

**Междинен доклад за
дейността**

на

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

за четвърто тримесечие
на 2022 г.



30 януари 2023

Съдържание

1	Обща информация за Дружеството	3
2	Портфейл на Дружеството.....	7
3	Развитие на дейността и състояние на Дружеството през четвъртото тримесечие на 2022г.	12
4	Важни научни изследвания и разработки	21
5	Предвиждано развитие на Дружеството.....	22
6	Промени в цената на акциите на Дружеството	23
7	Сделки със свързани лица	24
8	Друга информация	24

1 Обща информация за Дружеството

Правна рамка и промени в устава на Дружеството през периода септември - декември 2022 г.

„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 и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

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

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

След края на отчетния период, на 10 януари 2023 г. беше проведено извънредно общо събрание на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ, на което бяха взети следните решения:

1. Бе избран нов Одитен комитет на дружеството в състав: Ирена Йорданова Даскалова, Мария Славянова Накова и Мария Василева Георгиева за тригодишен мандат.
2. ОС избира за Председател на Одитния комитет на дружеството Ирена Йорданова Даскалова;
3. ОС овласти Съвета на директорите на дружеството да определи възнаграждението на всеки един от членовете на Одитния комитет;

След края на отчетния период, с решение на Съвета на директорите на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ, на основание чл. 116г, ал. 1 от ЗППЦК, е назначен Атанас Кирилов Трайчев за нов Директор за връзки с инвеститорите на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ.

Също след края на отчетния период дружеството подписа обновен и одобрен от КФН нов договор за управление с обслужващото си дружество „МНИ“ ООД. Договорът е със срок до края на срока на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ.

Информация за важни събития, настъпили през тримесечието, и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет

■ Строителство на офис сграда в София Тех Парк.

През периода ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ продължи със строителните работи за изграждането на новата офис сграда в Научно-технологичния парк в гр. София. Параметрите на сградата са както следва: ЗП 2 325 кв.м., РЗП –50 761.38 кв.м., включващо и подземен паркинг на две нива с РЗП 15 717 кв. м. Към настоящия момент строителството е на етап довършителни работи. В началото на тримесечието сградата имаше получено разрешение за ползване на всички общи части, подземен етаж U2, подземен етаж U1, общи части по всички надземни нива и отдаваеми части на етажи 5,6,7,8,9. През изтеклото тримесечие дружеството въведе в експлоатация и всички останали офис площи и конферентната зала. Останалите помещения, които предстои да бъдат въведени в експлоатация са ресторанта и

търговските площи на партерния етаж. Инвестираните към края на тримесечието средства в проекта са в размер на 75,805 хил.лв.

- Нов договор за наем в Синерджи Тауър - През тримесечието „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ подписа нов договор за наем на помещения в Синерджи Тауър в София Тех Парк. Договорът за наем е с Институт за компютърни науки, изкуствен интелект и технологии към Софийски Университет “Св. Климент Охридски”. Наетата офис площ по този договор е 662.32 кв.м. за срок от 5 г. С ново отдадените помещения запълняемостта на сградата достига 29.39%.
- Годишни преоценки на имотите – в края на 2022 са извършени ежегодните преоценки на имоти на Дружеството. В резултат от тези действия Фонда отбелязва в отчета за доходите нетни положителни преоценки в размер на около 7 млн.лв., което от своя страна увеличава нетния финансов резултат за тримесечието. Извършените през периода оценки се правят веднъж годишно и имат еднократно действие върху финансовия отчет на Дружеството.
- Продажба на апартаменти и гараж от Апартаментната сграда Секвоя 2 в к.к. Боровец, община Самоков. Имотите са с обща площ 192.76 кв.м.
- Избор на нов Директор за връзки с инвеститорите След края на отчетния период, с решение на Съвета на директорите на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ е избран Атанас Кирилов Трайчев за директор за връзки с инвеститорите на дружеството със специална инвестиционна цел.

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

- **Възнагражденията, получени през четвъртото тримесечие на 2022 г. от членовете на Съвета на директорите;**

През изминалото тримесечие на 2022 г. общо са начислени следните възнаграждения на членовете на Съвета на директорите (СД), съгласно договори за управление:

- Възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков – 10,200 лв.
- Възнаграждение на Чавдар Иванов Донков – 10,200 лв.
- Възнаграждение на Николай Сергеевич Драгомирецьки – 2400 лв

През четвъртото тримесечие на 2022 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат общо на 22,800 лв.

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

Към 31.12.2022 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков – 466 843 бр. акции, представляващи 1.35 % от капитала на Дружеството – намаление с 70 000 бр. акции;
- Чавдар Иванов Донков – 598 771 бр. акции, представляващи 1.73 % от капитала на Дружеството – няма промяна;
- Николай Сергеевич Драгомирецьки – 673 569 бр. акции, представляващи 1.94% от капитала на Дружеството – увеличение от 25 000 бр. акции;

■ **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, район Витоша, ж.к. Манастирски ливади, ул. Синанишко езеро № 9А, офис 3 - Управител;
- Лонч Хъб Фънд Мениджмънт Б.В., със седалище Мартинус Нийхофлаан 2, 2624ES Делфт, Нидерландия - Член на Съвета на директорите;
- "Българска Асоциация за Дялово и Рисково Инвестиране" Сдружение – гр. София, р-н „Триадица“, бул. „България“ № 69, бл. Административна сграда „Инфинити тауър“, ет. 14 – член на Управителен съвет;
- Мибо Консулт“ ООД – гр. София, р-н „Витоша“, ул. „Синанишко езеро“ № 9А, офис 3 – управител;
- ЛОНЧхъб Фънд II Мениджмънт Б.В. Адрес: Принсес Маргритплансоен 88, WTC Торен Е, 23 вердипинг, 2595BR, Хага, RSIN (номер): 861540566, Управител
- OfficeRnD - ОФИСАРЕНДИ ЛИМИТИД, Номер: 09450871, Адрес: 84 Екleston пошад/Eccleston Square,, Лондон, Великобритания, SW1V 1PX, член на Борда,
- Girffe360 - Жираф360 ЛИМИТИД, Номер: 11274984, Адрес: Чийпсайд 107/ 107 Cheapside, етаж 9, Лондон Великобритания, EC2V 6DN, член на Борда;

