

**Междинен доклад за  
дейността**

**на**

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

за четвъртото тримесечие  
на 2014г.



30 януари 2015г.

## Съдържание

<b>1</b>	<b>Обща информация за Дружеството .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Портфейл на Дружеството.....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Развитие на дейността и състояние на Дружеството през четвъртото тримесечие на 2014г. ....</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>Важни научни изследвания и разработки .....</b>	<b>18</b>
<b>5</b>	<b>Предвиждано развитие на Дружеството.....</b>	<b>19</b>
<b>6</b>	<b>Промени в цената на акциите на Дружеството .....</b>	<b>20</b>
<b>7</b>	<b>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 .....</b>	<b>21</b>
<b>8</b>	<b>Сделки със свързани лица .....</b>	<b>25</b>
<b>9</b>	<b>Друга информация .....</b>	<b>25</b>

## 1 Обща информация за Дружеството

### 1.1 Правна рамка и промени в устава на Дружеството през периода октомври - декември 2014г.

„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.

### 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 2014г. от членовете на Съвета на директорите;

През четвъртото тримесечие на 2014 г. са начислени следните възнаграждения на членовете на Съвета на директорите (СД), съгласно договори за управление:

- Възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков – 9,300 лв.
- Възнаграждение на Марио Исам-Саади Ал-Джебури – 1,020 лв.
- Възнаграждение на Чавдар Иванов Донков – 9,300 лв.
- Възнаграждение на Николай Христов Скарлатов – 5,157 лв.

Общо през четвъртото тримесечие на 2014 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат на 24,777 лв.

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

Към 31.12.2014 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;

**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

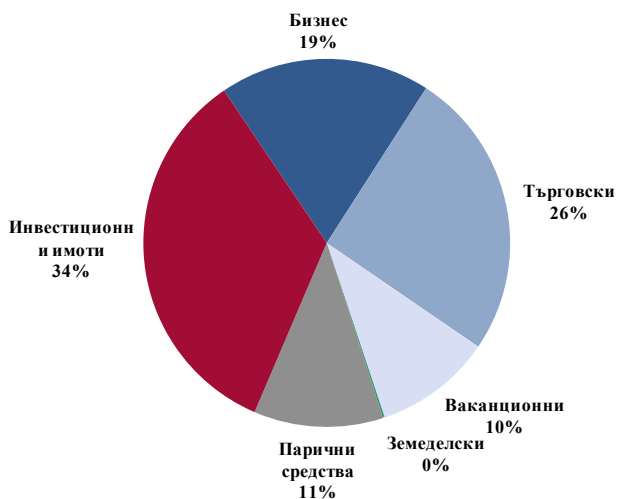
Промяната в структурата на портфейла от последното тримесечие е основно в резултат от изменението в наличните парични ресурси. Тяхното увеличение е в следствие от възстановеното ДДС по реализираната в края на миналото тримесечие сделка по закупуването на нов имот. Отражение върху структурата на портфейла оказват и направените капиталови ремонти в крило Б на Сграда 1 в БПС. След тези промени в края на тримесечието нараства дялът на паричните средства, което е за сметка на различните видове имоти. Въпреки наблюдаваното изменение с най-голям дял от 34% от портфейла остават инвестиционните имоти, следвани от търговските площи с 26% и бизнес имотите с 19%. През тримесечието дейността на Дружеството беше насочена главно в следните направления:

- Извършване на капиталови ремонти в Сграда 1 - Бизнес Парк София,
- Проектиране на нова сграда върху имота на Околовръстния път в гр. София,
- Провеждане на преговори за продажба на апартаменти в Секвоя 2, Боровец,
- Извършване на ремонти в магазините Mr.Vicolage в гр.София и гр.Варна,
- 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 2014г. 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 IV-то трим. 2014г.



