текущи приходи, както и продажба на земеделски парцели и апартаменти в жилищна сграда Секвоя 2 в Боровец.

■ Приходи от дейността

През изтеклата година приходите на Дружеството отчетоха намаление с 10% до 9,316 хил.лв в сравнение с 10,361 хил.лв. година по-рано. Така отчетеното намаление се дължи най-вече на по-малките приходи от продажба на имоти и спада

при приходите от лихви, като частично този спад се компенсира от рекордните за дружеството приходи от наеми.

Таблица 8 – Реализирани приходи за 2010г. и 2009г.

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	2010	% дял	2009	% дял
Приходи от продажба на имоти	2,917	31.31%	3,425	33.1%
Приходи от наеми	5,548	59.55%	4,413	42.6%
Приходи от лихви	182	1.95%	1,444	13.9%
Печалба от деривативен финансов инструмент	46	0.49%	0	0.0%
Други приходи	623	6.69%	1,079	10.4%
Общо приходи	9,316	100%	10,361	100%

Структурата на приходите се запазва приблизително същата, като отново с най-голям дял са приходите от наем, след което са приходите от продажба на имоти. Най-голямо е изменението на приходите от лихви, чиито дял значително спада за сметка на приходите от наеми. Техният дял достига 59.55%, като през 2010г. те достигнаха най-големите за периода на съществуване на Дружеството стойности в размер на 5,548 хил.лв. Основен принос за тези резултати имат значително нарасналите приходи от наеми от Камбаните Бизнес Център (КБЦ), които отбелязват увеличение с 65.6% до 3,125 хил.лв. от 1,887 хил.лв. година по-рано. Постигането на тези резултати са пряко следствие от значителното увеличение на запълняемостта на сградата, както и на факта, че 2010г. е първата цяла година, през която Дружеството получава наеми от КБЦ.

Приходите от продажба на имоти запазват дела си от общите приходи, но отбелязват спад от 14.8% и достигат 2,917 хил.лв. Причина за това намаление е по-малко продадените земеделски земи през годината, което пряко рефлектира върху сумата на тези приходи.

Най-голям спад от всички доходи отбелязват приходите от лихви. През 2010г. техният размер намалява близо 8 пъти, което се дължи основно на значително по-малкото количество свободните парични средства налични по сметките на Дружеството. Допълнителен принос за този резултат има и изплатения през годината дивидент и намаляващите лихви по депозитите в банките.

Перото „Други приходи“ също бележи спад, но значително по-малък сравнено с приходите от лихви. Тяхното намаление е с 42.2% и достигат до 623 хил.лв. В основната си част това перо се състои от обратно признатите провизии, начислени през предходните периоди като несъбираеми вземания от продажба на имоти и аренди. Тези вземания бяха успешно получени от ФНИБ, което налага тяхното обратно признаване като приходи.

■ Разходи от дейността

През 2010г. разходите са на стойност 8,614 хил.лв. и бележат спад от 41.7% в сравнение с 2009г. Отчетеното намаление се дължи основно на значително пониската стойност на отчетената обезценка на имоти сравнено с предходната година.

Таблица 9 – Реализирани разходи през 2010г. и 2009г.

Разходи на ФНИБ (хил.лв)	2010	% дял	2009	% дял
Балансова стойност на продадените имоти	(2,724)	31.62%	(2,813)	19.03%
Разходи за лихви	(1,314)	15.25%	(919)	6.22%
Възнаграждения на обслужващото дружество	(1,248)	14.49%	(1,558)	10.54%
Преки оперативни разходи свързани с имоти	(808)	9.38%	(761)	5.15%
Агентски такси и местни данъци по продажба на имоти	(128)	1.49%	(485)	3.28%
Възнаграждения на Съвета на директорите	(29)	0.34%	(39)	0.26%
Разходи за персонала	(31)	0.36%	(28)	0.19%
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	(1,809)	21.00%	(7,043)	47.65%
Загуба от деривативен финансов инструмент	0	0.00%	(274)	1.85%
Други разходи и валутно-курсови разлики	(523)	6.07%	(862)	5.83%
Общо разходи	(8,614)	100%	(14,782)	100%

За разлика от миналата година, когато основна част от разходите заема обезценките на имоти, тази година основен дял 31.62% заема изписаната балансова стойност на продадените активи. В резултат от по-малко продадените земеделски земи през годината намалява и стойността на изписаните имоти. Тук освен изписаната стойност на земеделските земи е включена и стойността на продадените в „Секвоя 2” в Боровец три апартамента.

