

**Междинен доклад за
дейността**

на

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

за първото тримесечие
на 2014г.



30 април 2014г.

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 2014г.</i>	<i>10</i>
<i>4</i>	<i>Важни научни изследвания и разработки</i>	<i>18</i>
<i>5</i>	<i>Предвиждано развитие на Дружеството.....</i>	<i>19</i>
<i>6</i>	<i>Промени в цената на акциите на Дружеството</i>	<i>20</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>21</i>
<i>8</i>	<i>Сделки със свързани лица</i>	<i>25</i>
<i>9</i>	<i>Друга информация</i>	<i>25</i>

1 Обща информация за Дружеството

1.1 Правна рамка и промени в устава на Дружеството през периода януари – март 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 първото тримесечие на 2014г. от членовете на Съвета на директорите;

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

- Възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков – 7,200 лв.
- Възнаграждение на Марио Исам-Саади Ал-Джебури – 1,020 лв.
- Възнаграждение на Чавдар Иванов Донков – 7,200 лв.
- Възнаграждение на Николай Христов Скарлатов – 3,882 лв.

Общо през първото тримесечие на 2014 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат на 19,302 лв.

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

Към 31.03.2014 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Тодор Людмилов Брешков

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

Чавдар Иванов Донков

- Итека Компютърс ООД, София, НС Васил Левски, бул.Евлоги Георгиев, офис 32;
- Би Пи Фишинг ООД, София, ул.Твърдишки проход 23, офис 4

Николай Христов Скарлатов

- Скарли ООД, гр. София, ж.к. Младост 1, бл. 34Б, вх.2, ап.11
- Скарли ЕООД, обл. София, общ. Божурище, с. Гурмазово 2226
- ЕТ НИК – Николай Скарлатов, гр.София, с. Габер 2215

Марио Исам-Саади Ал-Джебури

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

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

Няма такива.