Структура на портфейла III-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 31.12.2014г.	Бъдещи плащания
<b>Текущи проекти</b>				
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж"	текущо управление	20,131	20,131	0
Земеделска земя	текущо управление	118	118	0
Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец	в продажба	3,635	3,635	0
Офис сграда 1 - Бизнес Парк София	текущо управление	14,867	14,647	220
Инвестиционни имоти в София - Околвръстен път*	разрешение за строеж	5,007	5,007	n.a
<b>Предстоящи проекти</b>				
Морско ваканционно селище - с.Лозенец	замразен	18,000	4,536	0
Инвестиционни имоти до Велико Търново*	преустановен	512	512	n.a
Инвестиционен имот до Видин*	преустановен	589	589	n.a
Инвестиционни имоти в София - Младост IV*	преустановен	20,857	20,873	n.a
<b>Общо инвестиционни проекти</b>		<b>83,716</b>	<b>70,048</b>	<b>220</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. Инвестиционния имот на ул.Околвръстния път е в етап на получаване на разрешение за строеж, 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 31.12.2014г. е в размер на 1.87 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 изминалото тримесечие са направени капиталови ремонти на част от ОВиК инсталацията на магазина в гр.София и ремонт на газовата инсталация в същия магазин. През четвъртото тримесечие на годината наемателя е изплатил всички дължими суми по наемите за двата магазина. Редовно са платени и текущите дължими суми по направените застраховки на магазините.

### **2.3 Проект – Земеделска земя**

Към края на четвъртото тримесечие Дружеството е собственик на 416.7 дка земеделска земя, от които за 240.6 дка се водят съдебни спорове. Отдадените под аренда земи са 149.1 дка или около 36%. Средната наемна цена е около 40.39 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 няма нови продадени апартаменти и към края на декември 2014г. общо продадените апартаменти са осем на брой. В началото на 2015г. 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 96.81%. Общата цена от двете сделки на Дружеството е 7.2 млн.евро.

През септември Дружеството подписа нов договор за наем с Булпрос Консултинг АД за общо 623 кв.м. офис площи разположени на етаж 1 в крило Б на сградата. През последното тримесечие новите помещения бяха ремонтирани и на 1 ноември 2014г. предадени за ползване на новия наемател. Текущо дружеството води преговори за отдаването под наем и на единственото все още неотдадено помещение в Сграда 1.

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

Към настоящия момент Дружеството е собственик на парцел с площ от 10,671 кв.м., разположен в района на „Вилна зона Малинова долина – Бункера” в София, кв.Симеоново в съседство на вече реализирания проект – Камбаните Бизнес Център. Комбинацията от чистия въздух от Витоша, добрата транспортна инфраструктура на Околовръстното шосе, близостта до „Резиденшъл Парк София” и до Бизнес Парк София, както и множеството търговски обекти в околността прави мястото привлекателно за реализация на нов проект.

През изминалата година имота беше вкаран в регулация и върху част от него с обща площ 10,555 кв.м. Дружеството възнамерява да изгради нова многофункционална сграда, която да предлага най-добрите условия за работа на своите бъдещи наематели. През изтеклото тримесечие е изработен и внесен за одобрение техническия проект на бъдещата сграда. В началото на 2015г. се очаква да бъде получено и разрешението за строеж, което ще даде и старта на самия проект. Съгласно проекта общото РЗП на



сградата ще бъде 13,486 кв.м., от които отдаваемата площ е 10,149 кв.м. и 192 паркоместа, от които 65 са в подземния паркинг.

## 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

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 или производствени фирми да разположат своите обекти.

Към настоящия момент дейността на Дружеството по отношение на бъдещото развитие на имота е преустановена в очакване на по-благоприятни условия за неговата реализация. Текущо Дружеството има сключен договор за аренда, с който за временно ползване са отдадени имотите собственост на ФНИБ.

## 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. След извършените продажби през предходните години към настоящия момент общата площ на притежаваните по този проект имоти е 41,490 кв.м.

През миналата година официално влезе в сила новия устройствен план на района, процедурата по приемането, на който бе стартирана от Община София още през 2008г. Съгласно новата регулация от притежаваните от Дружеството имоти се отнемат около 25% от площта за изграждане на инфраструктурата на района (пътища, канали, комуникационни трасета и др.). В замяна на това се сформират нови имоти с нови граници и строителни параметри. След промяната на регулацията Дружеството притежава 5 имота с обща площ 25,144 кв.м., повечето от които попадат в зона на застрояване СМФ със съответните параметри на застрояване.

Бъдещото развитие на тези имоти 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 четвъртото тримесечие на 2014г.

### 3.1 Обобщени финансови отчети

Представения по-долу счетоводен баланс е на база неаудитирани отчети на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ за четвъртото тримесечие на 2014г.

Счетоводен баланс към 31.12.2014г., 30.09.2014г., 30.06.2014г. и 31.03.2014г.

