

**Междинен доклад за  
дейността**

**на**

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

за първото тримесечие  
на 2015г.



28 април 2015г.

## Съдържание

<i>1</i>	<i>Обща информация за Дружеството .....</i>	<i>3</i>
<i>2</i>	<i>Портфейл на Дружеството.....</i>	<i>6</i>
<i>3</i>	<i>Развитие на дейността и състояние на Дружеството през първото тримесечие на 2015г. ....</i>	<i>11</i>
<i>4</i>	<i>Важни научни изследвания и разработки .....</i>	<i>19</i>
<i>5</i>	<i>Предвиждано развитие на Дружеството.....</i>	<i>20</i>
<i>6</i>	<i>Промени в цената на акциите на Дружеството .....</i>	<i>21</i>
<i>7</i>	<i>Анализ и разяснение на информацията по приложение № 11 към чл. 32, ал. 1, т. 4, чл. 35, ал. 1, т. 5 и чл. 41, ал. 1, т. 4 от наредба № 2 .....</i>	<i>22</i>
<i>8</i>	<i>Сделки със свързани лица .....</i>	<i>26</i>
<i>9</i>	<i>Друга информация .....</i>	<i>26</i>

## 1 Обща информация за Дружеството

### 1.1 Правна рамка и промени в устава на Дружеството през периода януари - март 2015г.

„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 декември 2004 г., а март 2005 г. получава от Комисията за финансов надзор лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел - секюритизация на недвижими имоти - № 6/08.12.2005.

През изминалото тримесечие няма промени в правната рамка и устава на Дружеството.

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

#### ■ Възнагражденията, получени общо през първото тримесечие на 2015г. от членовете на Съвета на директорите;

През първото тримесечие на 2015 г. са начислени следните възнаграждения на членовете на Съвета на директорите (СД), съгласно договори за управление:

- Възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков – 8,400 лв.
- Възнаграждение на Марио Исам-Саади Ал-Джебури – 1,140 лв.
- Възнаграждение на Чавдар Иванов Донков – 8,400 лв.
- Възнаграждение на Николай Христов Скарлатов – 3,882 лв.

Общо през първото тримесечие на 2015 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат на 21,822 лв.

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

Към 31.03.2015 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков - 809 243 бр. акции, представляващи 1.34 % 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;
- Сторпул Сторидж АД, гр. София, ул."Чарлз Дарвин" №14Б, вх.А, ет.7 – Член на Съвета на директорите;

**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;

**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;
- Мибо Консулт ООД, гр.София, бул. Тотлебен 39, вх.1, ап.2;

**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

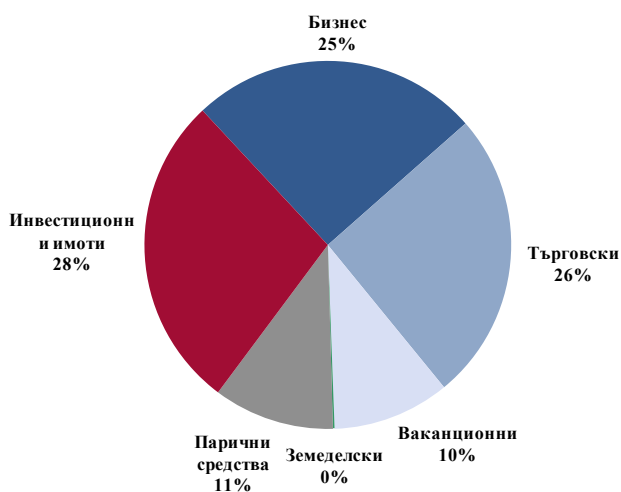
Основната промяна в структурата на портфейла от последното тримесечие е в резултат от преобразуването на Проект Инвестиционни имоти гр.София – Околовръстен път в Проект – Офис сграда Камбаните. Промяната идва вследствие получаването на строително разрешение и старта на строителните работи по новата сграда, с което проекта е изместен в сектора на бизнес имотите. След тези промени в края на тримесечието нараства дялът на бизнес имотите, което е изцяло за сметка на инвестиционните имот. Въпреки това изменение с най-голям дял от 28% от портфейла остават инвестиционните имоти, следвани от търговските площи с 26% и бизнес имотите с 25%. Очакванията през следващото тримесечие с натрупване на разходи по строителството на новата сграда са дялът на бизнес имотите да продължи да нараства. През тримесечието дейността на Дружеството беше насочена главно в следните направления:

- Извършване на капиталови ремонти в Сграда 1 - Бизнес Парк София,
- Избор на фирма проектов мениджър на Офис сграда Камбаните и провеждане на търг за изпълнител на груб строеж,
- Продажба на апартамент в Секвоя 2, Боровец,
- Продажба на част от имотите в покрайнините на Велико Търново
- Текущо управление на Сграда 1 в Бизнес Парк София
- 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 март 2015г. са 9 на брой, разпределени в различни сектори на пазара на недвижимите имоти в България.