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

- Фондация „Доцент Иван Донков Донков“, гр. София, ул. Твърдишки проход № 23
- Първи пожизнен председател

Николай Сергеевич Драгомирецки има участие в управителните и/или контролни органи на следните юридически лица:

- ЕКОБУЛТЕХ АД, гр. София, ул. Маринковица № 2, вх. Б – Изпълнителен директор;
- Универсална Инвестиционна Банка АД – Скопие (Република Северна Македония)- член на Надзорния съвет
- Първа Инвестиционна Банка АД-Тирана (Република Албания)- член на Надзорния съвет

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;
- Мибо Консулт ООД, гр.София, ул. Синанишко езеро № 9А, офис 3;

Чавдар Иванов Донков

- ВИКТ БГ ООД, гр. София, ул. "Владайска" № 71;

Николай Сергеевич Драгомирецьки

- 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

Структура на портфейла

През изминалото тримесечие структурата на портфейла на Дружеството се запази непроменена. В края на отчетния период дялът на бизнес имотите запазва дела си от 78%. Следват ги търговските площи със 9%, паричните средства с дял от 8% и съответно ваканционните имоти – с дял от 3%, а инвестиционните имоти остават последни с 2%. Очакванията през следващото тримесечие, с продължаващите довършителни работи по ресторанта и офис помещенията на новите наематели в Синерджи Тауър, са размерът на бизнес имотите да продължи да нараства за сметка на паричните средства. Промяната на паричните средства през следващия период ще зависи от реализираните приходи от продажба на имоти и приходите от наеми.

През тримесечието дейността на Дружеството беше насочена главно в следните направления:

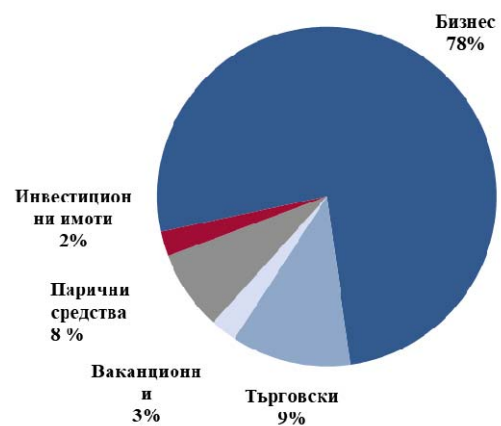
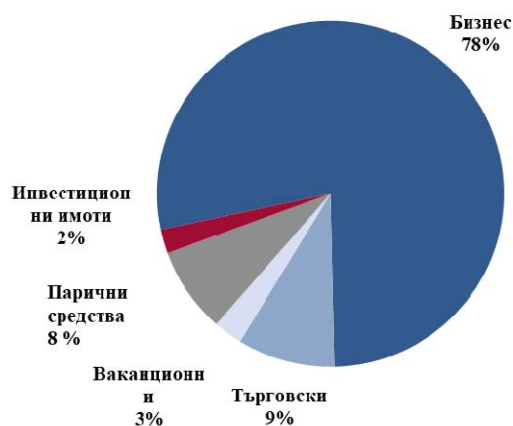
- Продължаване на довършителните работи и организиране на поддръжката на Synergy Tower;
- Преговори с потенциални наематели за новата сграда в София Тех Парк;
- Подписване договор за наем на офис в Синерджи Тауър.
- Текущо управление на офис сграда в София Тех Парк.
- Текущо управление на Офис сграда Камбаните;
- Разговори с потенциални наематели за сграда Камбани Грийн Офиси.
- Текущо управление на Сграда 1 в Бизнес Парк София;
- Текущо управление на имота отдаден на Mt.Bricolage;
- Разговори и организиране на продажби в к.к. Боровец;

Управляваните от ФНИБ проекти към края на декември 2022 г. са 8 на брой, разпределени в различни сектори на пазара на недвижимите имоти в България.

Фигура 1 – Разпределение на инвестирания капитал по видове сектори

Структура на портфейла IV -то трим. 2022г.

Структура на портфейла III -то трим. 2022г



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

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

Проект	Етап на проекта	Историческа стойност	Балансова стойност към 31.12.2022г.
Текущи проекти			
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж" - София	текущо управление	11,990	17,898
Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец	в продажба	1,313	619
Офис сграда 1 - Бизнес Парк София	текущо управление	14,623	17,858
Офис сграда Камбаните	текущо управление	17,537	22,095
Офис сграда - София Тех Парк	в строеж	75,805	79,507
Предстоящи проекти			
Морско ваканционно селище - с.Лозенец	преустановен	4,409	3,300
Инвестиционен имот до Видин	преустановен	589	1,226
Инвестиционни имоти в София - Младост IV	преустановен	9,303	3,709
Общо инвестиционни проекти		135,569	146,212

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

От изброените проекти в таблицата, Търговски център „Доверие-Бриколаж” София, Офис сграда 1 в Бизнес Парк София и Офис сграда Камбаните са в етап на текущо управление. Жилищната сграда „Секвоя 2” – Боровец е в процес на продажба, а Офис сграда в София Тех Парк е в етап на строеж. 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 Видин и тези в гр. София в Младост IV.

Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж”

Стартът на проект „ТЦ Доверие Бриколаж” е през 2006г. Инвестицията е от вида „покупка и обратно отдаване под наем”, предмет на сделката е магазина от веригата Mr.Vicolage разположени в гр.София на бул. Цариградско шосе.

През 2016 година кредитът използван за финансиране на проекта е изцяло погасен и от 2017 година паричния ресурс от получаваните приходи от наем остава изцяло в Дружеството.

Договорът за наем за “ТЪРГОВСКИ ЦЕНТЪРОВЕ “ДОВЕРИЕ – БРИКОЛАЖ”, след подписаният анекс през 2020, е със срок до декември 2026 г.