(Всички суми са в хиляди лева)	31.12.2014	30.09.2014	30.06.2014	31.03.2014
<b>АКТИВИ</b>				
<b>ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ</b>				
Инвестиционни имоти	63,772	64,068	54,639	54,639
Разходи за придобиване на ДМА	198	190	0	0
Стопански инвентар и съоръжения	1	1	1	2
Нематериални активи	4			
<b>ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ</b>	<b>63,975</b>	<b>64,259</b>	<b>54,640</b>	<b>54,641</b>
<b>КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ</b>				
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	1,618	2,310	2,368	2,368
ДДС за възстановяване		1,850		
Търговски вземания и лихви	263	528	602	1,395
Парични средства и краткосрочни депозити	8,980	7,208	19,977	19,418
Други	1	1		
Разходи за бъдещи периоди	21	20	10	15
<b>ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ</b>	<b>10,883</b>	<b>11,917</b>	<b>22,957</b>	<b>23,196</b>
<b>ОБЩИ АКТИВИ</b>	<b>74,858</b>	<b>76,176</b>	<b>77,597</b>	<b>77,837</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>				
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>				
Основен капитал	60,450	60,450	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810	9,810	9,810
Натрупана печалба	(368)	919	796	506
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>69,892</b>	<b>71,179</b>	<b>71,056</b>	<b>70,766</b>
<b>ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>				
Дългосрочни заеми	1,875	2,326	2,773	3,212
Деривативен финансов инструмент	159	200	237	275
<b>ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>	<b>2,034</b>	<b>2,526</b>	<b>3,010</b>	<b>3,487</b>
<b>КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>				
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,790	1,765	1,741	1,721
ДДС и др. дължими данъци	25	33	24	70
Задължения към обслужващото дружество	102	313	137	132
Задължения към персонала и осиг. предприятия	7	1	1	4
Провизия за дължими дивиденди			1,448	1,448
Търговски и други задължения	1,008	359	180	209
<b>ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>	<b>2,932</b>	<b>2,471</b>	<b>3,531</b>	<b>3,584</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>4,966</b>	<b>4,997</b>	<b>6,541</b>	<b>7,071</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>74,858</b>	<b>76,176</b>	<b>77,597</b>	<b>77,837</b>

**Отчет за доходите по тримесечия и с натрупване от началото на 2014г.**

(Всички сума са в хиляди лева)	IV - трим 2014	III - трим 2014	II - трим 2014	I - трим 2014	ян - дек 2014
Приходи от продажба на имоти	-	40	-	41	81
Приходи от наеми	971	728	688	643	3,030
Приходи от лихви	5	13	160	193	371
Печалба от деривативен финансов инструмент	41	37	38	45	161
Други приходи	117	1	-	7	125
<b>Общо приходи</b>	<b>1,134</b>	<b>819</b>	<b>886</b>	<b>929</b>	<b>3,768</b>
Балансова стойност на продадените имоти		(56)	-	(48)	(104)
Разходи за лихви	(56)	(62)	(66)	(73)	(257)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(267)	(267)	(265)	(264)	(1,063)
Разходи за материали	(3)	(3)	(3)	(5)	(14)
Разходи за персонала	(44)	(35)	(35)	(32)	(146)
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	(1,619)				(1,619)
Други разходи	(432)	(273)	(227)	(238)	(1,170)
<b>Общо разходи</b>	<b>(2,421)</b>	<b>(696)</b>	<b>(596)</b>	<b>(660)</b>	<b>(4,373)</b>
<b>Печалба/(загуба) за периода</b>	<b>(1,287)</b>	<b>123</b>	<b>290</b>	<b>269</b>	<b>(605)</b>
<b>Средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)</b>	<b>60,450</b>	<b>60,450</b>	<b>60,450</b>	<b>60,450</b>	<b>60,450</b>
<b>Доход на акция - основен и с намалена стойност</b>	<b>(0.021)</b>	<b>0.002</b>	<b>0.005</b>	<b>0.004</b>	<b>(0.010)</b>

### 3.2 Ликвидност

*Таблица 2 – Показатели за ликвидност на ФНИБ към 31.12.2014г., 30.09.2014г., 30.06.2014г. и 31.03.2014г.*

Коефициенти	31.12.2014	30.09.2014	30.06.2014	31.03.2014
Текуща ликвидност	3.71	4.82	6.50	6.47
Бърза ликвидност	3.16	3.89	5.83	5.81
Абсолютна ликвидност	3.06	2.92	5.66	5.42