2 Портфейл на Дружеството

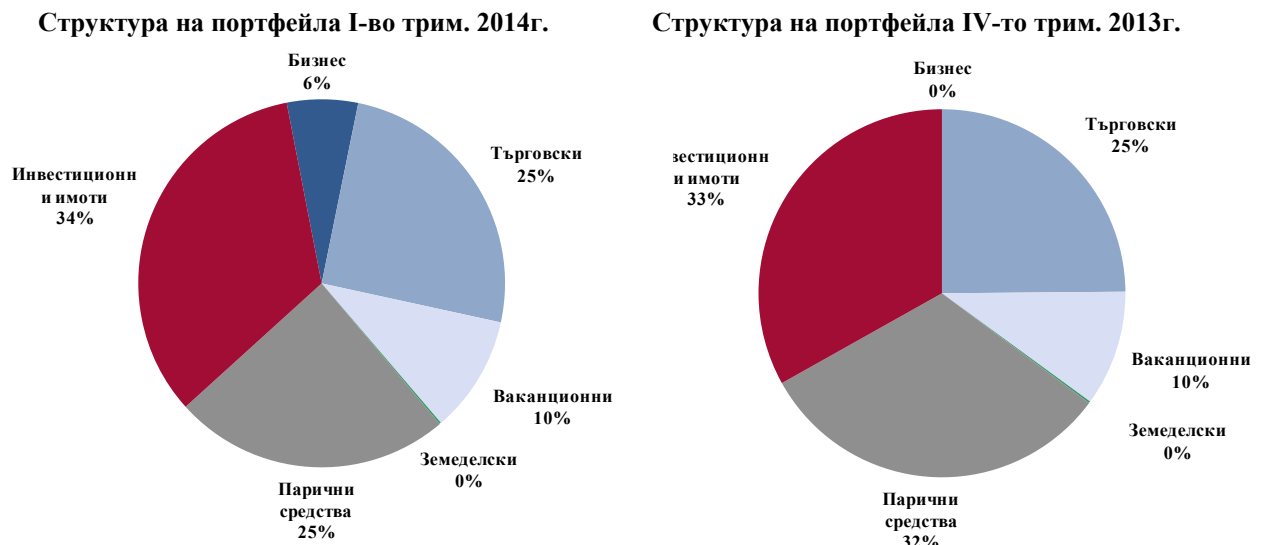
2.1 Структура на портфейла

Основно събитие през изтеклото тримесечие, което дава отражения върху целия отчет, е закупуването на работеща офис сграда от страна на Дружеството. В резултат от тези действия на Фонда структурата на портфейла се променя, като отново се появява дялът на бизнес имотите, където е включена новата придобивка. Промяната от своя страна води до намаляване дела на паричните средства. В края на разглеждания период инвестиционните имоти продължават да имат най-голям дял съответстващ на 34%. На второ място остават паричните средства и търговските площи с по 25%. През тримесечието дейността на Дружеството беше насочена главно в следните направления:

- Покупка на Офис сграда 1Б - Бизнес Парк София,
- Стартиране дейности по управление на новата сграда и подготовка за изграждане на необходимите на имота подобрения,
- Извършване на годишно приключване на изминалата 2013г.
- Маркетингане на апартаментите и гаражите в Секвоя 2, Боровец,
- 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 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



Дейността на Дружеството през изминалото тримесечие бе основно насочена към управление на четири 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 31.03.2014г.	Бъдещи плащания
Текущи проекти				
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж"	текущо управление	20,089	20,089	0
Земеделска земя	текущо управление	118	118	0
Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец	в продажба	3,698	3,698	0
Офис сграда 1Б - Бизнес Парк София	текущо управление	5,494	4,976	518
Предстоящи проекти				
Морско ваканционно селище - с.Лозенец	замразен	18,000	4,526	0
Инвестиционни имоти до Велико Търново*	преустановен	512	512	n.a
Инвестиционен имот до Видин*	преустановен	589	589	n.a
Инвестиционни имоти в София - Околвръстен път*	преустановен	4,862	4,862	n.a
Инвестиционни имоти в София - Младост IV*	преустановен	20,857	20,857	n.a
Общо инвестиционни проекти		74,219	60,227	518

* 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 1Б в Бизнес Парк София са в етап на текущо управление. Проекта Жилищна сграда „Секвоя 2” – Боровец е в процес на продажба. Следващата група проекти са предстоящи или замразени и към момента няма съществено развитие по тях. Такива са имотът предвиден за ваканционно селище до с.Лозенец, Бургаска област, Инвестиционните имоти край Велико Търново и Видин и двата проекта в София на ул.Околвръстния път и в Младост IV.

2.2 Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж”

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

С цел оптимизиране на възвращаемостта от проекта през 2006г. ФНИБ рефинансира 70% от стойността му, чрез инвестиционен кредит от Юробанк И Еф Джи България АД на стойност 7 млн.евро. Остатъкът по главницата на този кредит към 31.03.2014г. е в размер на 2.52 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 е направена индексация на наемите, след която общия месечен наем за двата магазина е в размер на 93,786.68 евро. Следващата индексация на наемните ще бъде в началото на 2015г.

2.3 Проект – Земеделска земя

Към края на първото 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 разгърнатата застроена площ е 3,527.30 кв.м.

Сградата се състои от 36 апартамента разположени на 5 етаж и 9 гаража разположени в приземното ниво. Комплексът „Секвоя” се намира близо до живописна борова гора недалеч от центъра на курорта.

През изтеклото тримесечие въпреки положените от Дружеството усилия няма нови продадени апартаменти. Към края на март 2014г. общо продадените апартаменти са седем на брой. Продължава кампанията за продажба и на останалите апартаменти.

2.5 Проект – Офис сграда 1Б – Бизнес Парк София

На 30 януари 2014г. ФНИБ придоби 3,532 кв.м. офис площи разположени на шест етажа от Сграда 1Б в Бизнес Парк София и 25.33% идеални части от парцела под сградата. Заетостта в придобитите офис площите към момента на покупката е 75%. Покупната цена на имота е 2.5 млн.евро без ДДС. Сградата е пусната в експлоатация през 2005г., а през изминалите две години е направен основен ремонт на по-голямата част от закупените офис помещения.

