

**Междинен доклад за  
дейността**

**на**

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

за първото тримесечие  
на 2013г.



29 април 2013г.

## 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 2013г. ....</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 2013г.

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

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

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

### 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 2013г. от членовете на Съвета на директорите;

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

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

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

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

Към 31.03.2013 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков - 679 243 бр. акции, представляващи 1.12 % от капитала на Дружеството;
- Марио Исам-Саади Ал-Джебури - 125 000 бр. акции, представляващи 0.21 % 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** има участие в управителните и/или контролни органи на следните юридически лица:

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

**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;

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**

- Форем Консултинг България ООД – в ликвидация.

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

Няма такива.

## 2 Портфейл на Дружеството

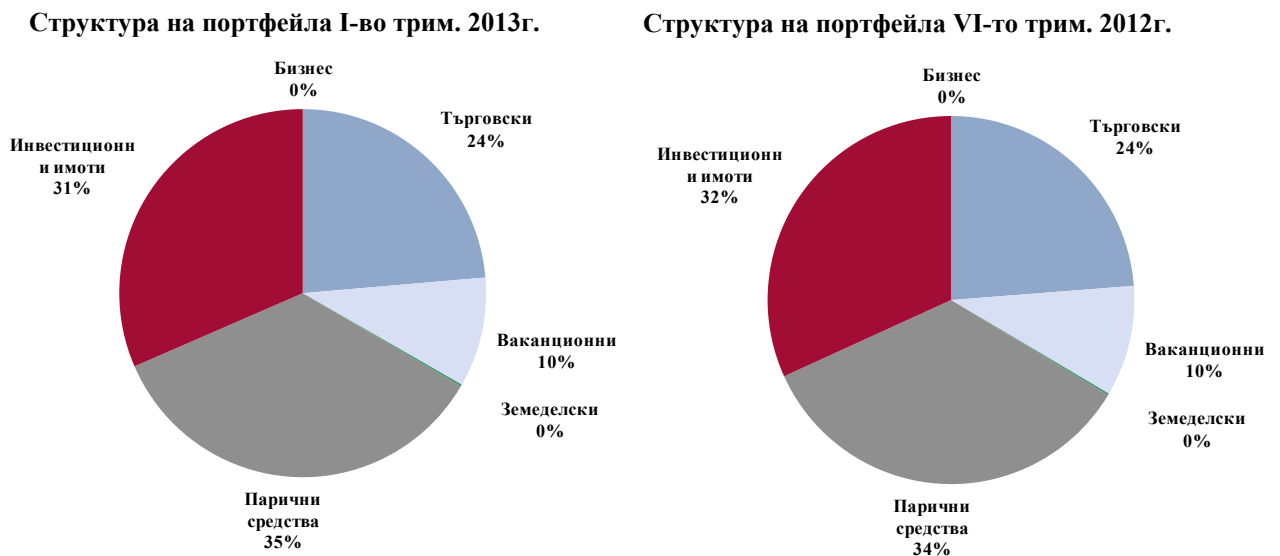
### 2.1 Структура на портфейла

През изтеклото първо тримесечие структурата на портфейла на ФНИБ не се променя. Единствената разлика с предходния период е увеличението на паричните средства с 1%, което е за сметка на инвестиционните имоти. След тази промяна паричните средства продължават да имат най-голям дял съответстващ на 35%. На второ място остават инвестиционните имоти с 31%, следвани от търговските площи с 24%. През тримесечието дейността на Дружеството беше насочена главно в следните направления:

- Извършване на текущи ремонти на ТЦ Mr.Bricolage в гр.Варна и гр.София,
- Регулация на имотите по проект „Инвестиционни имоти в София – Околовръстен път”,
- Маркетингане на апартаментите и гаражите в Секвоя 2, Боровец,
- Оценка на инвестиционните 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 2013г. са 8 на брой, разпределени в различни сектори на пазара на недвижимите имоти в България.