В края на отчетната година е направена преоценка на жилищната сграда Секвоя 2 в Боровец и в резултат на това значително е намалила нейната стойност. Това оказва влияние върху коефициентите за ликвидност като в края на периода се отчита намаление в коефициентите за текуща и бърза ликвидност. От друга страна коефициента за абсолютна ликвидност отбелязва увеличение, което се дължи на възстановеното ДДС по реализираната в края на третото тримесечие сделка по закупуването на нов имот. Въпреки отбелязаните промени в ликвидността на Дружеството коефициентите продължават да бъдат високи, като текущата ликвидност е на ниво 3.71, а абсолютната ликвидност 3.06. Очакването за следващия отчетен период е ликвидността да продължи на намалява в резултат от започващото строителство на новата сграда на ФНИБ на Околовръстния път в гр.София.

#### Вътрешни източници на ликвидност

През четвъртото тримесечие на 2014г. вътрешните източници на ликвидност отбелязват намаление в активите и увеличение в пасивите. В основата на тези изменения както е отбелязано по-горе стои преоценката на имотите държани за продажба и увеличените задължения по гаранционни депозити на наематели в Сграда 1 в БПС и задължение по гаранции за добро изпълнение.

## ○ Краткотрайни (текущи) активи

**Таблица 3а** – Текущи активи на ФНИБ към 31.12.2014г., 30.09.2014г., 30.06.2014г. и 31.03.2014г.

Източници на ликвидност (хил.лв)	31.12.2014	% дял	30.09.2014	% дял	30.06.2014	31.03.2014
<b>Текущи активи</b>						
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	1,618	14.87%	2,310	19.38%	2,368	2,368
ДДС за възстановяване	0	0.00%	1,850	15.52%	0	0
Търговски вземания и лихви	263	2.42%	528	4.43%	602	1,395
Разходи за бъдещи периоди	21	0.19%	20	0.17%	10	15
Парични средства и краткосрочни депозити	8,980	82.51%	7,208	60.49%	19,977	19,418
Други	1	0.01%	1	0.01%	0	0
<b>Общо текущи активи</b>	<b>10,883</b>	<b>100%</b>	<b>11,917</b>	<b>100%</b>	<b>22,957</b>	<b>23,196</b>

След направената преоценка на Секвоя 2 в Боровец общият размер на краткотрайните активи намалява с 8.68% и в края на периода те достигат 10,883 хил.лв. Общата структура на активите също се променя, като дялът на паричните средства се увеличава от 60.49% до 82.51%, което изцяло се дължи на възстановеното през периода ДДС и намаления размер на инвестиционните имоти за продажба. След последните промени паричните средства достигат 8,980 хил.лв. и продължават да имат най-голям дял от текущите активи.

На второ място с дял от 14.87% остават инвестиционните имоти, чиято стойност след направените преоценки в края на годината намалява до 1,618 хил.лв. В тази статия е отразена отчетната стойност на жилищната сграда „Секвоя 2” в кк. Боровец.

На трето място с 2.42% се нареждат Търговските вземания и лихви. Тяхната стойност намалява в резултат от получените през периода вземания от наеми от Сграда 1 в БПС и намалението на дължимите лихви по депозити на Дружеството. Други основни вземания освен начислените лихви по краткосрочни депозити са вземанията от аренды и вземанията по направени аванси по договори за ремонти от минали периоди.

Статията „ДДС за възстановяване”, която миналото тримесечие имаше значителен дял в краткосрочните активи е на нула, което се дължи на възстановеното ДДС дължимо от държавата по сделката за придобиването на имоти в Сграда 1 в БПС.

През следващите отчетни периоди се очаква паричните средства да намалеят, 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 31.12.2014г., 30.09.2014г., 30.06.2014г. и 31.03.2014г.