През следващите месеци е запланирано да бъдат извършени ремонти в сградата с цел повишаване качеството на предлаганите условия за работа на своите настоящи и бъдещи наематели. Ще бъде направен основен ремонт на свободния офис етаж, ще се монтира нов дизел генератор и ще се увеличи количеството ел.енергия на разположение на ползвателите на имота. Успоредно с подобренията по имота се търсят и нови наематели, които да заемат свободните офис площи в сградата.

2.6 Проект – Ваканционно селище на морето

Проектът предвижда изграждането на ваканционно селище от затворен тип, в които да се построят жилищни, търговски и развлекателни площи. 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.

2.7 Проект – Инвестиционен имот до град Велико Търново

Парцелът е закупен през 2006г. и е с обща площ от 203,248 кв.м. Имотът има добра локация, което дава отлични възможности на това място да бъде развит индустриален

или търговски парк с множество обекти, където големи търговски вериги 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. През изтеклата година след проявен интерес от местен земеделски производител част от имота е отдаден за временно ползване.

2.8 Проект – Инвестиционен имот до град Видин

През 2006г. на проведен от Министерството на отбраната търг ФНИБ стана собственик на парцел с обща площ 86,008 кв.м. Теренът е разположен в близост до фериботното пристанище на Видин на основния път свързващ града и ферибота. В района срещу парцела е разположено митническо бюро, обслужващо товарите идващи по река Дунав. В допълнение, имотът се намира в близост до новия мост над река Дунав, чието изграждане бе завършено през изминалата година.

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

2.9 Проект – Инвестиционни имоти в град София – Околовръстен път

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

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

Към настоящия момент няма решение за бъдещото развитие на имота. Предстои да се направи оценка на възможностите за бъдеща реализацията на парцелите.

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 края на март 2014г. общата площ на притежаваните по този проект имоти е 41,490 кв.м.

През изтеклото тримесечие Дружеството продаде още един от имотите. Той е с обща площ 700 кв.м. и е определен за озеленяване без възможност за застрояване. Продажната цена на имота е 41 хил.лв.

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

3 Развитие на дейността и състояние на Дружеството през първото 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 първото тримесечие на 2014г.

Счетоводен баланс към 31.03.2014г. и 31.12.2013г.

(Всички суми са в хиляди лева)	31.03.2014	31.12.2013
АКТИВИ		
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ		
Инвестиционни имоти	54,639	49,711
Стопански инвентар и съоръжения	2	3
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	54,641	49,714
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ		
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	2,368	2,367
Търговски вземания и лихви	1,395	288
Парични средства и краткосрочни депозити	19,418	25,569
Разходи за бъдещи периоди	15	9
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	23,196	28,233
ОБЩИ АКТИВИ	77,837	77,947
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		
СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810
Натрупана печалба	506	237
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	70,766	70,497
ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ		
Дългосрочни заеми	3,212	3,646
Деривативен финансов инструмент	275	320
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	3,487	3,966
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ		
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,721	1,696
ДДС и др. дължими данъци	70	10
Задължения към обслужващото дружество	132	134
Задължения към персонала и осиг. предприятия	4	1
Провизия за дължими дивиденди	1,448	1,448
Търговски и други задължения	209	195
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	3,584	3,484
ОБЩО ПАСИВИ	7,071	7,450
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	77,837	77,947

Отчет за доходите за първото тримесечие на 2014г. и четвъртото тримесечие на 2013г.

(Всички сума са в хиляди лева)	I - трим 2014	IV - трим 2013
Приходи от продажба на имоти	41	-
Приходи от наеми	643	544
Приходи от лихви	193	367
Печалба от деривативен финансов инструмент	45	48
Други приходи	7	114
Общо приходи	929	1,073
Балансова стойност на продадените имоти	(48)	
Разходи за лихви	(73)	(86)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(264)	(264)
Разходи за материали	(5)	(2)
Разходи за персонала	(32)	(29)
Други разходи	(238)	(252)
Общо разходи	(660)	(633)
Печалба/(загуба) за периода	269	440
Средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)	60,450	60,450
Доход на акция - основен и с намалена стойност	0.004	0.007

3.2 Ликвидност

Таблица 2 – Показатели за ликвидност на ФНИБ към 31.03.2014г. и 31.12.2013г.