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



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

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

Проект	Етап на проекта	Размер на проекта	Инвестирани средства към 31.03.2013г.	Бъдещи плащания
<b>Текущи проекти</b>				
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж"	текущо управление	20,078	20,078	0
Земеделска земя	текущо управление	129	129	0
Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец	в продажба	3,698	3,698	0
<b>Предстоящи проекти</b>				
Морско ваканционно селище - с.Лозенец	замразен	18,000	4,514	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*	промяна регулация	4,822	4,822	n.a
Инвестиционни имоти в София - Младост IV*	преустановен	20,857	20,857	n.a
<b>Общо инвестиционни проекти</b>		<b>68,685</b>	<b>55,199</b>	<b>0</b>

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

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

## 2.2 Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж”

Проект „ТЦ Доверие Бриколаж” е стартиран от ФНИБ през 2006г. Той представлява „покупка и обратно отдаване под наем”, предмет на който са двата магазина от веригата Mr.Vicolage разположени във Варна в кв.Младост и в 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 31.03.2013г. е в размер на 3.35 млн.евро.

След договореното през предходната година двата договора за наем вече имат срок до декември 2021г. Въвежда се индексация на наемите от месец юли 2013г. с инфлационния индекс НИСР 27 countries за предходната година. В допълнение от 2013г. наемателят поема управлението на отпадъците и плащането на такса смет. В началото на годината бе завършен и плановия ремонт на покрива на магазина във Варна.

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.

Общата сума на месечните наеми за двата магазина до края на юни 2013г. е 90,147евро, след което наема ще бъде индексирани съгласно инфлационния индекс публикуван от ЕВРОСТАТ за 2012г.

### **2.3 Проект – Земеделска земя**

Към края на първото тримесечие Дружеството е собственик на 455 дка земеделска земя, от които за 323 дка се водят съдебни спорове.

Усилия на Дружеството през изтеклото тримесечие бяха насочени към събиране на дължимите арендни вземания от стари години. В резултат до края на март 2013г. са събрани около 91.9% от вземанията от аренды за 2010/2011 и 92% от вземанията за 2011/2012г.

### **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 3,527.30кв.м

Сграда 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 няма нови продадени апартаменти. Към края на март 2013г. общо продадените апартаменти са седем на брой. Продължава кампанията за продажба и на останалите апартаменти.

### **2.5 Проект – Ваканционно селище на морето**

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

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

### **2.6 Проект – Инвестиционен имот до град Велико Търново**

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

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

### **2.7 Проект – Инвестиционен имот до град Видин**

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



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

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

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

Така оформилият 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.

През тримесечието продължиха усилията на ФНИБ за промяна регулацията на оставащите след сделката за КБЦ парцели. Проекта вече е гласуван от Столичен Общински Съвет, след което престои финалното второ обявяване на новата регулация.

## **2.9 Проект – Инвестиционни имоти в Младост IV, София**

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

През 2008г. Община София започна процедура по изготвяне и приемане на нов устройствен план на района, което отложи инвестиционните намерения на Дружеството за времето след одобрението на новия план. Към момента е направено второто обявяване на новия устройствен план, но са постъпили възражения от един от собствениците, с което регулацията е спряна до отпадане на това възражение.

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

### 3.1 Обобщени финансови отчети

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

Счетоводен баланс към 31.03.2012г. и 31.12.2012г.

(Всички суми са в хиляди лева)	31.03.2013	31.12.2012
<b>АКТИВИ</b>		
<b>ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ</b>		
Инвестиционни имоти	49,624	49,624
Разходи за придобиване на ДМА	14	
Стопански инвентар и съоръжения	5	6
Разходи за бъдещи периоди		
<b>ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ</b>	<b>49,643</b>	<b>49,630</b>
<b>КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ</b>		
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	2,392	2,392
ДДС за възстановяване		17
Търговски вземания и лихви	355	1,009
Парични средства и краткосрочни депозити	29,722	29,047
Други		
Разходи за бъдещи периоди	10	9
<b>ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ</b>	<b>32,479</b>	<b>32,474</b>
<b>ОБЩИ АКТИВИ</b>	<b>82,122</b>	<b>82,104</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810
Натрупана печалба	2,545	2,117
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>72,805</b>	<b>72,377</b>
<b>ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>		
Дългосрочни заеми	4,912	5,322
Деривативен финансов инструмент	493	567
<b>ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>	<b>5,405</b>	<b>5,889</b>
<b>КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>		
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,631	1,610
ДДС и др. дължими данъци	80	1
Задължения към обслужващото дружество	290	291
Задължения към персонала и осиг. предприятия	3	8
Провизия за дължими дивиденди	1,800	1,800
Търговски и други задължения	108	128
<b>ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>	<b>3,912</b>	<b>3,838</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>9,317</b>	<b>9,727</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>82,122</b>	<b>82,104</b>

Отчет за доходите за първото тримесечие на 2013г. и четвъртото тримесечие на 2012г.