Източници на ликвидност (хил.лв)	31.12.2014	% дял	30.09.2014	% дял	30.06.2014	31.03.2014
<b>Текущи пасиви</b>						
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,790	61.05%	1,765	71.43%	1,741	1,721
ДДС и др. дължими данъци	25	0.85%	33	1.34%	24	70
Задължения към обслужващото дружество	102	3.48%	313	12.67%	137	132
Задължения към персонала и осиг.предприятия	7	0.24%	1	0.04%	1	4
Провизия за дължими дивиденди	0	0.00%	0	0.00%	1,448	1,448
Търговски и други задължения	1,008	34.38%	359	14.53%	180	209
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>2,932</b>	<b>100%</b>	<b>2,471</b>	<b>100%</b>	<b>3,531</b>	<b>3,584</b>

През изминалото тримесечие размерът на краткосрочните пасиви нараства с 18.66% и от 2,471 хил.лв. в края на третото тримесечие в края на годината те достигат 2,932 хил.лв. Най-голямо изменение се наблюдава при търговските задължения, чийто размер нараства от 359 хил.лв. до 1,008 хил.лв. След увеличението структурата на текущите пасиви се променя, като отново с най-голям дял от 61.05% 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, но вече с по-голям дял от 34.38% остават Търговските и други задължения. Техният размер се увеличава почти тройно, като в основата на това увеличение стоят получените от наемателите в новото крило на Сграда 1 в БПС гаранционни депозити, както и предоставени от страна на Дружеството гаранции свързани с дейности по управлението на крило А от Сграда 1 в БПС.

Следват задълженията към обслужващото дружество. Тяхната стойност намалява три пъти, като в основата на тази промяна стои изплащането на забавеното месечно възнаграждение на дружеството и изплащането задължения свързани с разработването на новия проект на сграда върху имотите на Околовръстния път.

Провизии за дължими дивиденди тази година няма да има, защото финансовия резултат на Дружеството е отрицателен и въпреки че след нетирането на преоценките и преобразуването му се получава печалба, то Дружеството не отговаря на изискванията на чл.247а от Търговския закон.

През следващия отчетен период ще започне 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.

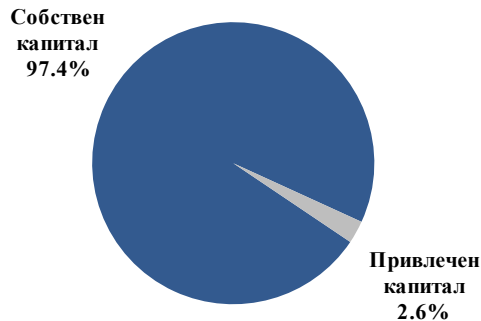
### **3.3 Капиталови ресурси**

В края на декември 2014г. дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, отчита намаление от 2.36% до 71,767 хил.лв. Тази промяна се дължи на реализираната загуба от преоценки на активи в края на годината и изплатената главница по инвестиционния кредит на Дружеството.

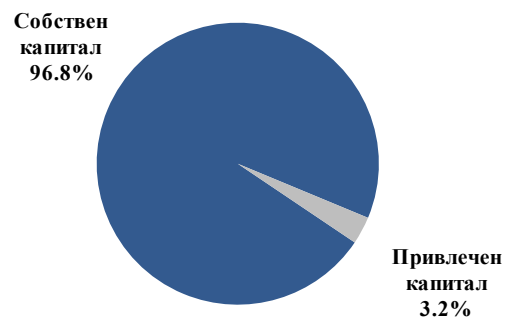
И през изтеклото тримесечие продължава да се наблюдава намаление в дела на привлечения капитал, който достига 2.6% в сравнение с 3.2% към края на предходното тримесечие. Разпределението между собствен капитал и привлечени средства е представено на фигурите по-долу.

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

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



**Дългосрочен капитал на ФНИБ  
за 3-то тримесечие на 2014г.**



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

Коефициент на капиталовата структура	31.12.2014	30.09.2014	30.06.2014	31.03.2014
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени	37.28	30.60	25.62	22.03
Съотношение на ДА към собствен капитал	0.92	0.90	0.77	0.77
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.03	0.04	0.05	0.06

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

#### ■ Собствен капитал

В края на декември 2014г. собственият капитал на ФНИБ е в размер 69,892 хил.лв., което представлява намаление от 1,81% в сравнение с предходното тримесечие. Отчетеното намаление се дължи изцяло на реализираната от Дружеството загуба за периода.

**Таблица 5 – Собствен капитал на ФНИБ към 31.12.2014г., 30.09.2014г., 30.06.2014г. и 31.03.2014г.**

Собствен капитал (хил.лв)	31.12.2014	30.09.2014	30.06.2014	31.03.2014
Основен капитал	60,450	60,450	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810	9,810	9,810
Натрупана печалба	(368)	919	796	506
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>69,892</b>	<b>71,179</b>	<b>71,056</b>	<b>70,766</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 декември 2014г. е 1.87 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 заемен капитал.