Коефициенти	31.03.2014	31.12.2013
Текуща ликвидност	6.47	8.10
Бърза ликвидност	5.81	7.42
Абсолютна ликвидност	5.42	7.34

През изминалото тримесечие след плащането по сделката за придобиване на нова офис сграда коефициентите за ликвидност очаквано намаляха. Въпреки отбелязаните понижения коефициентите продължават да са доста високи, като текущата ликвидност достига 6.47, а абсолютната ликвидност 5.42. Очакването за следващия отчетен период е коефициентите да се запазят около текущите си стойности.

Вътрешни източници на ликвидност

През първото тримесечие на 2014г. вътрешните източници на ликвидност отбелязват увеличение в пасивите и намаление в активите. В основата на тези изменения стои стартирането на нов проект от Дружеството и свързаните с това плащания и нови задължения към доставчици.

○ Краткотрайни (текущи) активи

Таблица 3а – Текущи активи на ФНИБ към 31.03.2014г. и 31.12.2013г.

Източници на ликвидност (хил.лв)	31.03.2014	% дял	31.12.2013	% дял
Текущи активи				
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	2,368	10.21%	2,367	8.38%
Търговски вземания и лихви	1,395	6.01%	288	1.02%
Разходи за бъдещи периоди	15	0.06%	9	0.03%
Парични средства и краткосрочни депозити	19,418	83.71%	25,569	90.56%
Общо текущи активи	23,196	100%	28,233	100%

Общият размер на краткотрайните активи отбелязва намаление с 17.84% и в края на периода те достигат 23,196 хил.лв. Общата структура на активите се променя, като дялът на паричните средства намалява, а дяловете на търговските вземания и лихви и на инвестиционните имоти нарастват. Отчетената промяна в размера на паричните средства е в резултат от направените плащания по придобиването на Офис сграда 1Б в Бизнес Парк София. След последните промени паричните средства достигат 19,418 хил.лв. и продължават да имат най-голям дял от текущите активи в размер на 83.71%.

На второ място остават инвестиционните имоти, чиято стойност се запазва в размер на 2,368 хил.лв. В тази статия е отразена отчетната стойност на жилищната сграда „Секвоя 2” в кк. Боровец.

На трето място са Търговските вземания и лихви, които към края на тримесечието заемат дял от 6.01%. Същественото нарастване на тази статия е в резултата от начисленото ДДС за възстановяване в размер на 953 хил.лв. по сделката по придобиването на новата офис сграда. Други основни вземания отбелязани в тази статия са начислените лихви по краткосрочни депозити, вземанията от аренды и вземанията по направени аванси по договори за ремонти от минали периоди.

През следващите отчетни периоди се очаква размерът на текущите активи да се запази, като промяна в структурата ще настъпи, когато Дружеството си възстанови начисленото ДДС по реализираната през тримесечието сделка.

Краткосрочни (текущи) пасиви

Таблица 3б - Текущи пасиви на ФНИБ към 31.03.2014г. и 31.12.2013г.

Източници на ликвидност (хил.лв)	31.03.2014	% дял	31.12.2013	% дял
Текущи пасиви				
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,721	48.02%	1,696	48.68%
ДДС и др. дължими данъци	70	1.95%	10	0.29%
Задължения към обслужващото дружество	132	3.68%	134	3.85%
Задължения към персонала и осиг. предприятия	4	0.11%	1	0.03%
Провизия за дължими дивиденди	1,448	40.40%	1,448	41.56%
Търговски и други задължения	209	5.83%	195	5.60%
Общо текущи пасиви	3,584	100%	3,484	100%