(Всички сума са в хиляди лева)	I - трим 2013	VI - трим 2012
Приходи от продажба на имоти	-	-
Приходи от наеми	531	533
Приходи от лихви	376	423
Печалба от деривативен финансов инструмент	74	56
Други приходи	12	373
<b>Общо приходи</b>	<b>993</b>	<b>1,385</b>
Разходи за лихви	(96)	(111)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(271)	(281)
Разходи за материали	(2)	(2)
Разходи за персонала	(29)	(29)
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти		(281)
Други разходи	(167)	(672)
<b>Общо разходи</b>	<b>(565)</b>	<b>(1,376)</b>
<b>Печалба/(загуба) за периода</b>	<b>428</b>	<b>9</b>
<b>Средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)</b>	<b>60,450</b>	<b>60,450</b>
<b>Доход на акция - основен и с намалена стойност</b>	<b>0.007</b>	<b>0.000</b>

### 3.2 Ликвидност

Таблица 2 – Показатели за ликвидност на ФНИБ към 31.03.2013г и 31.12.2012г.

Коефициенти	31.03.2013	31.12.2012
Текуща ликвидност	8.30	8.46
Бърза ликвидност	7.69	7.84
Абсолютна ликвидност	7.60	7.57

В резултата от увеличението на текущите пасиви коефициентите за текуща и бърза ликвидност намаляват с 1.9% и достигат съответно до 8.30 и 7.69. За разлика от първите два коефициента, този за абсолютна ликвидност отбелязва леко повишение и достига 7.60. Тази промяна се дължи най-вече на изплатените през тримесечието лихви по краткосрочни депозити, което е причина за нарастване на паричните средства на Дружеството и съответно подобрението на показателя за абсолютната ликвидност. Въпреки настъпилите промени в първите два коефициента общата ликвидност на Дружеството остава висока, което се вижда и от посочените по-горе в таблицата показатели.

## ■ Вътрешни източници на ликвидност

През първото тримесечие на 2013г. вътрешните източници на ликвидност отчитат леко увеличение, като по-голямо е нарастването на текущите пасиви, което се дължи на увеличаване на текущата част на кредитните задължения на Дружеството и начислените данъци върху недвижими имоти.

### ○ Краткотрайни (текущи) активи

*Таблица 3а – Текущи активи на ФНИБ към 31.03.2013г. и 31.12.2012г.*

Източници на ликвидност (хил.лв)	31.03.2013	% дял	31.12.2012	% дял
<b>Текущи активи</b>				
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	2,392	7.36%	2,392	7.37%
ДДС за възстановяване	0	0.00%	17	0.05%
Търговски вземания и лихви	355	1.09%	1,009	3.11%
Разходи за бъдещи периоди	10	0.03%	9	0.03%
Парични средства и краткосрочни депозити	29,722	91.51%	29,047	89.45%
<b>Общо текущи активи</b>	<b>32,479</b>	<b>100%</b>	<b>32,474</b>	<b>100%</b>

Общият размер на краткотрайните активи се запазва почти същия, като е отчетното минимално увеличение в размер на 5 хил.лв., с което общия размер на текущите активи достига 32,479 хил.лв. Общата структура на активите от друга страна се променя, като дялът на паричните средства се увеличава изцяло за сметка на вземанията от лихви. Отчетената промяна в размера на паричните средства е в резултат от изплатените през периода натрупани лихви по краткосрочни депозити, с което техният размер в края на тримесечието достига 29,722 хил.лв. или 91.51% от общо текущите активи.

На второ място остават инвестиционните имоти, които запазват своята стойност и дял в текущите активи. В тази статия е отразена отчетната стойност на жилищната сграда „Секвоя 2” в кк. Боровец.

На трето място въпреки намалението остават Търговските вземания и лихви, които към края на тримесечието заемат дял от 1.09%. Основна причина за тяхното намаление, както е споменато по-горе е изплащането на по-голямата част от натрупаните лихви по краткосрочните депозити на Дружеството. Други основни вземания отбелязани в тази статия са вземанията от аренды и вземанията по направени аванси по договори за ремонти от минали периоди.

През следващото тримесечие се очаква слабо повишение на текущите активи, основна причина за което ще имат приходите от лихви по депозити и приходите от наеми на магазините Mr.Bricolage.