### 3.4 Структура на активите

Сумата на активите на ФНИБ към края на 2014 г. намалява с 1.73% до 74,858 хил.лв. в сравнение с края на предходното тримесечие, когато стойността на активите бе 76,176 хил.лв. Отчетеното намаление се дължи основно на отрицателните преоценки на активи на Дружеството.

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

Структура на активите (хил.лв.)	31.12.2014	% дял	30.09.2014	% дял	30.06.2014	31.03.2014
<b>Дълготрайни активи вкл.</b>	<b>63,975</b>	<b>85.46%</b>	<b>64,259</b>	<b>84.36%</b>	<b>54,640</b>	<b>54,641</b>
- общо недвижими имоти	63,772	85.19%	64,068	84.11%	54,639	54,639
- Разходи за придобиване на ДМА	198	0.26%	190	0.25%	0	0
<b>Краткотрайни активи вкл.</b>	<b>10,883</b>	<b>14.54%</b>	<b>11,917</b>	<b>15.64%</b>	<b>22,957</b>	<b>23,196</b>
- ДДС за възстановяване	0	0.00%	1,850	0.00%	0	0
- Търговски вземания и лихви	263	0.35%	528	0.69%	602	1,395
- Инвестиционни имоти държани за продажба и	1,618	2.16%	2,310	3.03%	2,368	2,368
- Парични средства и краткосрочни депозити	8,980	12.00%	7,208	9.46%	19,977	19,418
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>74,858</b>	<b>100%</b>	<b>76,176</b>	<b>100%</b>	<b>77,597</b>	<b>77,837</b>

Структурата на активите не се променя значително, като се наблюдава слабо увеличение в дялът на дълготрайните активи, които достигат до 85.46%, сравнено с 84.36 % от края на третото тримесечие. Въпреки по-големия дял стойността на дълготрайните активи намалява основно от отрицателната преоценка на имотите в кв. Младост IV в гр.София. Тази преоценка се обуславя от промяната в регулацията на имотите, чиито бъдещ потенциал все още не е калкулиран в настоящата стойност на актива. По-малкия дял на краткотрайните активи се дължи на по-голямата обезценка на инвестиционните имоти държани за продажба сравнена с обезценката на другите дълготрайни активи. 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 четвъртото тримесечие на 2014г. беше насочена най-вече в управлението на проектите генериращи приходи за Дружеството, като през периода влезе в сила и новия договор за наем на етаж 1 от Сграда 1 в БПС.

#### ■ Приходи от дейността

През разглежданото тримесечие отчетените приходи са в размер на 1,134 хил.лв., което е увеличение от 38.46% спрямо предходното тримесечие. Основната причина за този резултат са отчетените по-високи приходи от наеми и други приходи.

**Таблица 7 – Реализирани приходи по тримесечия и с натрупване от началото на 2014г.**

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	IV - трим 2014	III - трим 2014	II - трим 2014	I - трим 2014	ян - дек 2014
Приходи от продажба на имоти	-	40	-	41	81
Приходи от наеми	971	728	688	643	3,030
Приходи от лихви	5	13	160	193	371
Печалба от деривативен финансов инструмент	41	37	38	45	161
Други приходи	117	1	0	7	125
<b>Общо приходи</b>	<b>1,134</b>	<b>819</b>	<b>886</b>	<b>929</b>	<b>3,768</b>

През изминалото тримесечие отново най-голям дял 85.63% имат Приходите от наеми. Техният размер нараства от 728 хил.лв. през третото тримесечие до 971 хил.лв. през четвъртото, основна заслуга, за което имат приходите от наем от новата офис сграда на Дружеството. Очакванията през следващото тримесечие са да имаме пълен период за приходите от наем от етаж 1 в крило Б на Сграда 1, което ще увеличи общия размер на приходите от наеми.

На второ място с 10.32% това тримесечие са „Други приходи”, където са отразени получените средства от застраховката на магазин Mr.Vicolage в София, който пострада от градушката в началото на лятото, както и изписани стари задължения на Дружеството.

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

Най-накрая с 0.44% остават приходите от лихви. Същественото намаление на този приход през годината се дължи както на по-малкия размер на паричните средства, така и на по-консервативна политика по управлението на свободния паричен ресурс предвид настъпилите банкови сътресения в България.

Очакванията през следващото тримесечие са приходите от наеми да нараснат и от там да се наблюдава общо увеличение на приходите на Дружеството.