През изминалото тримесечие общия размер на текущите пасиви се увеличава с 2.78% и достигат 3,584 хил.лв. В основата на тази промяна са увеличените текущи задължения по инвестиционния заем на Дружеството, задължения за местни данъци и такси и задължения към доставчици на новата сграда. Въпреки увеличението на общия размер структурата на текущите пасиви се запазва, като с най-голям дял от 48.02% отново са начислените лихви и текущата част от главницата на използвания от Дружеството инвестиционен кредит по проект „ТЦ Доверие Бриколаж”. Слабото увеличение в абсолютната стойност на тази статия се дължи на нарастващия размер на месечните плащания по главницата по използвания заем. Очакванията са през следващите отчетни периоди тази сума плавно да нараства до момента на изплащане на задължението по единствения инвестиционен кредит на Дружеството.

На второ място с 40.4% от краткосрочните пасиви са направените провизии за дивидент за финансовата 2013г. в размер на 1,448 хил.лв. Така изчислената сума представлява 90% от преобразувания финансов резултат, определен съгласно чл.10 от ЗДСИЦ. Окончателната сума за разпределяне като дивидент за 2013г. ще бъде определена на Общото събрание на акционерите (ОСА), когато ще бъдат гласувани финансовите резултати за 2013г.

На следващото място с 5.83% са Търговските и други задължения. Техният размер се увеличава в резултата от нови задължения към доставчици на услуги свързани с новопридобитата сграда на Дружеството.

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

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

■ Външни източници на ликвидност

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

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

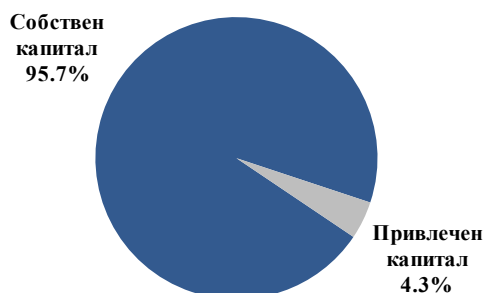
3.3 Капиталови ресурси

В края на март 2014г. дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, отчита намаление от 0.22% до 73,978 хил.лв. Тази промяна се дължи на изплатената главница по инвестиционния кредит на Дружеството.

И през изтеклото тримесечие продължава да се наблюдава намаление в дела на привлечения капитал, който достига 4.3% в сравнение с 4.9% 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 2014г.



Дългосрочен капитал на ФНИБ
за 4-то тримесечие на 2013г.

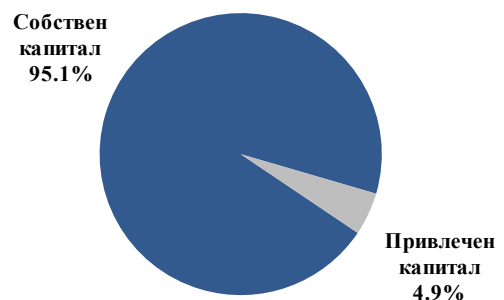


Таблица 4 – Коефициенти на капиталова структура:

Коефициент на капиталовата структура	31.03.2014	31.12.2013
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени средства	22.03	19.34
Съотношение на ДА към собствен капитал	0.77	0.71
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.06	0.07

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

■ Собствен капитал

В края на март 2014г. собственият капитал на ФНИБ е в размер 70,766 хил.лв., което представлява увеличение от 0,38% в сравнение с предходното тримесечие. Отчетеното увеличение се дължи изцяло на реализираната от Дружеството печалба през периода.

Таблица 5 – Собствен капитал на ФНИБ към 31.03.2014г и 31.12.2013г.

Собствен капитал (хил.лв)	31.03.2014	31.12.2013
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810
Натрупана печалба	506	237
Общо собствен капитал	70,766	70,497

■ 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 2014г. е 2.52 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 2014 годината е основно насочена към текущо управление на настоящите проекти, но се търсят и нови инвестиционни възможности.

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

3.4 Структура на активите

Сумата на активите на ФНИБ към края на март 2014 г. намалява с 0.14% до 77,837 хил.лв. в сравнение с края на предходното тримесечие, когато стойността на активите бе 77,947 хил.лв. Отчетеното намаление се дължи на реализираните разходи по придобиването на новата сграда на Дружеството.