*Фигура 1 – Разпределение на инвестирания капитал по видове сектори*

Структура на портфейла I-во трим. 2015г.



Структура на портфейла IV -то трим. 2014г.



Дейността на Дружеството през изминалото тримесечие бе основно насочена към управление на пет 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 31.03.2015г.	Бъдещи плащания
<b>Текущи проекти</b>				
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж"	текущо управление	20,131	20,131	0
Земеделска земя	текущо управление	114	114	0
Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец	в продажба	3,570	3,570	0
Офис сграда 1 - Бизнес Парк София	текущо управление	14,763	14,707	56
Офис сграда Камбаните	строеж	5,289	5,289	14,800
<b>Предстоящи проекти</b>				
Морско ваканционно селище - с.Лозенец	замразен	18,000	4,536	0
Инвестиционни имоти до Велико Търново*	преустановен	450	450	n.a
Инвестиционен имот до Видин*	преустановен	589	589	n.a
Инвестиционни имоти в София - Младост IV*	преустановен	20,873	20,873	n.a
<b>Общо инвестиционни проекти</b>		<b>83,779</b>	<b>70,259</b>	<b>14,856</b>

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

От изброените проекти в таблицата, Търговски центрове „Доверие-Бриколаж”, Проект Земеделски земи и Офис сграда 1 в Бизнес Парк София са в етап на текущо управление. Офис сграда Камбаните е в етап на строителство, а Жилищната 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 и Видин и тези в София в Младост IV.

## 2.2 Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж”

Стартът 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 България АД на стойност 7 млн.евро. Остатъкът по главницата на този кредит към 31.03.2015г. е в размер на 1.65 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.

През първото тримесечие на годината наемателя е плащал редовно всичките си задължения. Редовно са платени и текущите дължими суми по направените застраховки на магазините.

### **2.3 Проект – Земеделска земя**

Към края на първото тримесечие Дружеството е собственик на 404.6 дка земеделска земя, от които за 228.6 дка се водят съдебни спорове. Отписаните земеделски земи през периода поради загубени дела са 12 дка. Отдадените под аренда земи са 149.1 дка или около 36.8%. Средната наемна цена е около 48.85 лв./дка.

### **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 разгърната застроена площ е 3,527.30 кв.м.

Сградата 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 е продаден още един апартамент, с което продадените апартаменти стават девет. Продължава кампанията за продажба и на останалите имоти от сградата.

### **2.5 Проект – Офис сграда 1 – Бизнес Парк София**

През 2014г. в две сделки ФНИБ придоби общо 7,318 кв.м. офис площи и 68 паркоместа от Сграда 1 в Бизнес Парк София, заедно с 64.45% идеални части от парцела под сградата. Всички офиси са разположени във вход Б на сградата. Заетостта на имотите собственост на Дружеството е 95.32%. Общата цена от двете сделки на Дружеството е 7.2 млн.евро.

През тримесечието бе проведено Общо събрание на етажната собственост, на което събрание бе избрана фирмата доставчик за новите чилъри на сградата. През април 2015 чилърите са доставени и монтирани, с което сградата вече отговаря на новата нормативна уредба за охладителните инсталации. През февруари изтече договорът за наем на Студио 2 на етаж 5, с което помещението се освободи за нови наематели. Текущо дружеството води преговори за отдаването под наем на всички свободни помещения в Сграда 1.

### **2.6 Проект – Офис сграда Камбаните**

Дружеството е собственик на парцел с площ от 10,671 кв.м., разположен в района на „Вилна зона Малинова долина – Бункера” в гр.София. След регулирането на имота през 2014г. Фондът стартира проект за изграждане на многофункционална сграда от най-висок клас, отговаряща на критериите за зелени сгради и предлагаща всички удобства характерни за такива постройки. През изтеклото тримесечие разработения в края на 2014г. проект получи разрешение за строеж, а в края на април 2015г. с първата копка на обекта е даден официалния старт на проекта.