Въпреки големия спад на дела им в общите разходи от 47.65% до 21.0% обезценките на имотите заемат все още значителна част от разходите. Тяхната сума намалява 3.9 пъти до 1,809 хил.лв., което се дължи на много по уравновесения пазар на недвижими имоти през изтеклата година.

Следващият по големина дял 15.25% от структурата на разходите през 2010г. заема сметката „Разходи за лихви”. Тяхната стойност нараства през годината до 1,314 хил.лв. в резултат от усвоения кредит за Камбани Бизнес Център през втората половина на 2009г., чиито лихви са плащани през цялата 2010г. за разлика от 2009г., когато лихви са били начислявани само за остатъка от годината след усвояването.

Възнагражденията за обслужващото дружество намаляват до 1,248 хил.лв. през 2010г. от 1,558 хил.лв. през 2009г. Това намаление се дължи от по-малкия размер на начисленото възнаграждение за успех, което е пряко следствие от по-ниските продажби на имоти през годината спрямо предходната.

Другите основни пера от структурата на разходите са перата други разходи в размер на 523 хил.лв., преки оперативни разходи свързани с имоти на стойност 808 хил.лв. и агентските такси и местни данъци по продажба на имоти в размер на 128 хил.лв.

■ Резултат от дейността

Таблица 10 – Резултати от дейността на Дружеството за 2010г. и 2009г.

Финансов резултат	2010	2009
Приходи	9,316	10,361
Разходи	(8,614)	(14,782)
Печалба / (загуба) за периода	702	(4,421)

За разлика от миналата година финансовия резултат на ФНИБ за 2010г. е печалба в размер на 702 хил.лв. Ако бъде пренебрегнат нетния резултат от преоценките в края на годината, то Дружеството ще отбележи оперативна печалба в размер на 2,511 хил.лв.

Отнесена счетоводната печалба към средния брой акции през годината носи печалба на една акция (EPS) в размер на 0.012 лв. Провизираната печалба за разпределение на дивидент през 2010, определена съгласно изискванията на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ е 2,394 хил.лв., което носи брутен дивидент на акция в размер на 0.0396 лв на акция.

Резултат на акция (хил.лв)	31.12.2010	31.12.2009
Печалба	702	(4,421)
Печалба на акция (EPS)	0.012	(0.073)
Нетна стойност на активите (NAV)	74,068	75,760
Брой записани акции в хил.бр.	60,450	60,450
НСА на акция (NAV per share)	1.225	1.253
Дивидент на акция	0.0396	0.0393
Справедлива стойност на акция	1.265	1.293

Нетната стойност на активите на акция (NAV per share) през изтеклия отчетен период, е намаляла от 1.253 лв. на акция до 1.225 лв.на акция, което е намаление от 2.2% на годишна база. Отчетения спад в нетната стойност на акция е в резултат от заделената провизия за дивидент за 2010г. в размер на 2,394 хил.лв., които са отчислени от собствения капитал на Дружеството и намаляват нетната стойност на активите.

■ Рискове на които е изложено Дружеството

Пазарен риск

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

Лихвен риск

Към края на 2010 г. предвид усвоените банкови заеми, ФНИБ е изложен на лихвен риск свързан с промяна на лихвените нива. С цел минимизиране на този риск, Дружеството е сключило договор за лихвен суап, с който заменя плаваща лихва с

фиксирана, и текущо поддържа постоянен контакт с банката кредитор с цел оптимизация на лихвените плащания.