Параметрите по проекта са както следва:

ТЦ "Доверие Бриколаж" София 1	
Парцел	15,174 кв.м.
РЗП	7,610 кв.м.
Покупна цена	6 млн.евро
Дата на покупката	15 ноември 2006
Срок на договора за наем	декември 2026г.

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

През четвъртото тримесечие на годината договора за наем е обслужван редовно.

Проект – Жилищна сграда „Секвоя 2” – Боровец

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

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

През периода дружеството сключи окончателни договори за продажба на още два апартамента и гараж от Апартаментната сграда Секвоя 2 в к.к. Боровец, община Самоков.

Към края на отчетния период общо продадените имоти са 32, от които 28 апартамента и 6 гаража. Продължава кампанията за продажба и на останалите имоти от сградата.

Проект – Офис сграда 1 – Бизнес Парк София

През 2014г. ФНИБ придоби общо 7,318 кв.м. офис площи и 68 паркоместа от Сграда 1 в Бизнес Парк София, заедно с 64.45% идеални части от парцела под сградата. Всички офиси са разположени във вход Б на сградата.

През периода заетостта на имотите собственост на Дружеството възлиза на 70.69 %, като продължава активната кампания и разговори с потенциални наематели за сградата.

Основни наематели в сградата, към момента са „Ню Уърк София Бизнес Парк“ ЕООД, „ИЕксЕлСървис България” ЕАД и „СИ 3 АЙ ЕВРОПА” ЕООД.

Проект – Офис сграда Камбаните

Това е един от най-успешните проекти на Дружеството. Строителството на офис сградата бе завършено през 2016г. Имотът е разположен върху парцел с площ от 10,671 кв.м., в района на „Вилна зона Малинова долина – Бункера” в гр. София. Търговското название на сградата е Камбаните Грийн Офиси. Общото РЗП на сградата е 13,205 кв.м., от които отдаваемите офис площи и прилежащи помещения са 9,356 кв.м., ресторант с площ от 420 кв.м. и 214 паркоместа, от които 74 са в подземния паркинг.

През 2016 г. Дружеството си осигури и банково финансиране на проекта от Юробанк България АД в размер на 11 млн.лв. Към края на декември 2022 г. дължимата главница е в размер на 4,123 хил.лв. Условието на заема са посочени в т. 3.3, по-долу в отчета.

Основни наематели в сградата са „Нетера“ ЕООД с 1,611.24 кв.м., Дайната България ЕООД с 1,489.48 кв.м., „ТЕУ България“ ООД с 578 кв.м. и Коники Минолта с 845.90 кв.м. Общо отдадените паркоместа към края на отчетния период са 139, от които 52 в подземния паркинг. Наемател на ресторанта е Виктория ЖИ 2011 ЕООД.

Запълняемостта на сградата, през настоящия отчетен период достига до 55.26 % от отдаваемите офис площи.

Проект – Офис сграда София Тех Парк

През 2017г., след спечелване на търг организиран от София Тех Парк АД, „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ придоби право на строеж в Зона 2 от застроителния план на Научно-технологичния парк. Общата цена за придобиване на правото за строеж е 9,652 хил.лв. Съгласно подписания окончателен договор ФНИБ придобива правото да изгради многофункционална административно-обслужваща сграда със ЗП 4 395 кв.м., РЗП – до 35 000 кв.м. и подземен паркинг на две нива с обща застроена площ до 16 000 кв. м. Площта на терена, върху който се реализира отстъпеното право на строеж е 8 140 кв. м. Срокът за изграждане на сградата е 5 години от сключването на окончателния договор. Друго изискване в договора е не по-малко от 30% от офис площите да бъдат

използвани от компании, които имат изследователска и развойна дейност в посочените фокусни области на парка и отговарят на определението за високо технологична компания или средно високо технологична компания, съобразно статистическата информация на ЕВРОСТАТ.

След разработването на проекта от „А и А Архитекти“ и подаването му за одобрение в НАГ, в края на 2018 г., Дружеството получи разрешение за строеж №336/04.11.2018 със следните параметри: РЗП над земята 34,998.88 кв.м. и РЗП със сутерен 50,761.38 кв.м. Строителните дейности започнаха в началото на 2019г., а през третото тримесечие на 2021 г. сградата получи разрешение за ползване на Етап 1, включващ подземните етажи, всички общи части и офис площи от 5 до 9 етаж. През изтеклото тримесечие дружеството въведе в експлоатация и всички останали офис площи и конферентната зала. Останалите помещения, които предстои да бъдат въведени в експлоатация са ресторанта и търговските площи на партерния етаж. Общо инвестираните средства в проекта към края на изминалото тримесечие са 75,805 хил. лв.

Финансирането на новия проект се реализира с получените от увеличението на капитала средства и със средства от договора за банков кредит с Юробанк България АД. Кредитът е със срок до ноември 2029 година и е в размер на 33.2 млн.лв. Към края на декември 2022 г. дължимата главница е в размер на 31,412 хил.лв. Условието на заема са посочени в т. 3.3, по-долу в отчета.

През отчетният период Дружеството подписа нов договор за наем на офис площи с Институт за компютърни науки, изкуствен интелект и технологии към Софийски Университет “Св. Климент Охридски”. Новият договор е за срок от 5 г, а общата отдадена площ е около 663 кв.м.

Към края на декември 2022 общата запълняемост на сградата е 29.39%. Дружеството има двама основни наематели. „РОБЕРТ БОШ” ЕООД с обща отдадена площ от 5 588.97 кв.м. и СОФТУЕР АГ с обща отдадена площ 2 804.99 кв.м. Отдадени са и помещенията, определени за ресторант.

Като резултат от пост-COVID усложнената обстановка, както и след ескалацията на конфликта в Украйна, през изминалата година, а и в първите месеци на 2023 г., строителния риск за проекта продължава да е увеличен, като в бъдеще може да окаже влияние върху сроковете за изграждане на офис помещенията на нови наематели в сградата. Въпреки утежнените условия Фондът ще положи максимални усилия за минимизиране влиянието на строителния риск върху проекта.

