

**Междинен доклад за
дейността**

на

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

за четвъртото тримесечие
на 2013г.



30 януари 2014г.

Съдържание

1	Обща информация за Дружеството	3
2	Портфейл на Дружеството.....	6
3	Развитие на дейността и състояние на Дружеството през четвъртото тримесечие на 2013г.	10
4	Важни научни изследвания и разработки	18
5	Предвиждано развитие на Дружеството.....	19
6	Промени в цената на акциите на Дружеството	20
7	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	21
8	Сделки със свързани лица	25
9	Друга информация	25

1 Обща информация за Дружеството

1.1 Правна рамка и промени в устава на Дружеството през периода октомври – декември 2013г.

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

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

През изминалото тримесечие няма промени в правната рамка и устава на Дружеството. На проведеното на 15 ноември 2013г. Общо събрание на акционерите (ОСА) са взети следните решения:

- ОС приема и утвърждава Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите.

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 2013г. от членовете на Съвета на директорите;

През четвъртото тримесечие на 2013 г. са начислени следните възнаграждения на членовете на Съвета на директорите (СД), съгласно договори за управление:

- Възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков – 6,900 лв.
- Възнаграждение на Марио Исам-Саади Ал-Джебури – 930 лв.
- Възнаграждение на Чавдар Иванов Донков – 6,900 лв.
- Възнаграждение на Николай Христов Скарлатов – 3,882 лв.

Общо през четвъртото тримесечие на 2013 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат на 18,612 лв.

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

Към 31.12.2013 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков - 709 243 бр. акции, представляващи 1.17 % от капитала на Дружеството;
- Марио Исам-Саади Ал-Джебури - не притежава акции от капитала на Дружеството;
- Чавдар Иванов Донков – 908 314 бр. акции, представляващи 1.50 % от капитала на Дружеството;
- Николай Христов Скарлатов – не притежава акции от капитала на Дружеството;

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

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

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

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

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

- Лонч Хъб Адвайзърс ООД, гр. София, ул. Съборна №14, ет.2, ап.6 -Управител;

Марио Исам-Саади Ал-Джебури няма участие в управителните и/или контролни органи на други юридически лица.

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

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

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

- Индъстриал Пропъртийз ООД, гр. София, ул. Църноок № 5 – Управител;
- Скарли ООД, гр. София, ж.к. Младост 1, бл. 34Б, вх.2, ап.11 - Управител;
- Скарли ЕООД, обл. София, общ. Божурище, с. Гурмазово 2226 - Управител;
- Мейн Кепитъл АД, гр.София, жк.Лозенец, ул. Църноок № 5 – Изпълнителен директор;
- Биопортал ООД, гр.София, жк.Лозенец, ул. Църноок № 5 – Управител;

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

Тодор Людмилов Брешков

- Брешков и Синове ООД, Пловдив, ул. „Гладстон” 36
- Глобус Балистик ООД, София, бул. „Витоша” 61, ет.2
- Лонч Хъб Адвайзърс ООД, гр. София, ул. Съборна №14, ет.2, ап.6;

Чавдар Иванов Донков

- Итека Компютърс ООД, София, НС Васил Левски, бул.Евлоги Георгиев, офис 32;
- 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, обл. София, общ. Божурище, с. Гурмазово 2226
- ЕТ НИК – Николай Скарлатов, гр.София, с. Габер 2215

Марио Исам-Саади Ал-Джебури

- Няма участие като неограничено отговорен съдружник и не притежава повече от 25 % от капитала на друго дружество.

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

Няма такива.