Валутен риск

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

Ликвиден риск

Дружеството е изложено на ликвиден риск от гледна точка на изплащане на текущите си задължения. Към момента, Дружеството има достатъчно свободни средства, с които да финансира оперативната и инвестиционната си дейност. Имайки предвид наличните си средства по банковите си сметки, текущите приходи от наем и задължението за изплащане на дивидент за 2010г., през следващата 2011г. Дружеството смята, че има достатъчно ликвидни средства, с които да покрие всички свои нужди и не се налага намирането на нови заемни средства.

Строителен риск

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

4 Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

- През януари 2011г. беше подписан договор за наем с „ДЕНС АКАДЕМИ – 2” ООД за отдаване под наем на останалите неотдадени помещения в КБЦ. С подписването на последния договор Дружеството постигна 100% запълняемост на сградата. В периода след годишното счетоводно приключване с дата 31.12.2009г. не са настъпвали други събития, които биха могли да повлияят на пазарната цена на Дружеството.

5 Важни научни изследвания и разработки

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

6 Предвиждано развитие на Дружеството

През предстоящата 2011г. Дружеството ще насочи усилията си основно в управление на проектите си генериращи приходи, както и в продажбата на Камбаните Бизнес Център, продажбата на апартаменти в жилищна сграда Секвоя 2 в кк. Боровец и ще продължи стратегията си от минали години за постепенна продажба на земеделски земи. 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 текущо управление на отдадените офис площи и реализирането на продажба на сградата.
- **Земеделска земя и арендуване**. През 2011г. Дружеството ще продължи стратегията си от предходните години да отдава на закупените имоти под аренда и постепенно да продава земеделските земи, за които е взето такова решение.
- **Проект – „Жилищна сграда Секвоя 2” – Боровец** – Дружеството ще продължи да работи активно в посока продажба на апартаменти от сградата, както и отдаване на гаражи под наем при проявен интерес от потенциални наематели.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Велико Търново”** – Дружеството предвижда финализиране на процедурата по промяна регулацията на имотите.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Видин”** – През 2011г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Проект – „Инвестиционни имоти в София – Околовръстен път”**.- Дружеството предвижда финализиране на процедурата по промяна регулацията на имотите.

- **Проект – „Инвестиционни имоти в София – Младост IV”.** Дружеството ще изчака приемането на новия устройствен план на района, който в момента се изработва, след което ще вземе решение за бъдещите си инвестиционни намерения по проекта.
- **Нови проекти –** Дружеството следи пазара на недвижими имоти и възможностите за разширяване на портфейла с проекти в сектора на офис площи в София. При наличието на атрактивни предложения дейността ще бъде насочена в посока реализацията на тези възможности.

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

На този етап не се предвижда през 2011 г. да се промени числеността и структурата на персонала на Дружеството.

7 Промени в цената на акциите на Дружеството

През изминалата 2010 капиталовият пазар в България остана настрана от тенденциите обхванали световните фондови борси. За разлика от ръстовете, отбелязани от водещите индекси в Европа и САЩ, българският SOFIX изгуби 15% от стойността си. Основната причина за негативна статистика бяха липсата на интерес от страна на чуждите инвеститори към периферните развиващи се пазари в ЕС, както и страховете за дълговата криза в Гърция. Опасенията че Гърция би могла да фалира пряко рефлектира върху представянето на водещите български индекси с оглед на големия брой гръцки капитали инвестирани в нашата страна и следователно опасенията за негативно отражение върху българската икономика.

Малко бяха борсово търгуваните компании, които можеха да се похвалят с ръстове през изминалата 2010г. “Фонд за недвижими имоти-България” бе трета по реализирана положителна доходност след като компанията повиши пазарната си капитализация с 42% до 0.53 лева за акция. По-голямата част от ръста бе реализиран през последните два месеца на годината след като стана ясно, че “Фонд за недвижими имоти-България” е отдал 97.3% от Камбаните Бизнес Център.