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 ваканционно селище.

Проект – Инвестиционен имот до град Видин

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

допълнение, имотът се намира в близост до Дунав мост 2, чието изграждане бе завършено през 2013г.

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

Проект – Инвестиционни имоти в Младост IV, гр.София

Стартът на проекта е през 2007, когато дружеството закупи имоти с обща площ от 79 253 кв.м. През 2008 бяха продадени 31 908 кв.м, а по-късно още 4 166 кв.м. След промяната на ПУП на района в края на 2014 година и реализираните продажби след това Дружеството остана собственик на 16 018 кв.м., от които 8 045 кв.м. в регулация, а останалите извън регулация, определени за зелени площи.

След последната продажба извършена през 2022 г. общата площ на имотите собственост на Дружеството са 15 544 кв.м., от които 7 571 кв.м. в регулация.

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

3 Развитие на дейността и състояние на Дружеството през четвъртото тримесечие на 2022г.

Обобщени финансови отчети

Представеният по-долу счетоводен баланс е на база неаудитирани отчети на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ за четвъртото тримесечие на 2022 г.

Счетоводен баланс към 31.12.2022 г., 30.09.2022 г., 30.06.2022 г., 31.03.2022г. и 31.12.2021 г.

(Всички суми са в хиляди лева)	31.12.2022	30.09.2022	30.06.2022	31.03.2022	31.12.2021
АКТИВИ					
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ					
Инвестиционни имоти	145,601	72,620	72,620	73,510	83,384
Разходи за ДМА	-	65,475	65,373	63,398	62,787
Стопански инвентар	14	14	15	2	2
Нематериални активи и други	-	1	1	18	5
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	145,615	138,110	138,009	136,928	146,178
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ					
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	619	681	1,571	9,928	850
Данъци за възстановяване	-	50	87	-	127
Търговски вземания и лихви	389	252	304	350	258
Парични средства и краткосрочни депозити	11,562	11,950	12,890	1,501	1,657
Разходи за бъдещи периоди	408	430	423	345	362
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	12,978	13,363	15,275	12,124	3,254
ОБЩИ АКТИВИ	158,593	151,473	153,284	149,052	149,432
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ					
СОБСТВЕН КАПИТАЛ					
Основен капитал	34,642	34,642	34,642	34,642	34,642
Премийни резерви	59,380	59,380	59,380	59,380	59,380
Неразпределена печалба	22,936	18,826	17,944	14,779	13,606
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	116,958	112,848	111,966	108,801	107,628
ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ					
Дългосрочни заеми	27,962	31,862	32,972	31,706	32,024
Задължения по лизинг	-	-	-	-	-
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	27,962	31,862	32,972	31,706	32,024
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ					
Краткосрочни заеми и начислени лихви	7,224	4,405	4,369	4,702	4,694
ДДС и др. дължими данъци	97	-	18	154	24
Задължения към обслужващото дружество	790	952	1,045	877	1,228
Задължения към персонала и осиг. предприятия	4	4	4	4	13
Провизия за дължими дивиденди	3,931	-	1,673	1,673	1,673
Задължения по лизинг	-	-	-	-	1
Търговски и други задължения	1,627	1,402	1,237	1,135	2147
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	13,673	6,763	8,346	8,545	9,780
ОБЩО ПАСИВИ	41,635	38,625	41,318	40,251	41,804
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	158,593	151,473	153,284	149,052	149,432

Отчет за доходите по тримесечия на 2022 г., както и за четвъртото тримесечие на 2021 г.

(Всички сума са в хиляди лева)	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	2022
Приходи от продажба на имоти	132	1,433	13,240	837	66	15,642
Приходи от наеми	1,836	1,570	1,547	2,156	1,992	7,109
Други приходи	6,932	-	76	66	320	7,074
Общо приходи	8,900	3,003	14,863	3,059	2,378	29,825
Балансова стойност на продадените имоти	(132)	(890)	(9,246)	(797)	(56)	(11,065)
Разходи за лихви	(212)	(218)	(240)	(256)	(257)	(926)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(282)	(280)	(672)	(268)	(271)	(1,502)
Разходи за материали	(9)	(165)	(225)	(25)	(412)	(424)
Разходи за персонала	(55)	(43)	(41)	(38)	(52)	(177)
Други разходи	(569)	(525)	(874)	(502)	(493)	(2,470)
Общо разходи	(1,259)	(2,121)	(11,298)	(1,886)	(1,541)	(16,564)
Печалба/(загуба) за периода	7,641	882	3,565	1,173	837	13,261
Средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)	34,641	34,642	34,642	34,642	34,642	34,642
Доход на акция - основен и с намалена стойност	0.221	0.025	0.103	0.034	0.024	0.383

Ликвидност

Таблица 2 – Показатели за ликвидност на ФНИБ към 31.12.2022 г., 30.09.2022г., 30.06.2022г., 31.03.2022 г., и 31.12.2021г.

Коефициенти	31.12.2022	30.09.2022	30.06.2022	31.03.2022	31.12.2021
Текуща ликвидност	0.95	1.98	1.83	1.42	0.33
Бърза ликвидност	0.90	1.88	1.64	0.26	0.25
Абсолютна ликвидност	0.85	1.77	1.54	0.18	0.17

През изминалото тримесечие коефициентите за ликвидност отбелязват значително намаление спрямо предходния отчетен период. Изменение в ликвидността през периода се наблюдава и при трите наблюдавани коефициента. Основната причина за намаляването на коефициентите е нарастването на текущите пасиви, което увеличение се дължи основно на начислените провизии за дължим дивидент и записаните текущи задължения по инвестиционните кредити на дружеството. През последния отчетен период показателя за текущата ликвидност намалява до 0.95, а коефициентите за бърза и абсолютна ликвидност достигат съответно до 0.90 и 0.85.

През следващия отчетен период с натрупването на приходи от наеми се очаква коефициентите да нарастнат отново.