2 Портфейл на Дружеството

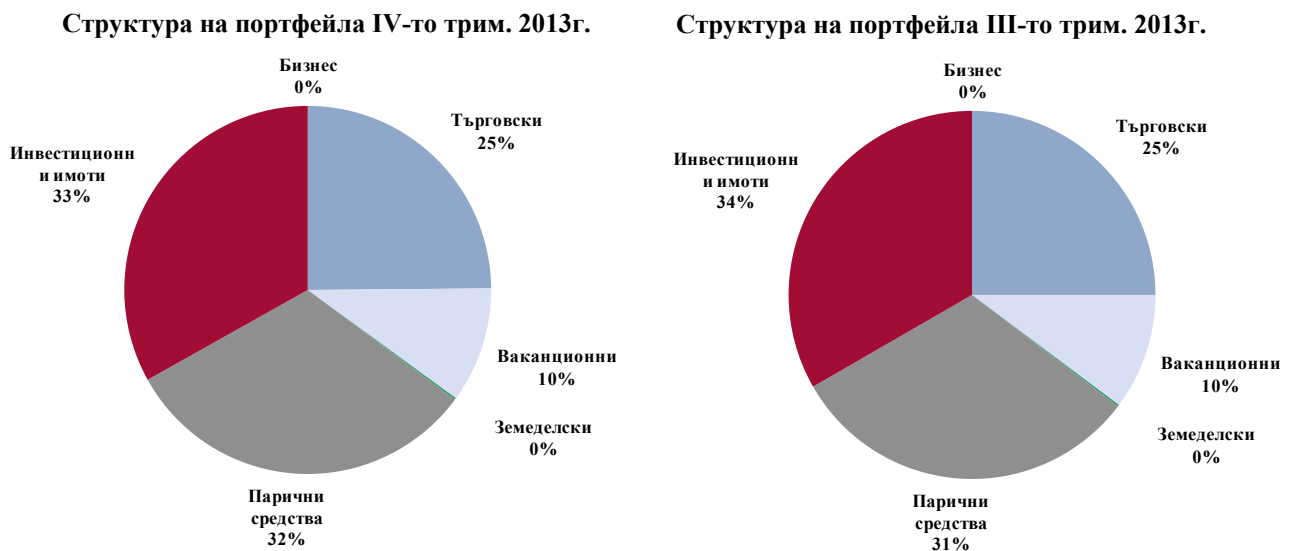
2.1 Структура на портфейла

Единствената промяна през изтеклото тримесечие в структурата на портфейла на ФНИБ е увеличението с 1% на паричните средства и съответстващото намаление на дялът на инвестиционните имоти. След тази промяна инвестиционните имоти продължават да имат най-голям дял съответстващ на 33%. На второ място остават паричните средства с 32%, следвани от търговските площи с 25%. През тримесечието дейността на Дружеството беше насочена главно в следните направления:

- Регулация на имотите по проект „Инвестиционни имоти в София – Околовръстен път”,
- Маркетингане на апартаментите и гаражите в Секвоя 2, Боровец,
- Провеждане на преговори за покупка на съществуваща офис сграда,
- Оценка на нови инвестиционни възможности на пазара на офис площи и жилищни имоти,
- Търсене на нови проекти за инвестиция от страна на Дружеството.

Управляваните от ФНИБ проекти към края декември 2013г. са 8 на брой, разпределени в различни сектори на пазара на недвижимите имоти в България.

Фигура 1 – Разпределение на инвестирания капитал по видове сектори



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

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

Проект	Етап на проекта	Размер на проекта	Инвестирани средства към 31.12.2013г.	Бъдещи плащания
Текущи проекти				
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж"	текущо управление	20,089	20,089	0
Земеделска земя	текущо управление	129	129	0
Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец	в продажба	3,698	3,698	0
Предстоящи проекти				
Морско ваканционно селище - с.Лозенец	замразен	18,000	4,526	0
Инвестиционни имоти до Велико Търново*	преустановен	512	512	п.а
Инвестиционен имот до Видин*	преустановен	589	589	п.а
Инвестиционни имоти в София - Околвръстен път*	преустановен	4,822	4,822	п.а
Инвестиционни имоти в София - Младост IV*	преустановен	20,857	20,857	п.а
Общо инвестиционни проекти		68,696	55,222	0

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

От изброените проекти в таблицата, Търговски центрове „Доверие-Бриколаж” и Земеделска земя са в етап на текущо управление. Проекта Жилищна сграда „Секвоя 2” – Боровец е в процес на продажба. Следващата група проекти са предстоящи или замразени и към момента няма съществено развитие по тях. Такива са имотът предвиден за ваканционно селище до с.Лозенец, Бургаска област, Инвестиционните имоти край Велико Търново, Видин и двата проекта в София на Околвръстния път и в Младост IV.

2.2 Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж”

Старта на проект „ТЦ Доверие Бриколаж” е през 2006г. Инвестицията е от вида „покупка и обратно отдаване под наем”, предмет на който са двата магазина от веригата Mr.Bricolage разположени във гр.Варна в кв.Младост и в гр.София на бул.Цариградско шосе.

С цел оптимизиране на възвращаемостта от проекта през 2006г. ФНИБ рефинансира 70% от стойността му, чрез инвестиционен кредит от Юробанк И Еф Джи България АД на стойност 7 млн.евро. Остатъкът по главницата на този кредит към 31.12.2013г. е в размер на 2.73 млн.евро.

Срокът на договорите за наем е удължен до декември 2021г. и от 2013г. е въведена годишна индексация на наемите с инфлационния индекс НИСР 27 countries за предходната година. В допълнение от 2013г. управлението на отпадъците и плащането на такса смет е за сметка на наемателя.

Параметрите по проекта 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
Индексация от 07-2013	НИСР 27
Срок на договора за наем	декември 2021г.

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
Индексация от 07-2013	НИСР 27
Срок на договора за наем	декември 2021г.

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

След индексацията през юли 2013г. месечния размер на наемните плащания е в размер на 92,400.67 евро. Следващата индексация на наемните ще бъде в началото на 2014г.

2.3 Проект – Земеделска земя

Към края на четвъртото тримесечие Дружеството е собственик на 455 дка земеделска земя, от които за 323 дка се водят съдебни спорове. Отдадените под аренда земи са 149.1 дка или около 33%. Средната наемна цена е около 40.39 лв./дка. Аренди за земеделската 2012/2013г. са събрани на 100%.