### Краткосрочни (текущи) пасиви

*Таблица 3б - Текущи пасиви на ФНИБ към 31.03.2013г. и 31.12.2012г.*

Източници на ликвидност (хил.лв)	31.03.2013	% дял	31.12.2012	% дял
<b>Текущи пасиви</b>				
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,631	41.69%	1,610	41.95%
ДДС и др. дължими данъци	80	2.04%	1	0.03%
Задължения към обслужващото дружество	290	7.41%	291	7.58%
Задължения към персонала и осиг.предприятия	3	0.08%	8	0.21%
Провизия за дължими дивиденди	1,800	46.01%	1,800	46.90%
Търговски и други задължения	108	2.76%	128	3.34%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>3,912</b>	<b>100%</b>	<b>3,838</b>	<b>100%</b>

През изминалото тримесечие общия размер на текущите пасиви нараства с 1.9% и достигат 3,912 хил.лв. В основата на тази промяна са увеличаване на дължимите данъци и увеличението на краткосрочната част на използвания от Дружеството

инвестиционен заем. Общата структурата на карткосрочните пасиви се запазва, като наблюдаваните промени са основно в статиите споменати по-горе.

Най-голям дял 46.01% от краткосрочните пасиви имат направените провизии за дивидент за финансовата 2012г. в размер на 1,800 хил.лв. Така изчислената сума представлява 90% от преобразувания финансов резултат, определен съгласно чл.10 от ЗДСИЦ. Окончателната сума за разпределяне като дивидент за 2012г. ще бъде определена на Общото събрание на акционерите (ОСА), когато ще бъдат гласувани финансовите резултати за 2012г. Намерението на мениджмънта на Дружеството е на следващото ОСА да предложи за разпределяне 100% от преобразувания финансов резултат в размер на 2,000 хил.лв. и допълнителен дивидент от неразпределената печалба от минали години, който допълнителен дивидент да бъде на обща стойност 1,917 хил.лв. Така общата сума за разпределяне може да нарасне до 3,917 хил.лв.

Втори по големина с дял от 41.69 % са начислените лихви и текущата част от главницата на използвания от Дружеството инвестиционен кредит по проект „ТЦ Доверие Бриколаж”. Слабото увеличение 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 трето място със 7.41% са задълженията към обслужващото дружество. Те запазват своята стойност, като основните задължения са тези по месечното възнаграждение за управление и задължения по строителни гаранции останали от изграждането на Камбани Бизнес Център.

Следващите по размер задължения са Търговските и други задължения. Техният размер намалява с около 15.5% и в края на тримесечието достигат 108 хил.лв. Причината за намаляването на търговските задължения са изплатените през периода дължими дивиденти за стари периоди към някои от акционерите.

В края на следващия отчетен период се очаква стойността на краткосрочните задължения да се запази в същите граници, като увеличение може да има ако ОСА гласува решение за разпределяне на допълнителен дивидент от неразпределената печалба от минали години.

#### ■ **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 2013г. дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, отчита увеличение от 0.02% до 77,717 хил.лв. Тази промяна се дължи основно на реализираната през тримесечието печалба, който резултат частично е нетиран от изплатената главница по инвестиционния кредит на Дружеството.

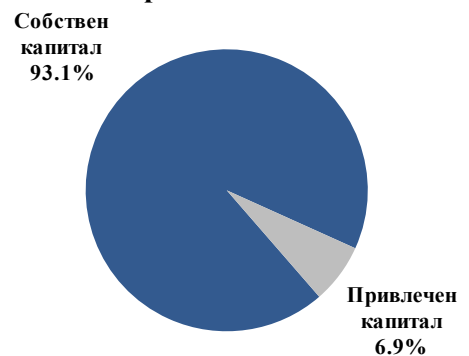
Увеличената стойност на собствения капитал и намалението при дългосрочно привлечените средства променят структурата на капитала, като се наблюдава намаление в дела на привлечения капитал, който достига 6.3% в сравнение с 6.9% към края на предходното тримесечие. Разпределението между собствен капитал 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 2013г.**



**Дългосрочен капитал на ФНИБ  
за 4-то тримесечие на 2012г.**



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

Коефициент на капиталовата структура	31.03.2013	31.12.2012
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени средства	14.82	13.60
Съотношение на ДА към собствен капитал	0.68	0.69
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.10	0.11

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

### ■ Собствен капитал

В края на март 2013г. собственият капитал на ФНИБ е в размер 72,805 хил.лв., което представлява увеличение от 0,6% в сравнение с предходното тримесечие. Отчетеното увеличение се дължи изцяло на реализираната в размер на 428 хил.лв. печалба през изминалия период.