Вътрешни източници на ликвидност

През четвъртото тримесечие на 2022 г. вътрешните източници на ликвидност отбелязват намаление в активите и значително увеличение в пасивите. В основата на тези изменения стоят намалението по статията Инвестиционни имоти държани за продажба в активите, както и в статията с паричните средства и краткосрочни депозити, а при пасивите – увеличението на статията Провизии за дивиденти, които бяха начислени през изминалия отчетен период.

Краткотрайни (текущи) активи

Таблица 3а – Текущи активи на ФНИБ към 31.12.2022 г., 30.09.2022 г., 30.06.2022 г., 31.03.2022 г. и 30.09.2021 г.

Източници на ликвидност (хил.лв)	31.12.2022	% дял	30.09.2022	% дял	30.06.2022	31.03.2022	31.12.2021
Текущи активи							
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	619	4.77%	681	5.10%	1,571	9,928	850
Данъци за възстановяване	-	0.00%	50	0.37%	87	0	127
Търговски вземания и лихви	389	3.00%	252	1.89%	304	350	258
Разходи за бъдещи периоди	408	3.14%	430	3.22%	423	1,501	1,657
Парични средства и краткосрочни депозити	11,562	89.09%	11,950	89.43%	12,890	0	0
Общо текущи активи	12,978	100%	13,363	100%	15,275	11,779	2,892

Общият размер на текущите активи на дружеството намалява спрямо предходния отчетен период и достига 12,978 хил.лв. През изминалото тримесечие основните изменения в краткотрайните активи са в стойността на сметката Парични средства и краткосрочни депозити.

Общата структурата на текущите активи се запазва, като на първо място с дял от 89.09 % остават паричните средства и краткосрочните депозити. Техният размер намалява, като причина за това са най-вече разходите по строителството на новият проект в София Тех Парк. През следващия отчетен период се очаква наличните по това перо средства да се променят динамично според разходите за довършителни работи по офисите на нови наематели в София Тех Парк и получените приходи от наем.

На второ място с дял от 4.77% остават инвестиционните имоти, чиято стойност намалява размерът си вследствие на продажби на два апартамента. В статията са включени единствено имотите в к.к. Боровец. През следващия отчетен период се очаква да има намаление по статията при последваща продажба на още апартаменти в к.к. Боровец.

С дял от 3.14% в общата структура на текущите активи се нареждат Разходите за бъдещи периоди, които отбелязват намаление спрямо предходното тримесечие. Като записи по тази статия се включват комисионните към брокери свързани с отдаването на имоти под наем, както и платените премии по застраховки на имоти. През следващия отчетен период се очаква статията да намалее.

Общият размер на текущите активи през следващите отчетни периоди основно ще зависи от реализираните приходи от наеми и реализираните разходи по довършителните работи в новата сграда в София Тех Парк.

Краткосрочни (текущи) пасиви

Таблица 3б - Текущи пасиви на ФНИБ към 31.12.2022 г., 30.09.2022 г., 30.06.2022 г., 31.03.2022 г., и 30.09.2021

Източници на ликвидност (хил.лв)	31.12.2022	% дял	30.09.2022	% дял	30.06.2022	31.03.2022	31.12.2021
Текущи пасиви							
Краткосрочни заеми и начислени лихви	7,224	52.83%	4,405	65.13%	4,369	4702	4694
ДДС и др. дължими данъци	97	0.71%	-	0.00%	18	154	24
Задължения към обслужващото дружество	790	5.78%	952	14.08%	1,045	877	1228
Задължения към персонала и осиг. предприятия	4	0.03%	4	0.06%	4	4	13
Провизия за дължими дивиденди	3,931	28.75%	-	0.00%	1,673	1673	1673
Задължения по лизинг	0	0.00%	0	0.00%	0	0	1
Търговски и други задължения	1,627	11.90%	1,402	20.73%	1,237	1135	2147
Общо текущи пасиви	13,673	100%	6,763	100%	8,346	8,545	9,780

През изминалото тримесечие общият размер на краткосрочните пасиви отбелязва значително увеличение от 102,17%, спрямо предходния отчетен период и към 31.12.2022 г. достига 13,673 хил.лв. Основните промени в структурата на текущите пасиви са увеличението на Провизията за дължими дивиденди, както и при статията Краткосрочни заеми и начислени лихви.

На първо място, в структурата на краткосрочните пасиви, с дял от 52.83% са Краткосрочните заеми и начислени лихви. Тяхната стойност възлиза на 7,224 хил.лв., като отчетеното увеличение веднъж е вследствие на нарастващите, съгласно погасителните планове, плащания по главниците на двата заема и втори път поради временното неизпълнение на коефициента на покритие на задълженията по кредита за финансиране на Камбаните Гриин Офиси. Неизпълнението е следствие напускането в края на март 2022 г. на основния наемател Модис България ЕООД и временното увеличение на процента на свободните офис площи. С нанасянето на новите наематели се очаква изискванията на банката да бъдат отново покрити и плащанията по кредита да си продължат по стария погасителен план.

На следващо място при краткосрочните пасиви са Провизиите за дължими дивиденди. В края на отчетния период съгласно чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС е начислена провизия за дивидент за 2022 г. Начислената съгласно закона сума за дивидент за 2022 г. е 3,931 хил. лв. (дивидент на акция, бруто: 0.1134 лв.), която представлява 90% от печалбата за съответната финансова година, коригирана съгласно изискванията на чл. 29 ал. 3 от новия ЗДСИЦДС (в сила от 16 март 2021 г.). Окончателната сума за разпределяне като дивидент за 2022 г ще бъде определена на редовното Общо събрание на акционерите (ОСА).

На трета позиция от краткосрочните пасиви са Търговските и други задължения на дружеството. Те бележат увеличение спрямо предходния отчетен период и достигат 1,627 хил.лв. Отчетената промяна е вследствие натрупани задължения, свързани със строителството в София Тех Парк, както и нови аванси от наематели получени в Дружеството. Основни записи в тази статия са задълженията на Фонда по получени гаранции по договори за наем и авансово платени наеми, които ще запазят размера си и през следващия отчетен период.