2.4 Проект – Жилищна сграда „Секвоя 2” – Боровец

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

През изтеклото тримесечие няма нови продадени апартаменти. Към края на декември 2013г. общо продадените апартаменти са седем на брой. Продължава кампанията за продажба и на останалите апартаменти.

2.5 Проект – Ваканционно селище на морето

Проектът предвижда изграждането на ваканционно селище от затворен тип, в които да се построят жилищни, търговски и развлекателни площи. Парцелът предвиден за изграждането на проекта е с размер от около 28 дка и на него е проектирано изграждането на 291 апартамента, два басейна – детски и за възрастни, два ресторанта, търговски и развлекателен център.

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

2.6 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 индустриален или търговски парк с множество обекти, където големи търговски вериги да разположат своите магазини.

Към настоящия момент дейността на Дружеството по отношение на бъдещото развитие на имота е преустановена в очакване на по-благоприятни условия за неговата реализация. През изтеклата година след проявен интерес от местен земеделски производител част от имота е отдаден за временно ползване.

2.7 Проект – Инвестиционен имот до град Видин

През 2006г. на проведен от Министерството на отбраната търг ФНИБ стана собственик на парцел с обща площ 86,008 кв.м. 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 бе завършено през изминалата година.

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

2.8 Проект – Инвестиционни имоти в град София – Околовръстен път

През 2006-2007 година Дружеството закупи 6 парцела в полите на Витоша в съседство на вече реализирания проект – Камбаните Бизнес Център (КБЦ). След тяхното обединение общата площ на закупените от ФНИБ имоти бе 18,052кв.м. След продажбата на част от имотите през 2011г. собственост на Дружеството останаха 11,081 кв.м.

Така оформилният се терен се намира в района на „Вилна зона Малинова долина – Бункера” в София, кв.Симеоново. Комбинацията от чистия въздух от Витоша, добрата транспортна инфраструктура на Околовръстното шосе, близостта до ново изградения „Резиденщъл Парк София” и до Бизнес Парк София, както и множеството търговски обекти в околността, дават една отлична перспектива за реализация на бъдещ проект.

През тримесечието завърши промяната на регулацията на оставащите след сделката с КБЦ парцели. Според новата регулация имота попада в зона Оз2 със съответстващите за тази зона параметри на застрояване.

2.9 Проект – Инвестиционни имоти в Младост IV, София

ФНИБ е собственик на 17 имота, разположени на Околовръстното шосе на София в точката му на пресичане с бул.Александър Малинов, в западна посока срещу Бизнес Парк София. След извършените продажби през предходните години към края на 2013г. общата площ на притежаваните по този проект имоти е 42,190 кв.м.

През 2008г. Община София започна процедура по изготвяне и приемане на нов устройствен план на района, което отложи инвестиционните намерения на Дружеството за времето след одобрението на новия план. Към момента е направено второто обявяване на новия устройствен план, но е постъпило възражение от един от останалите собственици на имоти, което възражение е отхвърлено на първа инстанция. Към момента се очаква възражението да бъде разгледано и на втора инстанция и ако отново бъде отхвърлено, новия устройствен план на квартала ще може да влезе в действие.

3 Развитие на дейността и състояние на Дружеството през четвъртото тримесечие на 2013г.

3.1 Обобщени финансови отчети

Представения по-долу счетоводен баланс е на база неаудитирани отчети на „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ по тримесечия през 2013г.

Счетоводен баланс по тримесечия през 2013г.

(Всички суми са в хиляди лева)	31.12.2013	30.09.2013	30.06.2013	31.03.2013
АКТИВИ				
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ				
Инвестиционни имоти	49,724	49,624	49,624	49,624
Разходи за придобиване на ДМА	14	14	14	14
Стопански инвентар и съоръжения	3	4	4	5
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	49,741	49,642	49,642	49,643
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ				
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	2,368	2,392	2,392	2,392
ДДС за възстановяване				
Търговски вземания и лихви	246	755	686	355
Парични средства и краткосрочни депозити	25,569	25,117	29,113	29,722
Разходи за бъдещи периоди	9	6	6	10
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	28,192	28,270	32,197	32,479
ОБЩИ АКТИВИ	77,933	77,912	81,839	82,122
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ				
СОБСТВЕН КАПИТАЛ				
Основен капитал	60,450	60,450	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810	9,810	9,810
Натрупана печалба	245	1,245	2,922	2,545
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	70,505	71,505	73,182	72,805
ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ				
Дългосрочни заеми	3,646	4,075	4,496	4,912
Деривативен финансов инструмент	320	368	420	493
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	3,966	4,443	4,916	5,405
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ				
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,696	1,674	1,653	1,631
ДДС и др. дължими данъци	10	49	13	80
Задължения към обслужващото дружество	134	138	182	290
Задължения към персонала и осиг. предприятия	1	3	3	3
Провизия за дължими дивиденди	1,518		1,800	1,800
Търговски и други задължения	103	100	90	108
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	3,462	1,964	3,741	3,912
ОБЩО ПАСИВИ	7,428	6,407	8,657	9,317
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	77,933	77,912	81,839	82,122

Отчет за доходите по тримесечия и с натрупване през 2013г.