Съгласно одобрения проект общото РЗП на сградата ще бъде 13,486 кв.м., от които отдаваемите офис площи ще са 10,123 кв.м., ресторанта ще е с площ от 396 кв.м. и 215 паркоместа, от които 74 са в подземния паркинг. По предварителен план сградата трябва да бъде пусната в експлоатация до края на 2016г. Съгласно първоначално изготвения бюджет стойността на строителните работи се очаква да излезе на около 15 млн.лв.



## 2.7 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.

## 2.8 Проект – Инвестиционен имот до град Велико Търново

През 2006г. Дружеството закупи имоти с обща площ от 203,249 кв.м., намиращи се на главния път София – Варна на 5 км от гр. Велико Търново. Имотите са със статут на земеделска земя и все още не са влезли в регулация. През изминалото тримесечие Дружеството получи оферта за покупката на част от имотите, в резултат на което през март 2015 бяха продадени общо 24,445 кв.м. на стойност 220 хил.лв. След продажбата собственост на ФНИБ остават имоти с обща площ 178,804 кв.м. Текущо Дружеството има сключен договор за аренда, с който за временно ползване са отдадени имотите под аренда като земеделски земи.

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

## 2.9 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 Дунав мост 2, чието изграждане бе завършено през 2013г.

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

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

ФНИБ е собственик на 16 имота, разположени на Околовръстното шосе на София в точката му на пресичане с бул.Александър Малинов, в западна посока срещу Бизнес Парк София. Общата площ на притежаваните по този проект имоти е 41,480 кв.м. От тази площ 33,666 кв.м. попадат в новия устройствен план на района, процедурата по приемането, на който бе стартирана от Община София още през 2008 г. С решение № 7681 на Върховния Административен Съд от 05.06.2014г. са отхвърлени всички възражения по новия план и той влиза в сила. Съгласно него имотите попадащи в регулация биват трансформирани в нови имоти с нови граници и площи. Съгласно този план старите имоти на Дружеството ще бъдат заменени с нови на същата стойност с обща площ 25,288кв.м., като документите за собственост на последните се очаква да бъдат издадени от Община Младост в гр. София в най-скоро време. Новите параметри на застрояване са Кинт 3.5 и плътност на застрояване 60%. Така след трансформацията ФНИБ остава с имоти с обща площ 33,102 кв.м., от които 25,288 кв.м. в регулация и 7,814 кв.м. извън регулация определени за зелени площи.

Към настоящия момент дейността на Дружеството по отношение на проекта е преустановена, като бъдещото развитие на имотите ще бъде решено след проучване възможностите за тяхната реализация и намиране на оптимални условия за тяхното използване.

## 3 Развитие на дейността и състояние на Дружеството през първото тримесечие на 2015г.

### 3.1 Обобщени финансови отчети

Представения по-долу счетоводен баланс е на база неаудирани отчети на „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ за първото тримесечие на 2015г.

Счетоводен баланс към 31.03.2015г. и 31.12.2014г.

(Всички суми са в хиляди лева)	31.03.2015	31.12.2014
<b>АКТИВИ</b>		
<b>ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ</b>		
Инвестиционни имоти	60,594	60,887
Разходи за придобиване на ДМА	422	139
Стопански инвентар и съоръжения	0	1
Нематериални активи	4	4
Блокирани парични средства	704	704
<b>ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ</b>	<b>61,724</b>	<b>61,735</b>
<b>КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ</b>		
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	1,576	1,618
Търговски вземания и лихви	145	86
Парични средства и краткосрочни депозити	8,346	8,272
Други	14	7
Разходи за бъдещи периоди	29	22
<b>ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ</b>	<b>10,110</b>	<b>10,005</b>
<b>ОБЩИ АКТИВИ</b>	<b>71,834</b>	<b>71,740</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810
Натрупана печалба	(3,105)	(3,465)
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>67,155</b>	<b>66,795</b>
<b>ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>		
Дългосрочни заеми	1,418	1,877
Деривативен финансов инструмент	126	159
Други	553	553
<b>ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>	<b>2,097</b>	<b>2,589</b>
<b>КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>		
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,813	1,790
ДДС и др. дължими данъци	116	25
Задължения към обслужващото дружество	205	138
Задължения към персонала и осиг. предприятия	7	2
Търговски и други задължения	441	401
<b>ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>	<b>2,582</b>	<b>2,356</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>4,679</b>	<b>4,945</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>71,834</b>	<b>71,740</b>

Отчет за доходите за първото тримесечие на 2015г. и четвъртото тримесечие на 2014г.