Очакванията през следващото тримесечие са текущите пасиви да намалееят, в резултат на спада на търговските задължения.

■ **Външни източници на ликвидност**

Външните източници на ликвидност са собственият капитал на Дружеството и инвестиционните заеми, които са по-подробно разгледани в точка 3.3. Капиталови ресурси.

През отчетният период Дружеството не е правило нови усвоявания по банкови заеми, но редовно е плащало задълженията си по главниците, което доведе и до намаление на външните източници на ликвидност.

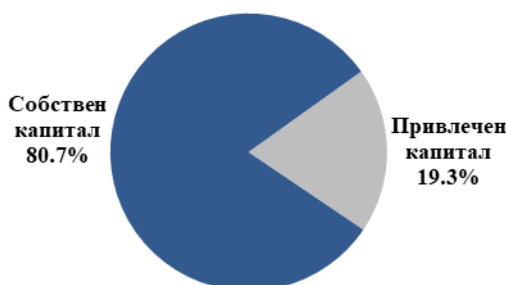
Капиталови ресурси

В края на декември 2022 г. общо дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, отчита слабо увеличение и достига стойност от 144,920 хил.лв. Причина за тази промяна е реализирания финансов резултат през третото тримесечие на 2022 г. Структурата на дългосрочният капитал остава почти непроменена, като през периода се наблюдава намаление на привлечения капитал, чиито дял спада до 19.3 %.

През следващите отчетни периоди с изплащането на главниците по двата кредита се очаква да продължи тенденцията по намаление на дялът на привлечените средства и увеличение на собствения капитал. Разпределението между собствен капитал и привлечени средства за последните тримесечия е представено на фигурите по-долу.

Фигура 2: Съотношение между собствен и привлечен капитал:

Дългосрочен капитал на ФНИБ
към 31.12.2022 г.



Дългосрочен капитал на ФНИБ
към 30.09.2022 г.

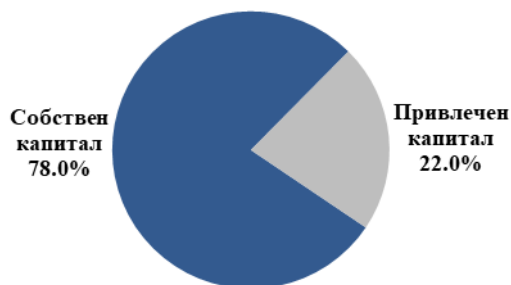


Таблица 4 – Коефициенти на капиталова структура:

Коефициент на капиталовата структур	31.12.2022	30.09.2022	30.06.2022	31.03.2022	31.12.2021
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени средства	4.18	3.54	3.40	3.43	3.36
Съотношение на ДА към собствен капитал	1.25	1.22	1.23	1.26	1.36
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.19	0.23	0.24	0.23	0.22

* Краткосрочната част от заемите и друг дългосрочен пасив не са включени в калкулациите на горепосочените коефициенти

■ Собствен капитал

В края на декември 2022 г. собственият капитал на ФНИБ е в размер 116,958 хил.лв., което спрямо предходното тримесечие представлява увеличение от 3.64 %. Отчетената промяна се дължи изцяло на натрупаната печалба през периода.

Таблица 5 – Собствен капитал на ФНИБ към 31.12.2022 г., 30.09.2022 г., 30.06.2022 г., 31.03.2022 г. и 31.12.2021 г.

Собствен капитал (хил.лв)	31.12.2022	30.06.2022	30.06.2021	31.03.2022	31.12.2021
Основен капитал	34,642	34,642	34,642	34,642	34,642
Премийни резерви	59,380	59,380	59,380	59,380	59,380
Натрупана печалба	22,936	18,826	17,944	14,779	13,606
Общо собствен капитал	116,958	112,848	111,966	108,801	107,628

През четвъртото тримесечие на 2022 година не се наблюдава съществена промяна в структурата на собствения капитал на дружеството. Към края на отчетния период се наблюдава единствено изменение в Натрупаната печалба.

Привлечен капитал

Към края четвъртото тримесечие на 2022 г. Дружеството има действащи два договора за кредит подписани с Юробанк България АД.

Първият кредит е за срок от 10 години и е в размер на 11 млн.лв. Предназначението на заема е за финансиране строителството на офис сграда на Фонда на Околовръстното шосе до Камбаните. През 2022 г. бе предоговорена лихвата по кредита. Новата и стойност се равнява с лихвата по другия кредит или референтен лихвен процент ПРАЙМ плюс надбавка 1.05%, но общо не по-малко от 2.05%. През изтеклия отчетен период Дружеството редовно е плащало дължимите вноски по инвестиционния кредит. Общо непогасената главница към края на периода е 4.123 млн. лева.

Вторият кредит е за срок до ноември 2029 година и с одобрен размер до 41 млн.лв. Предназначението на заема е за финансиране строителството на последната офис сграда на Фонда на Цариградско шосе в София Тех Парк. През юни 2022 г. приключи срока за усвояване на средства по главницата. Общо усвоената сума по кредита е 33.2 млн.лв. Това ще е и окончателния размер на кредита. Дължимата лихва по кредита от юни 2022 г. е ПРАЙМ Бизнес клиенти плюс 1.05%, но общо не по-малко съответно от 2.05%. Към края на отчетния период общо непогасената главница е 31.412 млн. лева.

Капиталови разходи през следващите периоди на отчитане

След старта през 2019 г. на строителните дейности по новия инвестиционен проект в София Тех Парк, през 2022 г. Дружеството продължи да концентрира усилията си основно в реализацията на този проект. Проектът се намира в етап на довършителни работи, като първия етап на проекта, включващ подземните нива, общите площи и 5 офис етаж, получи разрешение за ползване през септември 2021 година. През изтеклото тримесечие на 2022 г. дружеството въведе в експлоатация и всички останали офис площи и конферентната зала. Останалите помещения, които предстои да бъдат въведени в експлоатация са ресторанта и търговските площи на партерния етаж. Капиталовите разходи през следващите отчетни периоди ще са основно в довършителни работи в офисите на нови наематели. Инвестираните до момента средства в проекта са 75.8 млн.лв. Предвидените средства за довършителни разходи в офисите на бъдещите наематели са около 3 млн.лв. За финансиране на по-горе описания проект Дружеството използва наличния към момента собствен ресурс.