Таблица 6 – Структура на активите на ФНИБ

Структура на активите (хил.лв)	31.03.2014	% дял	31.12.2013	% дял
Дълготрайни активи вкл.	54,641	70.20%	49,714	63.78%
- общо недвижими имоти	54,639	70.20%	49,711	63.78%
Краткотрайни активи вкл.	23,196	29.80%	28,233	36.22%
- Търговски вземания и лихви	1,395	1.79%	288	0.37%
- Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	2,368	3.04%	2,367	3.04%
- Парични средства и краткосрочни депозити	19,418	24.95%	25,569	32.80%
ОБЩО АКТИВИ	77,837	100%	77,947	100%

След покупката на Офис сграда 1Б в Бизнес Парк София нарасна стойността на дълготрайните активи на Дружеството и от там нарасна техният дял в общата структура на активите. След тази промяна Дълготрайните активи вече заемат 70.2% от активите, а за краткотрайните остават 29.8%. Промяна в структурата настъпва и в краткотрайните активи, като дялът на паричните средства намалява за сметка на търговските вземания и лихви.

3.5 Резултати от дейността

Дейността на Дружеството през първото тримесечие на 2014г. беше насочена най-вече в реализацията на новия инвестиционен проект, текущото управление на проект ТЦ „Доверие Бриколаж”, търсене на нови инвестиционни проекти и ефективното управление на свободните парични ресурси.

■ Приходи от дейността

През разглежданото тримесечие отчетените приходи са в размер на 929 хил.лв., което е намаление от 13.42% спрямо предходното тримесечие. Основна причина за този резултат са отчетените по-ниски приходи от лихви и по-малкия размер на Други приходи.

Таблица 7 – Реализирани приходи за първото тримесечие на 2014г и четвъртото тримесечие на 2013 г.

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	I - трим 2014	IV - трим 2013
Приходи от продажба на имоти	41	-
Приходи от наеми	643	544
Приходи от лихви	193	367
Печалба от деривативен финансов инструмент	45	48
Други приходи	7	114
Общо приходи	929	1,073

През изминалото тримесечие отново имаме приходи от продажба на имоти, това е парцел без право на застрояване по Проект „Инвестиционни имоти в Младост IV в София”. Продажаната цена е в размер на 41 хил.лв. От останалите приходи отново с най-голям дял от 69.21% са приходите от наеми. В тази статия от това тримесечие са включени и приходите от наем на новопридобитата сграда. Освен тях за увеличението на статията допринасят и новите индексации на наемите по двата договора за магазините Мг.Bricolage в София и във Варна.

На второ място с 20.78% са приходите от лихви. Техният размер отбелязва намаление, което е в резултат от по-малкия наличен паричен ресурс по сметките на Дружеството.

Голямо намаление се наблюдава в статията „други приходи”, което е вследствие от липсата на нови нетни преоценки на имоти, които бяха извършени в края на миналата годината.

Очакванията през следващото тримесечие са приходите от наеми да нараснат след отчитането на пълно тримесечие на приходи от новата сграда. Същевременно приходите от лихви ще намаляят, което ще компенсира увеличените приходи от наеми.

■ Разходи от дейността

През изминалото тримесечие общите разходи на ФНИБ са нараснали с 4.27% и достигат 660 хил.лв. В основата на това нарастване е изписването на отчетната стойност на продадените през периода имоти по Проект „Инвестиционни имоти в Младост IV в София”.

Таблица 8 – Отчетени разходи за първото тримесечие на 2014г и четвъртото тримесечие на 2013 г.

Разходи на ФНИБ (хил.лв)	I - трим 2014	IV - трим 2013
Балансова стойност на продадените имоти	(48)	-
Разходи за лихви	(73)	(86)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(264)	(264)
Разходи за материали	(5)	(2)
Разходи за персонала	(32)	(29)
Други разходи	(238)	(252)
Общо разходи	(660)	(633)

През първото тримесечие на 2014г. с най-голям дял от 40.0% от разходите са възнагражденията на обслужващото дружество. Разходът се запазва, като се очаква леко намаление през следващия отчетен период в резултат от намалението на нетните активи на Дружеството, с които е обвързано възнаграждението на обслужващото дружество.