#### ■ Разходи от дейността

През изминалото тримесечие общите разходи на ФНИБ са нараснали два пъти и половина и достигат 2,421 хил.лв. В основата на това увеличение са отразените отрицателни преоценки на активи на Дружеството.

**Таблица 8 – Отчетени разходи по тримесечия и с натрупване от началото на 2014г.**

Разходи на ФНИБ (хил.лв)	IV - трим 2014	III - трим 2014	II - трим 2014	I - трим 2014	ян - дек 2014
Балансова стойност на продадените имоти	-	(56)	-	(48)	(104)
Разходи за лихви	(56)	(62)	(66)	(73)	(257)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(267)	(267)	(265)	(264)	(1,063)
Разходи за материали	(3)	(3)	(3)	(5)	(14)
Разходи за персонала	(44)	(35)	(35)	(32)	(146)
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	(1,619)	-	-	-	(1,619)
Други разходи	(432)	(273)	(227)	(238)	(1,170)
<b>Общо разходи</b>	<b>(2,421)</b>	<b>(696)</b>	<b>(596)</b>	<b>(660)</b>	<b>(4,373)</b>

През четвъртото тримесечие на 2014г. с най-голям дял от 66.87% от разходите е загубата от преоценките на активи. Най-голям дял от тази загуба имат обезценките на Жилищната сграда Секвоя 2 в к.к. Боровец и имотите в Младост IV в гр.София. Начисляването на тези преоценки е еднократно и през следващите отчетни периоди Дружеството очаква те да са само положителни.

На второ място с дял от 17.84% от разходите са статията „Други разходи”. Отбелязаното увеличение е вследствие на реализираните ремонти на помещенията по новия договор за наем в Сграда 1 в БПС, както и ремонти извършени в магазините Mr.Vicolage. Най-голям дял от тази статия имат разходите за данъци свързани с недвижими имоти, което перо също се увеличи в резултат от новопридобитите имоти през септември 2014г. 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 11.03% от разходите са възнагражденията на обслужващото дружество. Разходът се запазва, като през изтеклото тримесечие по тази статия е отбелязано само редовното месечното възнаграждение, което ФНИБ дължи на



обслужващото дружество. Очакванията за следващото тримесечие са размерът на възнагражденията да намалят в резултат от по ниската стойност на нетните активи на Дружеството.

С дял от 2.31% се нареждат разходите за лихви, които включват изплатените и начислени лихви по кредита за Mr.Vicologie 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”.

През следващия отчетен период не са предвидени нови преоценки на имоти, което значително ще намали общите разходи на Дружеството. Намаление се очаква и в разходите за ремонти, но се очаква нарастване на разходите свързани със строежа на новата сграда.

### ■ Резултат от дейността

През четвъртото тримесечие на 2014 г. Дружеството реализира загуба в размер на 1,287 хил.лв., като основен принос за отчетения резултат имат отрицателните преоценки на имоти. Ако бъде пренебрегнат нетния резултат от преоценките в края на годината, то Дружеството ще отбележи оперативна печалба за тримесечието в размер на 332 хил.лв., а за цялата година печалба в размер на 1,014 хил.лв. Финансовия резултат през следващото тримесечие се очаква да е положителен, като той основно ще зависи от реализираните приходи от наеми и от оперативните разходи по управление на наличните имоти.

**Таблица 9** – Резултати от дейността по тримесечия и с натрупване от началото на 2014г.

Финансов резултат (хил.лв)	IV - трим 2014	III - трим 2014	II - трим 2014	I - трим 2014	ян - дек 2014
Приходи	1,134	819	886	929	3,768
Разходи	(2,421)	(696)	(596)	(660)	(4,373)
<b>Печалба / (загуба) за периода</b>	<b>(1,287)</b>	<b>123</b>	<b>290</b>	<b>269</b>	<b>(605)</b>

Отнесена счетоводната загуба към средния брой акции през тримесечието носи загуба на една акция (EPS) в размер на 0.021 лв.