По останалите проекти капиталови разходи се очаква да бъдат реализирани във връзка с текущи ремонти в двете офис сгради на Фонда.

Структура на активите

Сумата на активите на ФНИБ към края на четвъртото тримесечие се увеличава с 4.64 % до 158,593 хил.лв. в сравнение с края на предходното тримесечие, когато стойността на активите бе 151,473 хил.лв. Отчетеното увеличение се дължи основно на увеличението в стойността на дълготрайните активи на Дружеството. През следващия отчетен период с реализирането на нови приходи от наем, се очаква стойността на активите да нараства.

Таблица 6 – Структура на активите на ФНИБ

Структура на активите (хил.лв)	31.12.2022	% дял	30.09.2022	% дял	30.06.2022	31.03.2022	31.12.2021
Дълготрайни активи вкл.	145,615	91.82%	138,110	91.18%	138,009	136,928	146,178
- общо недвижими имоти	145,601	91.81%	72,620	47.94%	72,620	73,510	83,384
- Разходи за придобиване на ДМА	0	0.00%	65,475	43.23%	65,373	63,398	62,787
Краткотрайни активи вкл.	12,978	8.18%	13,363	8.82%	15,275	12,124	3,254
- ДДС за възстановяване	-	0.00%	50	0.03%	87	0	127
- Търговски вземания и лихви	389	0.25%	252	0.17%	304	350	258
- Инвестиционни имоти за продажба	619	0.39%	681	0.45%	1,571	9,928	850
- Парични средства и краткосрочни депозити	11,562	7.29%	11,950	7.89%	12,890	1,501	1,657
ОБЩО АКТИВИ	158,593	100%	151,473	100%	153,284	149,052	149,432

През четвъртото тримесечие на 2022 година в структурата на активите на Дружеството не настъпва промяна, делът на дълготрайните активи запазва размерите си, а намаление се наблюдава единствено при краткотрайните активи.

През четвъртото тримесечие на 2022 година има изменения при стойността на Дълготрайните активи. Те нарастват вследствие на положителните нетни преоценки на имотите в края на годината, които са в размер на около 7 млн.лв. Допълнително нарастване на дълготрайните активи има и с инвестираните през периода средства в новият проект на Дружеството в София Тех Парк, чиято стойност вече изцяло е капитализирана в основната стойност на сградата, което води до намаляване на статията Разходи за придобиване на ДМА.

Друго изменение се наблюдава и при Паричните средства и краткосрочните депозити, като записите по тази сметка са динамични и зависят най-вече от разходите по строителство за новия проект в СТП.

Промяна се наблюдава и в статията Инвестиционни имоти държани за продажба, където са отписани вече продадените през периода имоти в к.к. Боровец.

През следващия отчетен период се очаква да продължи тенденцията за увеличение на дела на дълготрайните активи за сметка на този на краткотрайните такива. Промяната ще е в резултат на нарастването на стойността на ДМА, в следствие довършителните работи по проекта в СТП, за сметка на стойността на паричните средства.

Резултати от дейността

Дейността на ФНИБ през четвъртото тримесечие на 2022 г. беше насочена най-вече в управлението на проектите, генериращи приходи за Дружеството и организиране реализацията на проекта в София Тех Парк.

Приходи от дейността

През разглежданото тримесечие отчетените приходи са в размер на 8,900 хил.лв., което е увеличение от почти три пъти, спрямо предходния период. Основните причини за това увеличение са начислените нетни преоценки на имотите, притежание на Фонда.

Таблица 7 – Реализирани приходи по тримесечия през 2022 г. и четвъртото тримесечие на 2021 г.

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021
Приходи от продажба на имоти	132	1,433	13,240	837	66
Приходи от наеми	1,836	1,570	1,547	2,156	1,992
Други приходи	6,932	-	76	66	320
Общо приходи	8,900	3,003	14,863	3,059	2,378

През четвъртото тримесечие с най-голям дял от 77.89 % е статията Други приходи, като в статията са отразени приходите от преоценки на имотите на Дружеството. Изменението има епизодичен характер – наблюдава се само в края на календарната година. През следващият отчетен период се очаква статията да отбележи спад, поради липса на нови преоценки.

На второ място, с дял от 20,63% са Приходите от наеми. Техният размер достига до 1,836 хил. лв., като отбелязания ръст се дължи на новите наеми получени по договори за наем в Камбани Грийн Офиси и Сграда 1Б в Бизнес Парк София. През следващите отчетни периоди, се очаква приходите от наем на Дружеството да се увеличат допълнително с влезлите в сила нови договори за наем в Синерджи Тауър.

Последна с дял от 1,48% е статията приходи от продажби на имоти, където са отразени приходите от продажбата на имоти в к.к. Боровец.

Очакванията за следващият отчетен период са приходите от наем да нарастват.

Разходи за дейността

През изминалото тримесечие отчетените общи разходи на ФНИБ са намалели с 40.64% в сравнение с предходния отчетен период и в края на тримесечието достигат до 1,259 хил.лв. Основната причина за този спад е намаляването на сметката Балансова стойност на продадените имоти.

Таблица 8 – Отчетени разходи по тримесечия през 2022 г. и четвъртото тримесечие на 2021 г.