(Всички сума са в хиляди лева)	IV - трим 2013	III - трим 2013	II - трим 2013	I - трим 2013	ян - дек 2013
Приходи от продажба на имоти	-	-	-	-	-
Приходи от наеми	545	544	532	531	2,152
Приходи от лихви	367	344	364	376	1,451
Печалба от деривативен финансов инструмент	48	52	73	74	247
Други приходи	77	43	1	12	133
Общо приходи	1,037	983	970	993	3,983
Разходи за лихви	(78)	(86)	(90)	(96)	(350)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(268)	(274)	(273)	(271)	(1,086)
Разходи за материали	(2)	(2)	(2)	(2)	(8)
Разходи за персонала	(28)	(29)	(28)	(29)	(114)
Други разходи	(143)	(152)	(200)	(167)	(662)
Общо разходи	(519)	(543)	(593)	(565)	(2,220)
Печалба/(загуба) за периода	518	440	377	428	1,763
Средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)	60,450	60,450	60,450	60,450	60,450
Доход на акция - основен и с намалена стойност	0.009	0.007	0.006	0.007	0.029

3.2 Ликвидност
Таблица 2 – Показатели за ликвидност на ФНИБ по тримесечия през 2013г.

Коефициенти	31.12.2013	30.09.2013	30.06.2013	31.03.2013
Текуща ликвидност	8.14	14.39	8.61	8.30
Бърза ликвидност	7.46	13.18	7.97	7.69
Абсолютна ликвидност	7.39	12.79	7.78	7.60

След рязкото повишаване през предходния отчетен период, през четвъртото тримесечие показателите за ликвидност се върнаха на нормалните си нива от последните няколко отчета. Тази промяна се дължи на заделените провизии за дивидент за 2013г., които липсваха в отчета към края на третото тримесечие. Тези провизии са за сметка на текущата печалба, което увеличава текущите пасиви и влияе директно на коефициентите за ликвидност. След измененията коефициентите продължават да са доста високи, като текущата ликвидност достига 8.14, а абсолютната ликвидност 7.39. Очакването за следващия отчетен период е след стартирането на нов проект коефициентите за ликвидност да намалеят.

Вътрешни източници на ликвидност

През четвъртото тримесечие на 2013г. вътрешните източници на ликвидност, както бе отчетено по-горе, отбелязват увеличение в пасивите и намаление в активите. В основата на тези изменения стоят начислените провизии за дивидент за 2013г. и разплатените разходи през отчетния период.

○ **Краткотрайни (текущи) активи**

Таблица 3а – Текущи активи на ФНИБ по тримесечия през 2013г.

Източници на ликвидност (хил.лв)	31.12.2013	% дял	30.09.2013	% дял	30.06.2013	31.03.2013
Текущи активи						
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	2,368	8.40%	2,392	8.46%	2,392	2,392
ДДС за възстановяване	0	0.00%	0	0.00%	0	0
Търговски вземания и лихви	246	0.87%	755	2.67%	686	355
Разходи за бъдещи периоди	9	0.03%	6	0.02%	6	10
Парични средства и краткосрочни депозити	25,569	90.70%	25,117	88.85%	29,113	29,722
Общо текущи активи	28,192	100%	28,270	100%	32,197	32,479

Общият размер на краткотрайните активи отбелязва намаление с 0.28% и в края на периода те достигат 28,192 хил.лв. Общата структура на активите се променя, като дялът на търговските вземания и лихви намалява изцяло за сметка на паричните средства. Отчетената промяна в размера на паричните средства е в резултат от получените през периода дължими лихви по краткосрочни депозити. След последните промени паричните средства достигат 25,569 хил.лв. и продължават да имат най-голям дял от текущите активи в размер на 90.7%.

На второ място остават инвестиционните имоти, чиято стойност намалява с около 24 хил.лв. и достига 2,368 хил.лв. Новото салдо по тази сметка, където е отразена отчетната стойност на жилищната сграда „Секвоя 2” в кк. Боровец, е по-ниска в резултат от направените преоценки на активите в края на годината.

На трето място остават Търговските вземания и лихви, които към края на тримесечието заемат дял от 0.87%. Основна причина за тяхното намаление са получените натрупани в предходни периоди лихви по краткосрочните депозити на Дружеството отразени в паричните средства. Други основни вземания отбелязани в тази статия са вземанията от аренди и вземанията по направени аванси по договори за ремонти от минали периоди.

През следващите отчетни периоди се очаква размерът на текущите активи да се запази или намалее при стартиране на нов инвестиционен проект.

Краткосрочни (текущи) пасиви

Таблица 3б - Текущи пасиви на ФНИБ по тримесечия през 2013г.