(Всички сума са в хиляди лева)	I - трим 2015	IV - трим 2014
Приходи от продажба на имоти	259	-
Приходи от наеми	994	973
Приходи от лихви	5	5
Печалба от деривативен финансов инструмент	35	41
Други приходи	13	82
<b>Общо приходи</b>	<b>1,306</b>	<b>1,101</b>
Балансова стойност на продадените имоти	(327)	-
Разходи за лихви	(48)	(70)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(250)	(267)
Разходи за материали	(3)	(3)
Разходи за персонала	(38)	(44)
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	-	(4,634)
Други разходи	(280)	(467)
<b>Общо разходи</b>	<b>(946)</b>	<b>(5,485)</b>
<b>Печалба/(загуба) за периода</b>	<b>360</b>	<b>(4,384)</b>
<b>Средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)</b>	<b>60,450</b>	<b>60,450</b>
<b>Доход на акция - основен и с намалена стойност</b>	<b>0.006</b>	<b>(0.073)</b>

### 3.2 Ликвидност

Таблица 2 – Показатели за ликвидност на ФНИБ към 31.03.2015г. и 31.12.2014г.

Коефициенти	31.03.2015	31.12.2014
Текуща ликвидност	3.92	4.25
Бърза ликвидност	3.31	3.56
Абсолютна ликвидност	3.23	3.51

През изтеклото тримесечие коефициентите за ликвидност отбелязват намаление, като причина за това намаление са натрупаните в края на периода по-големи задължения за местни данъци и такси, платими през април, и задължения свързани с годишното приключване на счетоводните отчети. Въпреки отбелязаните промени коефициентите за ликвидност продължават да бъдат високи, като текущата ликвидност е на ниво 3.92, а абсолютната ликвидност 3.23. Очакването за следващия отчетен период е ликвидността на Дружеството да продължи на намалява в резултат от започналото строителство на новата сграда на Околовръстния път в гр.София.

#### Вътрешни източници на ликвидност

През първото тримесечие на 2014г. вътрешните източници на ликвидност отбелязват увеличение както на активите, така и на пасивите. В основата на тези изменения стоят нарастването на паричните средства и вземания в активите и увеличените данъчни задължения и задължения към доставчици в пасивите.

○ **Краткотрайни (текущи) активи**
**Таблица 3а** – Текущи активи на ФНИБ към 31.03.2015г. и 31.12.2014г.

Източници на ликвидност (хил.лв)	31.03.2015	% дял	31.12.2014	% дял
<b>Текущи активи</b>				
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	1,576	15.59%	1,618	16.17%
Търговски вземания и лихви	145	1.43%	86	0.86%
Разходи за бъдещи периоди	29	0.29%	22	0.22%
Парични средства и краткосрочни депозити	8,346	82.55%	8,272	82.68%
Други	14	0.14%	7	0.07%
<b>Общо текущи активи</b>	<b>10,110</b>	<b>100%</b>	<b>10,005</b>	<b>100%</b>

След направените продажби на имоти през изминалото тримесечие размерът на краткотрайните активи се увеличава с 1.05% и в края на периода те достигат 10,110 хил.лв. Общата структура на текущите активи се запазва, като се наблюдава леко увеличение на дялът на търговските вземания и лихви. След последните промени паричните средства достигат 8,346 хил.лв. и продължават да имат най-голям дял от 82.55% от текущите активи.

На второ място с дял от 15.59% остават инвестиционните имоти, чиято стойност след извършената продажба в началото на годината намалява до 1,576 хил.лв. В тази статия е отразена отчетната стойност на жилищната сграда „Секвоя 2” в кк. Боровец.

На следващото място с 1.43% се нареждат Търговските вземания и лихви. Тяхната стойност се увеличава в резултат от предплатени аванси на доставчици за извършване на ремонти в Сграда 1 в БПС. Други основни вземания освен начислените лихви по краткосрочни депозити са вземанията от аренды и вземанията от наематели в имоти на Дружеството.

През следващите отчетни периоди се очаква паричните средства да намалееят, като промяната ще настъпи основно в резултат от инвестираните средства в строителството на новата сграда на Дружеството на Околовръстния път в гр. София.