**Таблица 5 – Собствен капитал на ФНИБ към 31.03.2013г. и 31.12.2012г.**

Собствен капитал (хил.лв)	31.03.2013	31.12.2012
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810
Натрупана печалба	2,545	2,117
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>72,805</b>	<b>72,377</b>

### ■ Привлечен капитал

През изтеклото тримесечие Дружеството редовно е плащало дължимите вноски по инвестиционния си кредит, използван за финансирането на проекта „Mr. Bricolage”. Общо непогасената главница по кредита към края на март 2013г. е 3.35 млн. евро. Срока на заема е до декември 2016г. Нови инвестиционни кредити не са били усвоявани през разглежданото тримесечие.

### ■ Капиталови разходи през следващите периоди на отчетане

Инвестиционната програма на Дружеството през 2013 годината е основно насочена към текущо управление на настоящите проекти, но ще 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 заемен капитал.

### 3.4 Структура на активите

Сумата на активите на ФНИБ към края на март 2013 г. се увеличават с 0.02% до 82,122 хил.лв. в сравнение с края на предходното тримесечие, когато стойността на активите бе 82,104 хил.лв. Отчетеното увеличение е основно в резултат от увеличената стойност на дълготрайните активи и в по-малка степен от увеличението на краткотрайните активи.

*Таблица 6 – Структура на активите на ФНИБ*

Структура на активите (хил.лв)	31.03.2013	% дял	31.12.2012	% дял
<b>Дълготрайни активи вкл.</b>	<b>49,643</b>	<b>60.45%</b>	<b>49,630</b>	<b>60.45%</b>
- общо недвижими имоти	49,624	60.43%	49,624	60.44%
<b>Краткотрайни активи вкл.</b>	<b>32,479</b>	<b>39.55%</b>	<b>32,474</b>	<b>39.55%</b>
- Търговски вземания и лихви	355	0.43%	1,009	1.23%
- Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	2,392	2.91%	2,392	2.91%
- Парични средства и краткосрочни депозити	29,722	36.19%	29,047	35.38%
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>82,122</b>	<b>100%</b>	<b>82,104</b>	<b>100%</b>

Отбелязаното увеличение на дълготрайните активи се дължи изцяло на отчетените разходи за бъдещи периоди свързани с извършените ремонти по магазините Mr.Bricolage. Въпреки това общата структура на активите се запазва, като малки промени се наблюдават само вътре в структурата на текущите активи. Делът на паричните средства се увеличава, изцяло за сметка на вземанията от лихви, който резултат е вследствие изплатените през тримесечието натрупани лихви по банкови депозити.

### 3.5 Резултати от дейността

Дейността на Дружеството през първото тримесечие на 2013г. беше насочена най-вече в текущото управление на проект ТЦ „Доверие Бриколаж”, ефективното управление на свободните парични ресурси и събирането на вземанията от аренди от изминали години.

#### ■ Приходи от дейността

През разглежданото тримесечие отчетените приходи са в размер на 993 хил.лв. което е намаление от около 28.3% спрямо предходното тримесечие. Основна причина за този резултат са намалелите приходи от лихви и по-малкия размер на статията други приходи.

*Таблица 7 – Реализирани приходи за първото тримесечие на 2013г и четвъртото тримесечие на 2012 г.*

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	I - трим 2013	VI - трим 2012
Приходи от продажба на имоти	-	-
Приходи от наеми	531	533
Приходи от лихви	376	423
Печалба от деривативен финансов инструмент	74	56
Други приходи	12	373
<b>Общо приходи</b>	<b>993</b>	<b>1,385</b>

През изминалото тримесечие с най-голям дял около 53.5% са приходите от наеми. Размерът на тези приходи се запазва приблизително същия, като лекото изменение се дължи на промени в начислените приходи от аренди. Отбелязаните през настоящото тримесечие приходи са предимно по проект Mr.Bricolage, които приходи са постоянни през годината и очакванията са стойността на приходите от наем да се запазят и през следващия отчетен период.



На второ място с около 37.9% са приходите от лихви. Техният размер намалява поради по-малкото налични парични средства по сметките на Дружеството и намаляващите лихви по депозити.