На второ място с дял от 36.06% от разходите е статията „Други разходи”. Най-голям дял от тази статия имат разходите за данъци свързани с недвижими имоти. Други големи разход по тази сметка са такива за външни услуги, свързани с годишното приключване на отчетите на Дружеството, за банкови такси и други свързани с управлението на дружеството. Намалението на тази статия идва от липсата на еднократни разходи през предходното тримесечие, свързани с административни разходи по различните проекти.

На следващото място с дял от 11.06% се нареждат разходите за лихви, които включват изплатените и начислени лихви по кредита и разходите по лихвения суап, използван по кредита за Mr.Bricolage. Тази сметка отбелязва намаление, което е в резултат от намалението на непогасената главница по използвания заем. През следващите отчетни периоди се очаква размерът на платените лихви да продължи да намалява до окончателното изплащане на заема по проект ТЦ „Доверие Бриколаж”.

Очакванията през следващия отчетен период са общо разходите да продължат да намаляват, като увеличение може да има в резултат от допълнителни разходи по управлението на новопридобитата от ФНИБ сграда.

■ Резултат от дейността

През първото тримесечие на 2014 г. Дружеството реализира печалба в размер на 269 хил.лв., като основен принос за отчетеното намаление имат по-ниските общи приходи на Дружеството, в основата на което е намалението на приходите от лихви. Промяната във финансовия резултат през следващото тримесечие ще зависи основно от реализираните приходи от наеми и направените оперативни разходи по управлението на новата сграда.

Таблица 9 – Резултати от дейността за първото тримесечие на 2014г и четвъртото тримесечие на 2013 г.

Финансов резултат (хил.лв)	I - трим 2014	IV - трим 2013
Приходи	929	1,073
Разходи	(660)	(633)
Печалба / (загуба) за периода	269	440

Отнесена счетоводната печалба към средния брой акции през тримесечието носи печалба на една акция (EPS) в размер на 0.004 лв.

Резултат на акция (хил.лв)	2014 **	2013	2012	2011
Печалба	269	1,685	1,719	11,261
Печалба на акция (EPS)	0.004	0.028	0.028	0.186
Нетна стойност на активите	70,766	70,497	72,377	72,458
Брой записани акции	60,450	60,450	60,450	60,450
НСА на акция (NAV per share)	1.171	1.166	1.197	1.199
Дивидент на акция	0.0240	0.0240	0.0298	0.2129
Справедлива стойност на акция*	1.195	1.190	1.227	1.412

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

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

Нетната стойност на активите на акция (NAV per share) в края на март 2014 г., съгласно неаудитирания отчет на Дружеството се увеличава от 1.166 лв. на акция в края на 2013г. до 1.171 лв. на акция, което увеличение се дължи най-вече на реализираната печалба през периода.

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

Ликвиден риск

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

Строителен риск

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

4 Важни научни изследвания и разработки

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

5 Предвиждано развитие на Дружеството

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

- **Проект – „Жилищна сграда Секвоя 2” – Боровец** – Дружеството ще продължи да работи в посока продажба на апартаменти от сградата, както и отдаване на гаражи под наем при проявен интерес от потенциални наематели.
- **Проект – „Офис сграда 1Б – Бизнес Парк София”** – Дружеството възнамерява да инвестира допълнителни средства в сградата с цел повишаване качеството на предлаганите офис площи. Голяма част от усилията на Фонда ще бъдат насочени и към запълването на сградата с наематели.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Велико Търново”** – През 2014г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Видин”** – През 2014г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Проект – „Инвестиционни имоти в София – Околовръстен път”**.- През 2014г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Проект – „Инвестиционни имоти в София – Младост IV”**. Дружеството ще изчака приеждането на новия устройствен план на района, който в момента е в процедура по възражение на второто обявяване, след което ще вземе решение за бъдещите си инвестиционни намерения по проекта.
- **Нови проекти** – Дружеството следи пазара на недвижими имоти и възможностите за разширяване на портфейла с проекти в сектора на офис площите и жилищните имоти в София. В ползрението на Дружеството са и проекти от типа „built to suit”, при които инвеститора изгражда сграда по изискванията на бъдещия наемател. При наличието на атрактивни предложения дейността ще бъде насочена в посока реализацията на тези възможности.