**Краткосрочни (текущи) пасиви**
**Таблица 3б** - Текущи пасиви на ФНИБ към 31.03.2015г. и 31.12.2014г.

Източници на ликвидност (хил.лв)	31.03.2015	% дял	31.12.2014	% дял
<b>Текущи пасиви</b>				
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,813	70.22%	1,790	75.98%
ДДС и др. дължими данъци	116	4.49%	25	1.06%
Задължения към обслужващото дружество	205	7.94%	138	5.86%
Задължения към персонала и осиг.предприятия	7	0.27%	2	0.08%
Търговски и други задължения	441	17.08%	401	17.02%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>2,582</b>	<b>100%</b>	<b>2,356</b>	<b>100%</b>

През изминалото тримесечие размерът на краткосрочните пасиви нараства с 9.59% и в края на периода достигат от 2,582 хил.лв. Причина за тази промяна са натрупаните задължения за местни данъци и такси, които са платими през април, и задължения свързани със строителството на новата сграда. След увеличението структурата на текущите пасиви се променя незначително, като отново с най-голям дял от 70.22% са начислените лихви и текущата част от главницата по 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 17.08% остават Търговските и други задължения. Техният размер се увеличава с 9.98%, като в основата на това увеличения стоят натрупаните нови задължения по реализацията на новия проект и задължения свързани с годишното приключване на счетоводните отчети. Други по-големи задължения в тази статия са предплатени наеми и получените от наемателите в Сграда 1 в БПС гаранционни депозити, както и заделените от Дружеството провизии по съдебни дела за земеделски земи.

Следват задълженията към обслужващото дружество. Тяхната стойност се увеличава, като в основата на тази промяна стои неплатена такса за обслужване и отново задължения свързани с реализацията на новата сграда.

Най-голямо увеличение през това тримесечие има при данъчните задължения. Техния размер нараства над 3 пъти, което се дължи на начислените местни данъци и такси за първото тримесечие на годината, които начисления са платими през април.

През следващия отчетен период ще продължи натрупването на задължения свързани със строителството на новата сграда, което ще допринесе и до нарастването на общата стойност на текущите пасиви.

#### ■ 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 строителството на новата сграда, извършването на ремонти в текущите сгради и търсенето на нови инвестиционни проекти и за сега не планира привличането на нови средства от външни източници.

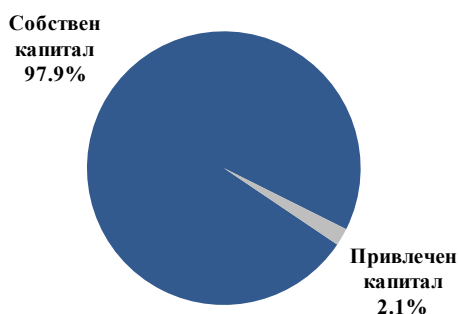
### 3.3 Капиталови ресурси

В края на март 2015г. дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, отчита минимално намаление от 0.14% до 68,573 хил.лв. Тази промяна се дължи на изплатената главница по инвестиционния кредит на Дружеството, което частично е компенсирано от реализираната от Фонда печалба за периода.

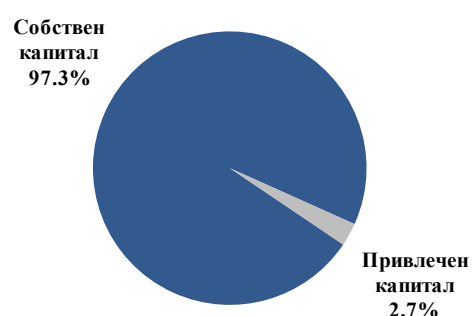
И през изтеклото тримесечие продължава да се наблюдава намаление в дела на привлечения капитал, който достига 2.1% в сравнение с 2.7% към края на предходното тримесечие. Разпределението между собствен капитал и привлечени средства е представено на фигурите по-долу.

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

Дългосрочен капитал на ФНИБ  
за 1-во тримесечие на 2015г.



Дългосрочен капитал на ФНИБ  
за 4-то тримесечие на 2014г.



**Таблица 4 – Коефициенти на капиталова структура:**

Коефициент на капиталовата структура	31.03.2015	31.12.2014
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени средства	47.36	35.59
Съотношение на ДА към собствен капитал	0.92	0.92
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.02	0.03

\* Деривативният финансов инструмент, краткосрочната част от заемите и друг дългосочен пасив не са включени в калкулациите на горепосочените коефициенти

#### ■ **Собствен капитал**

В края на март 2015г. собственият капитал на ФНИБ е в размер 67,155 хил.лв., което представлява увеличение от 0,54% в сравнение с предходното тримесечие. Отчетеното увеличение се дължи изцяло на реализираната от Дружеството печалба за периода.