Източници на ликвидност (хил.лв)	31.12.2013	% дял	30.09.2013	% дял	30.06.2013	31.03.2013
Текущи пасиви						
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,696	48.99%	1,674	85.23%	1,653	1,631
ДДС и др. дължими данъци	10	0.29%	49	2.49%	13	80
Задължения към обслужващото дружество	134	3.87%	138	7.03%	182	290
Задължения към персонала и осиг.предприятия	1	0.03%	3	0.15%	3	3
Провизия за дължими дивиденди	1,518	43.85%	0	0.00%	1,800	1,800
Търговски и други задължения	103	2.98%	100	5.09%	90	108
Общо текущи пасиви	3,462	100%	1,964	100%	3,741	3,912

През изминалото тримесечие общия размер на текущите пасиви се увеличава с 76.3% и достигат 3,462 хил.лв. В основата на тази промяна както е описано по-горе е начисляването на провизии за дивидент за 2013г. Това действие води до съществена промяна в структурата на текущите пасиви, като голямо увеличение спрямо третото тримесечие отбелязва дялът на провизиите за дивидент, който е изцяло за сметка на краткосрочните заеми, както и за сметка на дяловете на търговските задължения и задълженията към обслужващото дружество.

Това тримесечие с най-голям дял от 48.99% отново са начислените лихви и текущата част от главницата на използвания от Дружеството инвестиционен кредит по проект „ТЦ Доверие Бриколаж”. Слабото увеличение в абсолютната стойност на тази статия се дължи на нарастващия размер на месечните плащания по главницата по използвания заем. Очакванията са през следващите отчетни периоди тази сума плавно да нараства до

момента на изплащане на задължението по единствения инвестиционен кредит на Дружеството.

На второ място с 43.85% от краткосрочните пасиви излизат направените провизии за дивидент за финансовата 2013г. в размер на 1,518 хил.лв. Така изчислената сума представлява 90% от преобразувания финансов резултат, определен съгласно чл.10 от ЗДСИЦ. Окончателната сума за разпределяне като дивидент за 2013г. ще бъде определена на Общото събрание на акционерите (ОСА), когато ще бъдат гласувани финансовите резултати за 2013г.

На следващото място с 3.87% са задълженията към обслужващото дружество. Тяхната стойност леко намалява след изплащането на текущи оперативни разходи. В основата на останалите дължими суми са задължения по строителни гаранции останали от изграждането на Камбани Бизнес Център.

Следват Търговските и други задължения. Техния размер се запазва приблизително същия, но предвид общото нарастване на текущите пасиви техният дял намалява до 2.98%.

В края на следващия отчетен период се очаква стойността на краткосрочните задължения да се запази в същите граници, като увеличение може да има в резултат плавното нарастване на краткосрочните задължения по инвестиционния заем.

■ **Външни източници на ликвидност**

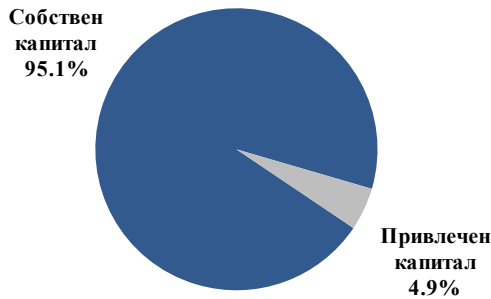
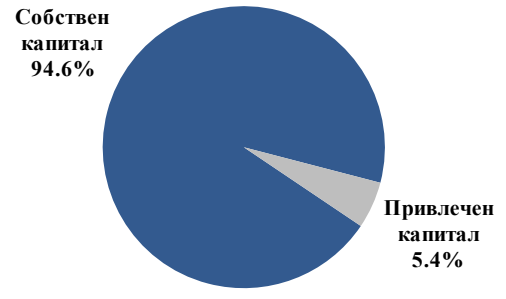
Външните източници на ликвидност са собствения капитал на Дружеството и инвестиционния заем, които са подробно разгледани в точка 3.3. Капиталови ресурси.

Дружеството разполага с достатъчен финансов ресурс, който да обезпечи напълно дейността му през следващите месеци. От гледна точка на разпределението на свободните средства за реализацията на проекти, ФНИБ ще концентрира дейността си основно в търсенето на нови инвестиционни проекти и за сега не планира привличането на нови средства от външни източници.

3.3 Капиталови ресурси

В края на декември 2013г. дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, отчита намаление от 1.9% до 74,151 хил.лв. Тази промяна се дължи на заделените провизии за дивидент за 2013г. и на изплатената главница по инвестиционния кредит на Дружеството.

И през изтеклото тримесечие продължава да се наблюдава намаление в дела на привлечения капитал, който достига 4.9% в сравнение с 5.4% към края на предходното тримесечие. Разпределението между собствен капитал и привлечени средства е представено на фигурите по-долу.

Фигура 2: Съотношение между собствен и привлечен капитал:
**Дългосрочен капитал на ФНИБ
за 4-то тримесечие на 2013г.**

**Дългосрочен капитал на ФНИБ
за 3-то тримесечие на 2013г.**

Таблица 4 – Коефициенти на капиталова структура:

Коефициент на капиталовата структура	31.12.2013	30.09.2013	30.06.2013	31.03.2013
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени	19.34	17.55	16.28	14.82
Съотношение на ДА към собствен капитал	0.71	0.69	0.68	0.68
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.07	0.08	0.09	0.10

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

■ Собствен капитал

В края на декември 2013г. собственият капитал на ФНИБ е в размер 70,505 хил.лв., което представлява намаление от 1,4% в сравнение с предходното тримесечие. Отчетеното намаление се дължи изцяло на начислената провизия за дивидент за 2013г. в размер на 1,518 хил.лв., която е за сметка на текущата печалба на Дружеството.