Резултат на акция (хил.лв)	2014 **	2013	2012	2011
Печалба	(605)	1,685	1,719	11,261
Печалба на акция (EPS)	-0.010	0.028	0.028	0.186
Нетна стойност на активите	69,892	70,497	72,377	72,458
Брой записани акции	60,450	60,450	60,450	60,450
HCA на акция (NAV per share)	1.156	1.166	1.197	1.199
Дивидент на акция	0.0000	0.0240	0.0298	0.2129
Справедлива стойност на акция*	1.156	1.190	1.227	1.412

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

\*\* Нетната стойност на активите за 2014г. е по неаудитиран отчет, а за периода 2011-2013 съгласно одитирани отчети

Нетната стойност на активите на акция (NAV per share), съгласно неаудитирания отчет на Дружеството се намалява от 1.166 лв. на акция в края на 2013г. до 1.156 лв. на акция в края на декември 2014 г., което намаление се дължи най-вече на реализираната загуба за изтеклата година.

### ■ 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 декември 2014 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 сграда на Околовръстния път в 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 – „Инвестиционни имоти в София – Околовръстен път”** - През 2015г. Дружеството ще 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 2014г. акциите на „Фонд за недвижими имоти-България“ АДСИЦ регистрираха минимално изменение от близо 2,4%. Към първото тримесечие на годината обаче ръстът в цената на акциите бе близо 21%. Колебливото представяне на акциите в средата на годината 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. В допълнение през месец юни „Фонд за недвижими имоти-България“ разпредели дивидент от 0,0239 лв. за акция, което също, макар и минимално, повлия на акциите в негативна посока.

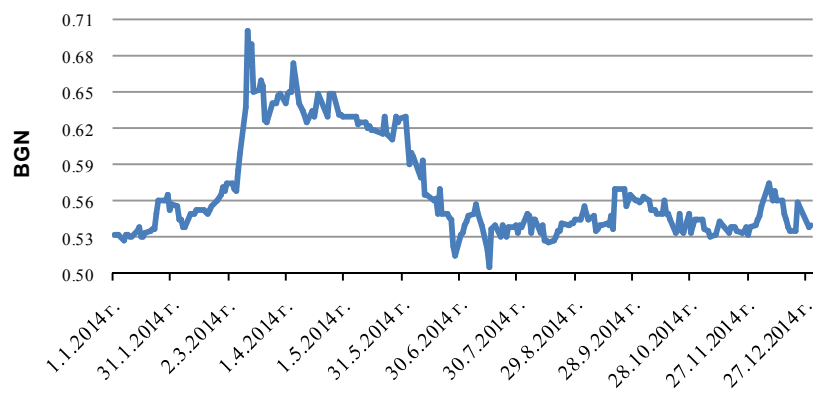
За сравнение през 2014г., индексът СОФИКС нарасна с 6.14%, а BGREIT, индексът отразяващ представянето на компаниите, инвестиращи в недвижими имоти и същевременно по-добър бенчмарк на „Фонд за недвижими имоти-България“, реализира доходност от 11.20%.

През новата 2015г. може да се очаква по-засилена активност на Българска Фондова Борса в сравнение с предходната година с оглед на стабилността, която новото правителство вдъхва към този момент, както и вече отшумялата криза с Корпоративна Търговска Банка. Рискови фактори за българската икономика и в частност представянето на публичните дружества на капиталовия пазар биха били задълбочаване на икономическата стагнация в Еврозоната и повторение на гръцката дългова криза от преди 2-3 години.

Обобщените данни от търговията с акции на ФНИБ за периода 01.01.2014г. – 31.12.2014г. са както следва:

- Начална цена – BGN 0.527 (3 януари 2014г.)
- Последна цена – BGN 0.540 (30 декември 2014г.)
- Най-висока цена – BGN 0.720 (12 март 2014г.)
- Най-ниска цена – BGN 0.493 (27 юни 2014г.)
- Общо количество изтъргувани акции – 13,547,003 броя
- Оборот за периода – BGN 7,511,033 (EUR 3,840,330)
- Среднопретеглена цена – BGN 0.554
- Пазарна капитализация (към 31.12.2014г.) – BGN 32,643,000 (EUR 16,690,101)

**Движение акциите на ФНИБ  
(01.01.2014г. - 31.12.2014г.)**



## **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 31.12.2014 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:

- 756 физически лица притежават 12,555,659 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;
- 122 юридически лица притежават 47,894,341 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 31.12.2014 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 31.12.2014г.	Начин на притежаване
Unicredit Bank Austria AG	8.48%	пряко
АЙ ЕН ДЖИ УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД	6.76%	пряко
УПФ ДСК РОДИНА АД	6.75%	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 2014г. Дружеството няма регистрирани клонове и не притежава акции от други компании.