В допълнение се наблюдава и съществено намаление в статията „други приходи”, което е вследствие от липсата на еднократни приходи от вида на изписаните провизии по гаранционни задължения, които бяха начислени през последното тримесечие на миналата година.

Очакванията през следващото тримесечие са приходите от наем и приходите от лихви да се запазят приблизително същите. Увеличение на приходите от наем може да се очаква след юли 2013г., когато ще се индексират приходите от магазините Mr.Bricolage във Варна и в София.

#### ■ Разходи от дейността

През изминалото тримесечие общите разходи на ФНИБ намаляват с 58.9% и достигат 565 хил.лв. В основата на това намаление стоят липсата на отрицателни нетни преоценки на активи и намалението на други разходи. Промяната в последните се дължи на липсата на провизии за несъбираеми вземания, какъвто беше основният разход в края на предното тримесечие.

*Таблица 8 – Отчетени разходи за първото тримесечие на 2013г и четвъртото тримесечие на 2012 г.*

Разходи на ФНИБ (хил.лв)	I - трим 2013	VI - трим 2012
Разходи за лихви	(96)	(111)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(271)	(281)
Разходи за материали	(2)	(2)
Разходи за персонала	(29)	(29)
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	-	(281)
Други разходи	(167)	(672)
<b>Общо разходи</b>	<b>(565)</b>	<b>(1,376)</b>

През първото тримесечие на 2013г. с най-голям дял от 47.96% от разходите са Възнагражденията на обслужващото дружество. Разхода отбелязва леко намаление спрямо предходното тримесечие, 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 на обслужващото дружество да останат на същите нива.

На второ място с дял от 29.56% от разходите е статията „Други разходи”. Съществено намаление, както беше отбелязано по-горе, се дължи на липсата на еднократни разходи от вида на изписаните провизии в края на четвъртото тримесечие на 2012г. Най-голям дял от тази статия имат разходите за данъци свързани с недвижими имоти. Други големите разход по тази сметка са такива за външни услуги, за банкови такси и други свързани с управлението на дружеството.

На следващото място с дял от 16.99% 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 намаляват, като увеличение може да се наблюдава, ако бъдат стартирани нови инвестиционни проекти.

## ■ Резултат от дейността

През първото тримесечие на 2013 г. Дружеството реализира печалба в размер на 428 хил.лв., като основен принос за същественото увеличение имат липсата на отрицателните преоценки от края на предходната година и липсата на извънредни разходи от края на четвъртото тримесечие. Очакванията през следващия отчетен период са финансовият резултат на Дружеството да бъде близък до този от първото тримесечие на 2013 годината.

**Таблица 9 – Резултати от дейността за първото тримесечие на 2013г и четвъртото тримесечие на 2012 г.**

Финансов резултат (хил.лв)	I - трим 2013	VI - трим 2012
Приходи	993	1,385
Разходи	(565)	(1,376)
<b>Печалба / (загуба) за периода</b>	<b>428</b>	<b>9</b>

Отнесена счетоводната печалба към средния брой акции през тримесечието носи печалба на една акция (EPS) в размер на 0.007 лв.

Резултат на акция (хил.лв)	ян - март 2013 **	2012	2011	2010
Печалба	428	1,719	11,261	702
Печалба на акция (EPS)	0.007	0.028	0.186	0.012
Нетна стойност на активите	72,805	72,377	72,458	74,068
Брой записани акции	60,450	60,450	60,450	60,450
НСА на акция (NAV per share)	1.204	1.197	1.199	1.225
Дивидент на акция	0.0298	0.0298	0.2129	0.0396
Справедлива стойност на акция*	1.234	1.227	1.412	1.265

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

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

Нетната стойност на активите на акция (NAV per share) в края на март 2013 година, съгласно неаудитирания отчет на Дружеството се увеличава от 1.197 лв. на акция до 1.204 лв. на акция, което е увеличение от 0.58% на тримесечна база. В основата на това увеличение стои реализираната печалба през периода на отчитане.

## ■ Рискове, на които е изложено Дружеството

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

### **Пазарен риск**

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

имотите на Дружеството са добре диверсифицирани в различни сегменти и райони в България и предлагат благоприятни условия за добра възвращаемост в бъдеще.