Таблица 5 – Собствен капитал на ФНИБ по тримесечия през 2013г.

Собствен капитал (хил.лв)	31.12.2013	30.09.2013	30.06.2013	31.03.2013
Основен капитал	60,450	60,450	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810	9,810	9,810
Натрупана печалба	245	1,245	2,922	2,545
Общо собствен капитал	70,505	71,505	73,182	72,805

■ Привлечен капитал

През изтеклото тримесечие Дружеството редовно е плащало дължимите вноски по инвестиционния си кредит, използван за финансирането на проекта „Mr. Bricolage”. Общо непогасената главница по кредита към края на септември 2013г. е 2.73 млн. евро. Срока на заема е до декември 2016г. Нови инвестиционни кредити не са били усвоявани през разглежданото тримесечие.

■ Капиталови разходи през следващите периоди на отчитане

Инвестиционната програма на Дружеството през 2013 годината е основно насочена към текущо управление на настоящите проекти, но се търсят и нови инвестиционни възможности.

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

3.4 Структура на активите

Сумата на активите на ФНИБ към края на декември 2013 г. се увеличава с 0.03% до 77,933 хил.лв. в сравнение с края на предходното тримесечие, когато стойността на активите бе 77,912 хил.лв. Отчетеното увеличение е основно в резултат от положителните нетни преоценки на активите в края на 2013г.

Таблица 6 – Структура на активите на ФНИБ

Структура на активите (хил.лв.)	31.12.2013	% дял	30.09.2013	% дял	30.06.2013	31.03.2013
Дълготрайни активи вкл.	49,741	63.83%	49,642	63.72%	49,642	49,643
- общо недвижими имоти	49,724	63.80%	49,624	63.69%	49,624	49,624
Краткотрайни активи вкл.	28,192	36.17%	28,270	36.28%	32,197	32,479
- Търговски вземания и лихви	246	0.32%	755	0.97%	686	355
- Инвестиционни имоти държани за продажба и	2,368	3.04%	2,392	3.07%	2,392	2,392
- Парични средства и краткосрочни депозити	25,569	32.81%	25,117	32.24%	29,113	29,722
ОБЩО АКТИВИ	77,933	100%	77,912	100%	81,839	82,122

Нарастването стойността на дълготрайните активи води и до увеличение на техния дял в общата структурата на активите. От друга страна се наблюдава промяна и в структурата на краткотрайните активи. В резултат от получените през тримесечието дължими лихви по краткосрочни депозити нараства делът на паричните средства и намалява делът на търговските вземания и лихви. По съществена промяна в структурата на активите може да бъде отбелязана в случай на стартиране на нов инвестиционен проект.

3.5 Резултати от дейността

Дейността на Дружеството през четвъртото тримесечие на 2013г. беше насочена най-вече в текущото управление на проект ТЦ „Доверие Бриколаж”, търсене на нови инвестиционни проекти и ефективното управление на свободните парични ресурси.

■ Приходи от дейността

През разглежданото тримесечие отчетените приходи са в размер на 1,037 хил.лв., което е увеличение от около 5.49% спрямо предходното тримесечие. Основна причина за този резултат са отчетените положителни годишни преоценки на активи в статията други приходи и увеличените приходи от лихви.

Таблица 7 – Реализирани приходи по тримесечия и с натрупване от началото на 2013г.

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	IV - трим 2013	III - трим 2013	II - трим 2013	I - трим 2013	ян - дек 2013
Приходи от продажба на имоти	-	-	-	-	-
Приходи от наеми	545	544	532	531	2,152
Приходи от лихви	367	344	364	376	1,451
Печалба от деривативен финансов	48	52	73	74	247
Други приходи	77	43	1	12	133
Общо приходи	1,037	983	970	993	3,983

През изминалото тримесечие отново с най-голям дял от 52.56% са приходите от наеми. Размерът на тези приходи се запазва същия спрямо предходното тримесечие, като тук основно перо отново са приходите от наем на магазините Mr.Bricolage.

На второ място с 35.39% са приходите от лихви. Техният размер отбелязва леко увеличение, което е в резултат от специфичните промени на лихвените нива през различните срокове на краткосрочни депозити.

В допълнение се наблюдава и увеличение в статията „други приходи”, което е вследствие от начислените положителни нетни преоценки на имоти в края на годината.

Очакванията през следващото тримесечие са приходите от лихви да намалеят и да няма начислени преоценки на имоти, вследствие на което да се понижат и общите приходи на дружеството.

■ Разходи от дейността

През изминалото тримесечие общите разходи на ФНИБ са намалели с 4.42% и достигат 519 хил.лв. В основата на това намаление са по-малко отчетените разходи по всички статии в разходната част на отчета за доходите.