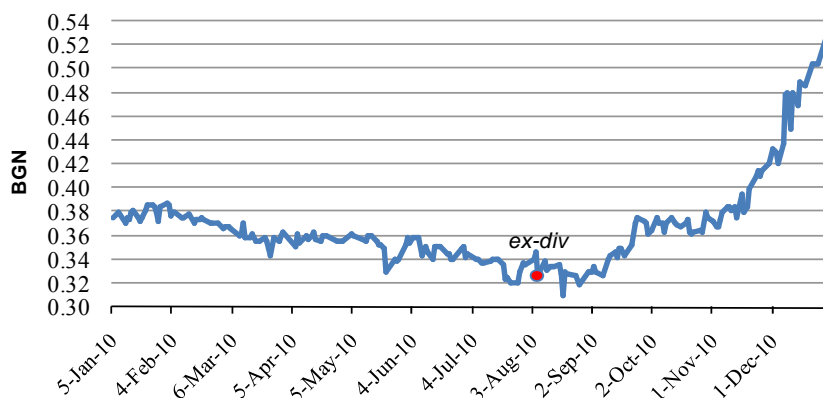
През 2010г. акциите на дружеството носят дивидентна доходност на инвеститорите от 12.3% след като Общото събрание на акционерите гласува на 23.07.2010г. изплащането на брутен дивидент от печалбата за 2009г. от 0.0392 лв. за акция или 3.93 стотинки при цена от 32 стотинки за акция.

Обобщените данни от търговията с акции на ФНИБ за периода 01.01.2010г. – 31.12.2010г. са както следва:

- Начална цена – BGN 0.360 (5 януари 2010)
- Последна цена – BGN 0.525 (30 декември 2010)
- Най-висока цена – BGN 0.530 (29 декември 2010)
- Най-ниска цена – BGN 0.310 (18 август 2010)
- Общо количество изтъргувани акции – 16,615,543 броя
- Оборот за периода – BGN 6,220,430 (EUR 3,176,444)

- Средно претеглена цена – BGN 0.37
- Пазарна капитализация (към 29.09.2010г.) – BGN 31,736,250 (EUR 16,226,487)

**Движение акциите на ФНИБ
(1.01.2010 - 31.12.2010)**



8 Информация относно прилагането на чл. 100н., ал.4, т.3, от ЗППЦК

„Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ е приел да спазва Националния кодекс за корпоративно управление (НККУ).

„Фонд за недвижими имоти България” спазва следните правила и норми от НККУ:

- **Глава 1: Корпоративно ръководство** – ФНИБ има едностепенна система на управление състояща се от СД, който следва добрите практики и принципите на НККУ.

- **Глава 2: Одит и вътрешен контрол** – ФНИБ спазва правилата на НККУ, като има избран комитет по одит и всяка година на общото събрание на акционерите предлага избора на външен одитор на дружеството.

- **Глава 3: Защита правата на акционерите** – ФНИБ спазва равнопоставеното третиране на всички акционери, посредством предоставянето им на равни права при участие в Общото събрание на акционерите на дружеството. Също така Дружеството разкрива публично свикването на Общото събрание и публикува материалите и решенията на ОСА.

- **Глава 4: Разкриване на информация** – ФНИБ спазва правилата за разкриване на информация до обществеността. За целта ФНИБ е създал своя интернет страница, на която редовно публикува информация препоръчана от НККУ. В допълнение ФНИБ публикува своите финансови отчети в информационните платформи на ХЗ и Инвестор.бг

- **Глава 5: Заинтересовани лица** – ФНИБ спазва изискванията за взаимодействие със заинтересованите лица, като редовно провежда консултации по

отношение на дейността си с обслужващото дружество и други свързани с дейността му лица.

9 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

9.1 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 31.12.2010 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:

- 482 физически лица притежават 7,638,052 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;
- 113 юридически лица притежават 52,811,948 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.

9.2 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.

9.3 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 31.12.2010 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 31.12.2010г.	Начин на притежаване
Unicredit Bank Austria AG	19.06%	пряко
Swedbank AS Clients (Estonia)	13.14%	пряко

9.4 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

9.5 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.

9.6 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.

9.7 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.

9.8 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.

9.9 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 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.

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.

9.10 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.

9.11 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.

10 Сделки със свързани лица

10.1 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.

10.2 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.

11 Друга информация

Към края на 2010г. Дружеството няма регистрирани клонове и не притежава акции от други компании.