#### ***Лихвен риск***

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

#### ***Валутен риск***

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

#### ***Ликвиден риск***

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

#### ***Строителен риск***

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

## **4 Важни научни изследвания и разработки**

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

## 5 Предвиждано развитие на Дружеството

През 2013 г. Дружеството е насочило усилията си основно в търсенето на нови инвестиционни проекти, регулиране на наличните инвестиционните имоти и управление на текущите проекти генериращи приходи. За да постигне поставените цели приоритетни задачи ще бъдат:

- **Проект – „Жилищна сграда Секвоя 2” – Боровец** – Дружеството ще продължи да работи в посока продажба на апартаменти от сградата, както и отдаване на гаражи под наем при проявен интерес от потенциални наематели.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Велико Търново”** – През 2013г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Видин”** – През 2013г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Проект – „Инвестиционни имоти в София – Околовръстен път”**.- Дружеството предвижда финализиране на процедурата по промяна регулацията на имотите.
- **Проект – „Инвестиционни имоти в София – Младост IV”**. Дружеството ще изчака приемането на новия устройствен план на района, който в момента е в процедура на второ 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. 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 проектите да се различава от планираните.

## 6 Промени в цената на акциите на Дружеството

За последната една година акциите на „Фонд за недвижими имоти-България“ АД регистрират спад от 21,18% до 0.588лв. за акция към 28.03.2013г. Трябва да се отбележи обаче, че представянето на акциите на Фонда отразява разпределянето на дивидент от Дружеството през 2012г. от печалбата за 2011г. Към 18.06.2012г., когато е последната дата за търговия с акциите с право на дивидент, цената на акциите на ФНИБ е 0.695лв.; към 19.06.2012г. една акция се търгува за 0.45лв. Само за първото тримесечие на 2013г. обаче акциите на Фонда нарастват с 13,07%.

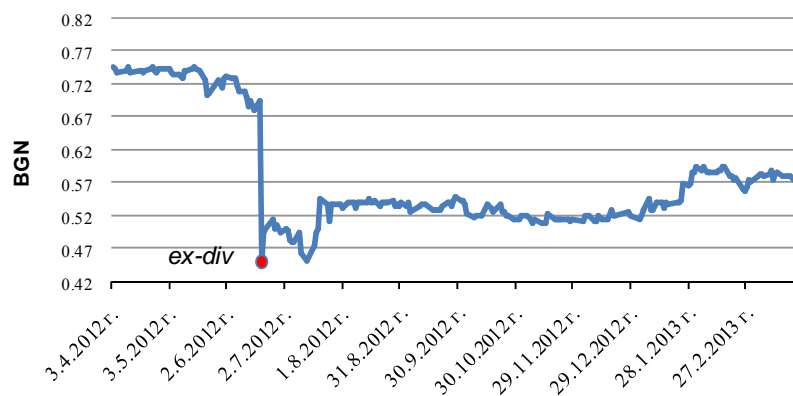
Като цяло BGREIT, индексът отразяващ представянето на компаниите, инвестиращи в недвижими имоти продължава да регистрира добра доходност като за първото тримесечие на 2013г. нараства с 9,43%. В това отношение акциите на ФНИБ се представят по-добре от своя бенчмарк индекс. Компаниите със специална инвестиционна цел през последните 2-3 години се славят с най-голям интерес от страна на инвеститорите, поради стабилните си отчети, качеството на инвестиционното портфолио и практиката за изплащане на атрактивни дивиденди.

През втората половина на 2013г. и началото на 2014г. може да се очаква постепенно връщане на интереса на инвеститорите към емисиите, търгувани на БФБ. Въпреки че дълговите проблеми в Европа все още не са разрешени, а икономиката на стария континент не се представя задоволително е налице ясно изразена политическа воля единството на Европейската общност да се запази и да се стимулира растежа в Съюза.

Обобщените данни от търговията с акции на ФНИБ за периода 01.04.2012г. – 31.03.2013г. са както следва:

- Начална цена – BGN 0.746 (3 април 2012г.)
- Последна цена – BGN 0.588 (28 март 2013г.)
- Най-висока цена – BGN 0.747 (2 май 2012г.)
- Най-ниска цена – BGN 0.45 (19 юни 2012г.)
- Общо количество изтърговани акции – 9,571,771 броя
- Оборот за периода – BGN 5,365,008 (EUR 2,743,085)
- Среднопретеглена цена – BGN 0.56
- Пазарна капитализация (към 31.03.2013г.) – BGN 35,544,600 (EUR 18,173,665)

**Движение акциите на ФНИБ  
(1.04.2012 - 31.03.2013)**



## **7 Анализ и разяснение на информацията по приложение № 11 към чл. 32, ал. 1, т. 4, чл. 35, ал. 1, т. 5 и чл. 41, ал. 1, т. 4 от наредба № 2**

### **7.1 Структура на капитала на Дружеството, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас.**

Капиталът на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ е 60,450,000 лева, разпределен в 60,450,000 броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка.