Таблица 8 – Отчетени разходи по тримесечия и с натрупване от началото на 2013г.

Разходи на ФНИБ (хил.лв)	IV - трим 2013	III - трим 2013	II - трим 2013	I - трим 2013	ян - дек 2013
Разходи за лихви	(78)	(86)	(90)	(96)	(350)
Възнаграждения на обслужващото	(268)	(274)	(273)	(271)	(1,086)
Разходи за материали	(2)	(2)	(2)	(2)	(8)
Разходи за персонала	(28)	(29)	(28)	(29)	(114)
Други разходи	(143)	(152)	(200)	(167)	(662)
Общо разходи	(519)	(543)	(593)	(565)	(2,220)

През четвъртото тримесечие на 2013г. с най-голям дял от 51.64% от разходите са Възнагражденията на обслужващото дружество. Разходът отбелязва намаление в резултат от намалението на нетните активи на Дружеството, с които е обвързано възнаграждението на обслужващото дружество.

На второ място с дял от 27.55% от разходите е статията „Други разходи”. Най-голям дял от тази статия имат разходите за данъци свързани с недвижими имоти. Други големи разход по тази сметка са такива за външни услуги, за банкови такси и други свързани с управлението на дружеството. Намалението на тази статия идва от липсата на еднократни разходи през предходното тримесечие, свързани с административни разходи по различните проекти.

На следващото място с дял от 15.03% се нареждат разходите за лихви, които включват изплатените и начислени лихви по кредита и разходите по лихвения суап, използван по кредита за Mr.Bricolage. Тази сметка отбелязва намаление, което е в резултат от намалението на непогасената главница по използвания заем. През следващите отчетни периоди се очаква размерът на платените лихви да продължи да намалява до окончателното изплащане на заема по проект ТЦ „Доверие Бриколаж”.

Очакванията през следващия отчетен период са общо разходите да се запазят, като леко увеличение може да има поради годишното приключване на Дружеството и съпровождащите разходи.

■ Резултат от дейността

През четвъртото тримесечие на 2013 г. Дружеството реализира печалба в размер на 518 хил.лв., като основен принос за реализирания резултат са приходите от наеми и приходите от лихви. Промяната във финансовия резултат през следващото тримесечие ще зависи основно от реализираните приходи от наеми и направените оперативни разходи по приключването на годината.

Таблица 9 – Резултати от дейността по тримесечия и с натрупване от началото на 2013г.

Финансов резултат (хил.лв)	IV - трим 2013	III - трим 2013	II - трим 2013	I - трим 2013	ян - дек 2013
Приходи	1,037	983	970	993	3,983
Разходи	(519)	(543)	(593)	(565)	(2,220)
Печалба / (загуба) за периода	518	440	377	428	1,763

Отнесена счетоводната печалба към средния брой акции през тримесечието носи печалба на една акция (EPS) в размер на 0.009 лв.

Резултат на акция (хил.лв)	2013 **	2012	2011	2010
Печалба	1,763	1,719	11,261	702
Печалба на акция (EPS)	0.029	0.028	0.186	0.012
Нетна стойност на активите	70,505	72,377	72,458	74,068
Брой записани акции	60,450	60,450	60,450	60,450
НСА на акция (NAV per share)	1.166	1.197	1.199	1.225
Дивидент на акция	0.0251	0.0298	0.2129	0.0396
Справедлива стойност на акция*	1.191	1.227	1.412	1.265

* Справедлива стойност на акция = НСА на акция (NAV per share) + Дивидент на акция

** Нетната стойност на активите за 2013г. е по неаудитиран отчет, а за периода 2010-2012 съгласно одитирани отчети

Нетната стойност на активите на акция (NAV per share) в края на 2013 година, съгласно неаудитирания отчет на Дружеството намалява от 1.197 лв. на акция в края на 2012г. до 1.166 лв. на акция, което намаление се дължи най-вече на изплатените дивиденди през 2013г.

■ Рискове, на които е изложено Дружеството

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

Пазарен риск

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

Лихвен риск

Към края на декември 2013 г. предвид банковия заем, който е изтеглило Дружеството, ФНИБ е изложен на лихвен риск свързан с промяна на лихвените нива. С цел минимизиране на този риск, Дружеството е сключило договор за лихвен суап, с който заменя плаваща лихва с фиксирана, и текущо поддържа постоянен контакт с банката кредитор с цел оптимизация на лихвените плащания.

Валутен риск

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

Ликвиден риск

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

Строителен риск

В момента Дружеството не извършва строителни дейности и не е изложено на такъв вид риск.