**Таблица 5 – Собствен капитал на ФНИБ към 31.03.2015г. и 31.12.2014г.**

Собствен капитал (хил.лв)	31.03.2015	31.12.2014
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810
Натрупана печалба	(3,105)	(3,465)
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>67,155</b>	<b>66,795</b>

#### ■ **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 март 2015г. е 1.65 млн. евро. Срокът 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 2015 годината е основно насочена към изграждането на нова офис сграда в имота на Околовръстния път в гр.София. Освен в този проект капиталови разходи са предвидени и за Сградата 1 в БПС, където преди летния сезон е предвидено смяна на чилърите на сградата.

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 първото тримесечие се увеличават с 0.13% до 71,834 хил.лв. в сравнение с края на предходното тримесечие, когато стойността на активите бе 71,740 хил.лв. Отчетеното увеличение се дължи основно на нарасналите парични средства след продажбата на имоти и получени наеми през тримесечието.



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

Структура на активите (хил.лв)	31.03.2015	% дял	31.12.2014	% дял
<b>Дълготрайни активи вкл.</b>	<b>61,724</b>	<b>85.93%</b>	<b>61,735</b>	<b>86.05%</b>
- общо недвижими имоти	60,594	84.35%	60,887	84.87%
- Разходи за придобиване на ДМА	422	0.59%	139	0.19%
<b>Краткотрайни активи вкл.</b>	<b>10,110</b>	<b>14.07%</b>	<b>10,005</b>	<b>13.95%</b>
- Търговски вземания и лихви	145	0.20%	86	0.12%
- Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	1,576	2.19%	1,618	2.26%
- Парични средства и краткосрочни депозити	8,346	11.62%	8,272	11.53%
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>71,834</b>	<b>100%</b>	<b>71,740</b>	<b>100%</b>

Структурата на активите не се променя значително, като се наблюдава слабо намаление на дяла на дълготрайните активи, които достигат до 85.93%, сравнено с 86.05 % от края на четвъртото тримесечие на 2014г. Тази промяна се дължи основно на изписаните през периода продадени имоти на Дружеството и свързаното с това увеличение на паричните средства. От друга страна за увеличението на краткотрайните активи, по конкретно на паричните средства, е в резултат на получените през периода приходи от наем на имоти. През следващото тримесечие с натрупване на разходи по строителството на новата сграда се очаква да намалява дялът на паричните средства и съответно да нараства дялът на разходите за придобиване на ДМА.

### 3.5 Резултати от дейността

Дейността на Дружеството през първото тримесечие на 2015г. беше насочена най-вече в управлението на проектите генериращи приходи за Дружеството, като и в продажбата на имоти.

#### ■ Приходи от дейността

През разглежданото тримесечие отчетените приходи са в размер на 1,306 хил.лв., което е увеличение от 18.62% спрямо предходното тримесечие. Основната причина за този резултат са отчетените по-високи приходи от наеми и приходи от продажба на имоти.

**Таблица 7 – Реализирани приходи за първото тримесечие на 2015г и четвъртото тримесечие на 2014 г.**

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	I - трим 2015	IV - трим 2014
Приходи от продажба на имоти	259	-
Приходи от наеми	994	973
Приходи от лихви	5	5
Печалба от деривативен финансов инструмент	35	41
Други приходи	13	82
<b>Общо приходи</b>	<b>1,306</b>	<b>1,101</b>

През изминалото тримесечие отново най-голям дял 76.11% имат Приходите от наеми. Техният размер нараства от 973 хил.лв. през четвъртото тримесечие на 2014г. до 994 хил.лв. през първото на 2015г., основна заслуга, за което имат направените индексации на част от наемите в началото на новата година. Очакванията през следващото тримесечие са приходите от наем да се запазят на същите нива както през изтеклото тримесечие.

На второ място с 19.83% това тримесечие са Приходите от продажба на имоти. В тази статия са записани приходите от продажбата на един апартамент в к.к. Боровец и продажбата на част от имотите край гр.Велико Търново.



На следващо място отново са приходите от промяната в стойността на реализирания суап по кредита за финансирането по покупката на магазините Mr.Bricolage. Размера на този приход се очаква да намалява с приближаването края на усвояния кредит.

Очакванията през следващото тримесечие са приходите от наеми да запазят размера си и ако няма приходи от продажби на имоти общият размер на приходите да намалее.

#### ■ Разходи от дейността

През изминалото тримесечие общите разходи на ФНИБ са намалели над 5 пъти, основната заслуга за което има липсата на отрицателни преоценки на активи на Дружеството.