Към 31.03.2013 год. Дружеството е издало само един клас акции - обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка, представляващи 100 % от общия капитал на Дружеството. Издадените акции се притежават от следните лица:

- 521 физически лица притежават 8,536,877 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;
- 117 юридически лица притежават 51,913,123 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 31.03.2013 год. притежават пряко или непряко 5 на сто или повече от акциите и правата на глас в Общото събрание на Дружеството, са следните:

Данни за акционера	Размер на дяловото участие към 31.03.2013г.	Начин на притежаване
Unicredit Bank Austria AG	12.02%	пряко
DANUBE INVEST OY	10.09%	пряко
АЙ ЕН ДЖИ УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД	6.53%	пряко

**7.4 Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.**

Няма акционери във "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, които да притежават специални контролни права.

**7.5 Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на Дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.**

Контролът при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ са и негови акционери, се упражнява непосредствено от самите тях, при спазване на задълженията, които те имат съгласно Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти.

**7.6 Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на Дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.**

На "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ не е известно да са налагани ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас.

Дружеството не участва в системи, при които финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.

### **7.7 Споразумения между акционерите, които са известни на Дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.**

На "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ не са известни споразумения между акционери, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

### **7.8 Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на Дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.**

Общото събрание на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя тяхното възнаграждение и гаранция за управлението им съгласно чл. 31, ал. 1, т. 4 от Устава на Дружеството. Съветът на директорите на Дружеството се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години, като членовете на Съвета могат да бъдат преизбирани без ограничения.

Съгласно разпоредбата на чл. 31, ал. 1 от Устава на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ само Общото събрание може да вземе решение за изменение и допълнение на Устава на Дружеството. Промяна на Устава на Дружеството се допуска след одобрение от Комисия за финансов надзор, съгласно чл.15, ал. 1 от ЗДСИЦ.

### **7.9 Правомощията на управителните органи на Дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на Дружеството.**

Правомощията на Съвета на директорите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ са уредени в чл. 42 и чл. 43 от Устава на дружеството.

Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и Устава са от изключителната компетентност на Общото събрание.

Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

1. Покупка и продажба на недвижими имоти;
2. Сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества, и с банката – депозитар;
3. Контролиране изпълнението на договорите по т. 2;
4. Оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;
5. Застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;
6. Определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти;
7. Инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и този устав;
8. Незабавното свикване на Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;
9. Назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;



10. Откриване на клонове и представителства

11. Други въпроси от неговата компетентност съгласно устава.

Доколкото разпоредбите на чл. 114 и сл. от ЗППЦК или друг нормативен акт не предвиждат друго, Съветът на директорите на Дружеството има право да взема с единодушие и без предварително овластяване от Общото събрание съответните решения по чл. 236, ал. 3 от Търговския закон.

Замяна на обслужващо дружество или на банката-депозитар се извършва след предварителното одобрение на КФН.

В срок до 5 /пет/ години от вписване на изменението на чл.43, ал.1 от Устава на Дружеството в търговския регистър на съда, Съветът на директорите може да увеличава капитала на Дружеството до 150 млн. лв. чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции.

Съветът на директорите приема и публикува проспект за публичното предлагане на акциите по начина и със съдържанието, установени в ЗППЦК и актовете по прилагането му.

В решението за увеличаване на капитала Съветът на директорите определя размера и целите на всяко увеличение; броя и вида на новите акции, правата и привилегиите по тях; срока и условията за прехвърляне на правата по смисъла на §1, т. 3 ЗППЦК, издадени срещу съществуващите акции; срока и условията за записване на новите акции; размера на емисионната стойност и срока, и условията за заплащането ѝ; инвестиционния посредник, на който се възлага осъществяването на подписката.

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

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

**7.11 Споразумения между Дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.**

Не са сключвани споразумения между "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.



## 8 Сделки със свързани лица

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

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

### 8.2 Промени в сключените сделки между свързани лица, оповестени в годишния отчет, които имат съществено въздействие върху финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството през съответния отчетен период на текущата финансова година.

Няма промени в сключените сделки между свързани лица.

## 9 Друга информация

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