4 Важни научни изследвания и разработки

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

5 Предвиждано развитие на Дружеството

През 2014 г. Дружеството е насочило усилията си основно в търсенето на нови инвестиционни проекти, регулиране на наличните инвестиционните имоти и управление на текущите проекти генериращи приходи. За да постигне поставените цели приоритетни задачи ще бъдат:

- **Проект – „Жилищна сграда Секвоя 2” – Боровец** – Дружеството ще продължи да работи 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”** – През 2014г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Видин”** – През 2014г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Проект – „Инвестиционни имоти в София – Околовръстен път”**.- През 2014г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Проект – „Инвестиционни имоти в София – Младост IV”**. Дружеството ще изчака приемането на новия устройствен план на района, който в момента е в процедура по възражение на второто обявяване, след което ще вземе решение за бъдещите си инвестиционни намерения по проекта.
- **Нови проекти** – Дружеството следи пазара на недвижими имоти и възможностите за разширяване на портфейла с проекти в сектора на офис площите и жилищните имоти в София. В ползрението на Дружеството са и проекти от типа „built to suit”, при които инвеститора изгражда сграда по изискванията на бъдещия наемател. При наличието на атрактивни предложения дейността ще бъде насочена в посока реализацията на тези възможности.

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

6 Промени в цената на акциите на Дружеството

През последното тримесечие на 2013г. акциите на „Фонд за недвижими имоти-България“ АДСИЦ се понижиха с минималните 3,79%. За цялата година акциите на Фонда отбелязват леко повишение от 3,10%. Трябва да се има предвид, че през 2013г. дружеството изплати дивидент от печалбата за 2012г. Последната дата за търговия с право на дивидент бе 25.07.2013г., когато цената на една акция бе 0,607лв. На следващия ден акциите затвориха при цена от 0,559лв. за един брой. Изплатеният дивидент бе на стойност 0,06481 лв. за една акция.

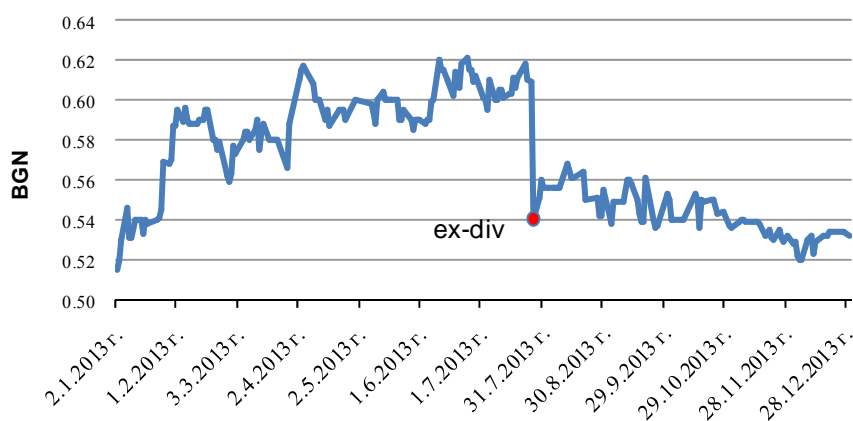
Като цяло BGREIT, индексът отразяващ представянето на компаниите, инвестиращи в недвижими имоти реализира добра доходност през 2013г. нараствайки с 11,66%. За сравнение основният бенчмарк индекс на Българска Фондова Борса, СОФИКС, отбеляза ръст от 42,28% за 2013г. Голямата разлика в постигнатите доходности може да се обясни с предпочитанието на инвеститорите да инвестират в компании, извършващи дейност в сектори, различни от недвижимите имоти.

През 2014г. може да се очаква, че интересът към българския фондов пазар от страна на местни и чужди инвеститори ще продължи. Позитивните икономически данни и тенденции от Европа и отвъд океана създават чувство за сигурност на глобално макроикономическо равнище.

Обобщените данни от търговията с акции на ФНИБ за периода 01.01.2013г. – 31.12.2013г. са както следва:

- Начална цена – BGN 0.516 (2 януари 2013г.)
- Последна цена – BGN 0.532 (30 декември 2013г.)
- Най-висока цена – BGN 0.623 (12 юни 2013г.)
- Най-ниска цена – BGN 0.515 (2 януари 2013г.)
- Общо количество изтъргувани акции – 10,055,680 броя
- Оборот за периода – BGN 5,702,260 (EUR 2,915,519)
- Среднопретеглена цена – BGN 0.567
- Пазарна капитализация (към 31.12.2013г.) – BGN 32,159,450 (EUR 16,442,840)

**Движение акциите на ФНИБ
(01.01.2013 - 31.12.2013)**



7 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

7.1 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 в 60,450,000 броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка.

Към 31.12.2013 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:

- 579 физически лица притежават 10,143,044 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;
- 116 юридически лица притежават 50,306,956 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.

7.2 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.

7.3 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 31.12.2013 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 31.12.2013г.	Начин на притежаване
DANUBE INVEST OY	10.71%	пряко
Unicredit Bank Austria AG	7.05%	пряко
АЙ ЕН ДЖИ УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД	6.53%	пряко

7.4 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.

7.5 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.

7.6 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.

7.7 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.

7.8 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.

7.9 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.

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

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

7.11 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.

8 Сделки със свързани лица

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

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

8.2 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.

9 Друга информация

Към 31 декември 2013г. Дружеството няма регистрирани клонове и не притежава акции от други компании.