*Таблица 8 – Отчетени разходи за първото тримесечие на 2015г и четвъртото тримесечие на 2014 г.*

Разходи на ФНИБ (хил.лв)	I - трим 2015	IV - трим 2014
Балансова стойност на продадените имоти	(327)	-
Разходи за лихви	(48)	(70)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(250)	(267)
Разходи за материали	(3)	(3)
Разходи за персонала	(38)	(44)
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	-	(4,634)
Други разходи	(280)	(467)
<b>Общо разходи</b>	<b>(946)</b>	<b>(5,485)</b>

През първото тримесечие на 2015г. с най-голям дял от 34.57% от разходите е изписаната балансова стойност на продадените през периода имоти. Записване в тази статия има, ако има продадени имоти и ако няма нови продажби следващото тримесечие няма да има нови записи по статията.

На второ място с дял от 29.60% от разходите са статията „Други разходи”. Отбелязаното намаление е вследствие на по-малките разходи за ремонти в Сграда 1 в БПС, както и ремонти извършени в магазините Mr.Bricolage. 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 свързани с управлението на имоти, за банкови такси и други административни разходи.

На следващо място с дял от 26.43% от разходите са възнагражденията на обслужващото дружество. Разходът намалява, което е свързано с по-ниската стойност на нетните активи на Дружеството. През следващия отчетен период се очаква този разход да се запази на същите нива.

С дял от 5.07% са разходите за лихви, които включват изплатените и начислени лихви по кредита за Mr.Bricolage и разходите по лихвения суап, използван по същия кредит. 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”.

Разходите за следващото тримесечие ще зависят основно от разходите по строежа на новата сграда и наличието на нови продажби на имоти.

#### ■ Резултат от дейността

През първото тримесечие на 2015г. Дружеството реализира печалба в размер на 360 хил.лв., като основен принос за отчетения резултат имат реализираните приходи от

наеми. Финансовия резултат през следващото тримесечие се очаква да се запази на същото ниво, като по-големи отклонения може да бъдат отбелязани в случай на продажби на имоти или извършването на непланирани ремонти на имоти.

**Таблица 9** – Резултати от дейността за първото тримесечие на 2015г и четвъртото тримесечие на 2014 г.

Финансов резултат (хил.лв)	I - трим 2015	IV - трим 2014
Приходи	1,306	1,101
Разходи	(946)	(5,485)
<b>Печалба / (загуба) за периода</b>	<b>360</b>	<b>(4,384)</b>

Отнесена счетоводната печалба към средния брой акции през тримесечието носи печалба на една акция (EPS) в размер на 0.006 лв.

Резултат на акция (хил.лв)	2015 **	2014	2013	2012
Печалба	360	(3,702)	1,685	1,719
Печалба на акция (EPS)	0.006	-0.061	0.028	0.028
Нетна стойност на активите	67,155	66,795	70,497	72,377
Брой записани акции	60,450	60,450	60,450	60,450
HCA на акция (NAV per share)	1.111	1.105	1.166	1.197
Дивидент на акция	0.0000	0.0000	0.0240	0.0298
Справедлива стойност на акция*	1.111	1.105	1.190	1.227

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

\*\* Нетната стойност на активите за 2015г. е по неаудитиран отчет, а за периода 2012-2014 съгласно одитирани отчети

Нетната стойност на активите на акция (NAV per share), съгласно неаудитирания отчет на Дружеството нараства от 1.105 лв. на акция в края на 2014г. до 1.111 лв. на акция в края на март 2015 г., което увеличение се дължи изцяло на реализираната печалба за изтеклия период.

## ■ 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 бъдещото 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 март 2015 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 Дружеството 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, то 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***

Поради стартирането на строителството на новата Офис сграда на Камбаните в гр.София и поради риска от промяна в цените на материали, проектиране, строителство, както и забавяне в строителството или несъответствия с предварителния проект считаме, че Дружеството ще бъде изложено и на строителен риск, който може да повлияе върху доходността на ФНИБ. С цел намаляване на строителния риск Дружеството ще ангажира фирма, специализирана в управлението на проекти и ще използва онлайн платформи за организиране на строителните търгове.