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

6 Промени в цената на акциите на Дружеството

През първото тримесечие на 2014г. акциите на „Фонд за недвижими имоти-България“ АДСИЦ се представиха в унисон с доброто представяне на цялостния капиталов пазар в страната. Акциите на компанията се повишиха със солидните 20,75%. За последната година в периода между 2 Април 2013г. и 31 Март 2014г. акциите на Фонда също отбелязват повишение от 10,34%. За сравнение индексът СОФИКС нарасна с 22% през първите три месеца на 2014г. BGREIT, индексът отразяващ представянето на компаниите, инвестиращи в недвижими имоти и същевременно по-добър бенчмарк на „Фонд за недвижими имоти-България“, реализира доходност от 10,16%.

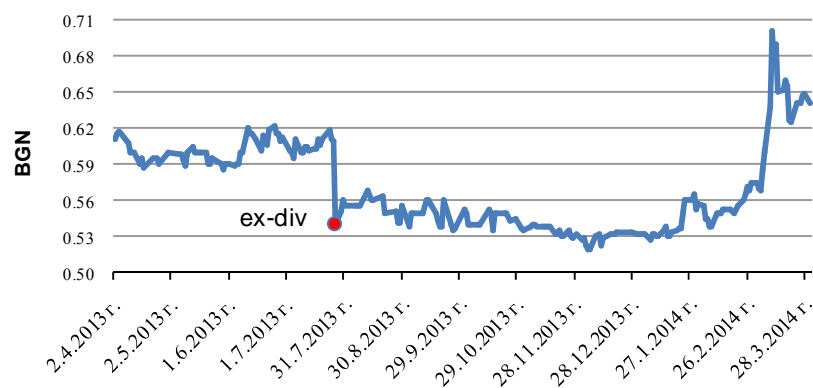
Новата 2014 година започна добре за инвеститорите на Българска Фондова Борса поради няколко основни причини: утихналото политическо напрежение в страната, което бе присъщо за по-голямата част от 2013г., по-скоро позитивните макро данни, които българската икономика регистрира и не на последно място доброто икономическо представяне на голяма част от европейските икономики.

През останалата част на 2014г. може да се очаква, че интересът към българския фондов пазар от страна на местни и чужди инвеститори ще продължи. Позитивните икономически данни и тенденции от Европа и отвъд океана създават чувство за сигурност на глобално макроикономическо равнище; това допринася и за по-голяма активност от страна на инвеститорите на малки и развиващи се пазари, какъвто е българския.

Обобщените данни от търговията с акции на ФНИБ за периода 01.04.2013г. – 31.03.2014г. са както следва:

- Начална цена – BGN 0.580 (2 април 2013г.)
- Последна цена – BGN 0.640 (31 март 2014г.)
- Най-висока цена – BGN 0.720 (12 март 2014г.)
- Най-ниска цена – BGN 0.520 (5 декември 2013г.)
- Общо количество изтъргувани акции – 17,875,274 броя
- Оборот за периода – BGN 9,907,466 (EUR 5,065,606)
- Среднопретеглена цена – BGN 0.554
- Пазарна капитализация (към 31.03.2014г.) – BGN 38,688,000 (EUR 19,780,860)

**Движение акциите на ФНИБ
(01.04.2013 - 31.03.2014)**



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 31.03.2014 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:

- 683 физически лица притежават 11,346,747 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;
- 127 юридически лица притежават 49,103,253 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 ½ 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 31.03.2014 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 31.03.2014г.	Начин на притежаване
Unicredit Bank Austria AG	8.70%	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 март 2014г. Дружеството няма регистрирани клонове и не притежава акции от други компании.