## **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 2015 г. Дружеството е насочило усилията си основно в строителството на нова офис сграда в София, управление на текущите проекти генериращи приходи и търсенето на нови инвестиционни проекти. За да постигне поставените цели приоритетни задачи ще бъдат:

- **Проект – „Офис сграда 1 – Бизнес Парк София”** – Дружеството възнамерява да инвестира допълнителни средства в сградата с цел повишаване качеството на предлаганите офис площи. Част от усилията на Фонда ще бъдат насочени и към запълването на свободните площи в сградата с наематели.
- **Проект – Офис сграда Камбаните** - През 2015г. Дружеството стартира изграждането на новата сграда и активно ще работи в посока търсенето на потенциални наематели за нея.
- **Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж”** – през 2015 Дружеството ще продължи текущо да управлява проекта, като през годината е планирано извършването на някои планови ремонти в двата магазина.
- **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 – „Инвестиционни имоти в София – Младост IV”** – Дружеството възнамерява да направи проучване на възможностите за реализация на имотите, след което ще вземе решение за бъдещите си инвестиционни намерения по проекта.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Велико Търново”** – през 2015г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Видин”** – през 2015г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Проект – „Ваканционно селище на морето”** – през 2015г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на 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 първото тримесечие на 2015г. акциите на „Фонд за недвижими имоти-България“ АДСИЦ регистрираха спад от -9,44%, а за последната една година спадът бе 23,6%. Колебливото представяне на акциите за предходните 12 месеца може да се обясни с повишения систематичен риск за България в резултат на опитите за дестабилизация на банковата система в страната и последвалата политическа криза през 2014г. През първото тримесечие на 2015г. върху цената на акциите на Фонда, както и на останалите дружества със специална инвестиционна цел влияние оказаха дебатите относно налагането на забрана на чужденци извън ЕС да притежават земеделска земя в България. Отделно през първото тримесечие на годината бе публикуван годишният отчет на Дружеството, от който стана ясно, че Фонда е отчетел обезценки за 4,63 млн. лв. на проектите си жилищна сграда „Секвоя“ в к.к. Боровец и имотите в Младост IV в София.

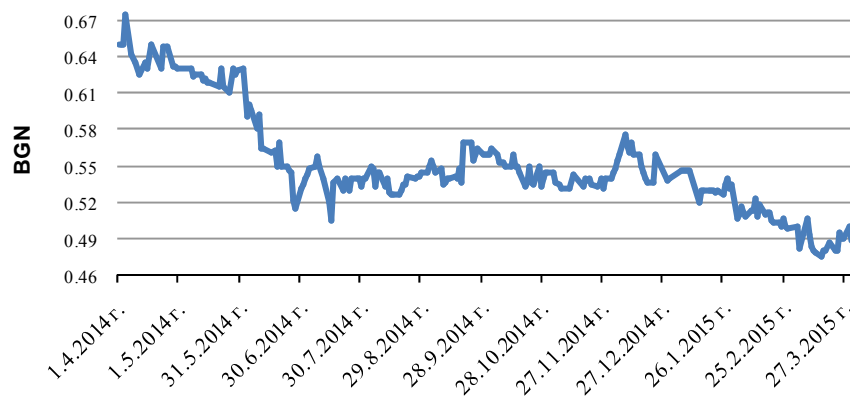
За сравнение през първото тримесечие на 2015г., индексът СОФИКС се понижи с 1,46%, а BGREIT, индексът отразяващ представянето на компаниите, инвестиращи в недвижими имоти и същевременно по-добър бенчмарк на „Фонд за недвижими имоти-България“, реализира доходност от -3,28%.

През останалата част на 2015г. може да се очаква постепенно засилване на активността на БФБ в сравнение с предходната година с оглед на относителната стабилност, която новото правителство вдъхва към този момент, както и вече отшумялата криза с КТБ.

Обобщените данни от търговията с акции на ФНИБ за периода 01.04.2014г. – 31.03.2015г. са както следва:

- Начална цена – BGN 0.640 (1 април 2014г.)
- Последна цена – BGN 0.489 (31 март 2015г.)
- Най-висока цена – BGN 0.677 (03 април 2014г.)
- Най-ниска цена – BGN 0.450 (12 март 2015г.)
- Общо количество изтъргувани акции – 7,463,580 броя
- Оборот за периода – BGN 3,965,360 (EUR 2,027,457)
- Среднопретеглена цена – BGN 0.531
- Пазарна капитализация (към 31.03.2015г.) – BGN 29,560,050 (EUR 15,113,813)

**Движение акциите на ФНИБ  
(01.04.2014г. - 31.03.2015г.)**



## **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 31.03.2015 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:

- 765 физически лица притежават 13,774,345 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;
- 123 юридически лица притежават 46,838,155 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 31.03.2015 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 31.03.2015г.	Начин на притежаване
АЙ ЕН ДЖИ УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД	6.76%	пряко
УПФ ДСК РОДИНА АД	6.75%	пряко
Unicredit Bank Austria AG	6.09%	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 март 2015г. Дружеството няма регистрирани клонове и не притежава акции от други компании.