Разходи на ФНИБ (хил.лв)	Q4 2022	% дял	Q3 2022	% дял	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021
Балансова стойност на продадените имоти	(132)	6.22%	(890)	41.96%	(9,246)	(797)	(56)
Разходи за лихви	(212)	10.00%	(218)	10.28%	(240)	(256)	(257)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(282)	13.30%	(280)	13.20%	(672)	(268)	(271)
Разходи за материали	(9)	0.42%	(165)	7.78%	(225)	(25)	(412)
Разходи за персонала	(55)	2.59%	(43)	2.03%	(41)	(38)	(52)
Други разходи	(569)	26.83%	(525)	24.75%	(874)	(502)	(493)
Общо разходи	(1,259)	59%	(2,121)	100%	(11,298)	(1,886)	(1,541)

През четвъртото тримесечие на 2022 г. с най-голям дял от разходите с 26.83% е статията Други разходи. Основните записи по тази сметка са за данъци и такси свързани с недвижими имоти, за външни услуги свързани с управлението и поддръжката на имоти, за банкови такси и други административни разходи. През следващия отчетен период се очаква размерът на тази статия леко да нараства.

На следващо място с дял от 13.30% от разходите са възнагражденията на обслужващото дружество. Тук след реализираните продажби през второто тримесечие разходите се връщат към средните си нива от преди това. През следващите отчетни периоди се очаква разходите по тази статия да се запазят в същия размер.

През следващото тримесечие не се очаква съществена промяна на общия размер на разходите на дружеството.

Резултат от дейността

През четвъртото тримесечие на 2022 г. Дружеството реализира печалба в размер на 7, 641 хил.лв., като основен принос за отчетения по-висок финансов резултат имат нетните преоценки на инвестиционните имоти на дружеството, както и по-високите приходи от наем. През следващите отчетни периоди очакванията са общо финансовия резултат да нараства с увеличението на приходите от наеми.

Таблица 9 – Резултати от дейността по тримесечия

Финансов резултат (хил.лв)	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021
Приходи	8,900	3,003	14,863	3,059	2,378
Разходи	(1,259)	(2,121)	(11,298)	(1,886)	(1,541)
Печалба / (загуба) за периода	7,641	882	3,565	1,173	837

Отнесена счетоводната печалба към средния брой акции през тримесечието носи печалба на една акция (EPS) в размер на 0.221 лв.

Резултат на акция (хил.лв)	2022**	2021	2020	2019	2018
Печалба	13,261	3,913	2,783	5,006	6,418
Печалба на акция (EPS)	0.383	0.113	0.080	0.145	0.185
Нетна стойност на активите	116,958	107,628	105,676	105,483	104,778
Коригиран брой записани акции	34,642	34,642	34,642	34,642	34,642
НСА на акция (NAV per share)	3.376	3.107	3.051	3.045	3.025
Неизплатен дивидент на акция***	0.1135	0.0483	0.0748	0.1242	0.0996
Справедлива стойност на акция*	3.490	3.155	3.125	3.169	3.124

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

** Нетната стойност на активите за 2022 г. е по неаудитиран отчет, а за периода 2018-2021 съгласно аудитирани отчети

*** На база заделените провизии за дивидент за предходна година

Нетната стойност на активите на акция (NAV per share), съгласно неаудитирания отчет на Дружеството бележи увеличение от 3.107 лв. на акция в края на 2021 г. до 3.376 лв. на акция към 31.12.2022 г., което увеличение се дължи основно 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 по слаба ликвидност. Ръководството на Дружеството счита, че ФНИБ има изложение на подобен риск, предвид портфейла си от инвестиционни имоти за разработване. Въпреки това имотите на Дружеството са добре диверсифицирани в различни сегменти и райони в България и предлагат благоприятни условия за добра възвращаемост в бъдеще.

Лихвен риск

Към края на декември 2022 г. предвид банковите заеми, които има Дружеството, ФНИБ е изложен на лихвен риск свързан с промяна на лихвените нива. От 1 юли 2018 година Софибор е заменен с ПРАЙМ, което налага Дружеството постоянно да следи очакваните изменения на нивата на ПРАЙМ и при необходимост да има готовност за преговаряне на условията по заема.

Валутен риск

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

Ликвиден риск

Дружеството е изложено на ликвиден риск от гледна точка на изплащане на текущите си задължения. След осигуреното финансиране Дружеството счита, че към момента разполага с достатъчно финансови средства, с които да финансира оперативната си дейност и реализирането на инвестиционната си програма

Кредитен риск

Кредитният риск или рискът, произтичащ от възможността Фонда да не получи в договорения размер финансов актив, е минимизиран чрез осъществяване на финансови взаимоотношения с различни контрагенти, които са с висока кредитна репутация. За да обезпечи вземанията си по договорите за оперативен лизинг, Фондът изисква от наемателите си да предоставят депозит или банкова гаранция. В допълнение, вземанията по оперативен лизинг са обект на постоянен преглед, в резултат на което експозицията на Фонда за несъбираеми вземания е сведена до минимум. Основният кредитен риск, на който е изложен Фондът по отношение на другите финансови активи (различни от търговски вземания), възниква в следствие на предоставените депозити в банкови институции.

Строителен риск

Поради реализирането на проекта за строителството на нова офис сграда в София Тех Парк и поради риска от промяна в цените на материали, проектиране, строителство, както и забавяне в строителството или несъответствия с предварителния проект считаме, че Дружеството е изложено и на строителен риск, който може да повлияе върху доходността на ФНИБ. Негативно влияние в тази посока оказва и война в Украйна. С цел намаляване на строителния риск Дружеството ангажира фирма, специализирана в управлението на проекти и използва онлайн платформи за организиране на строителните търгове.

Пред посочените по-горе основни рискове и несигурности ще бъде изправен "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ и през следващите отчетни периоди.

Други непредвидени рискове

Предвид развитието на геополитически конфликт в района на Украйна и обявените санкции, от страна на Европейският съюз по отношение на Руската федерация, се наблюдава допълнително негативно влияние върху икономическата обстановка в страната, предизвиквайки по-високите цени на производствените ресурси и съответно по-високи нива на инфлацията.

Ръководството е на мнение, че това развитие на ситуацията в България ще се отрази неблагоприятно върху дейността на Фонда, ще засили въздействието на всички по-горе изброени рискове върху неговата работа и ще увеличи несигурността по отношение на приходите, сроковете за изпълнение, достъпа до финансиране, връзките с контрагенти и осъществяването на доставки. Всичко това се очаква да окаже влияние и върху разходите на Дружеството и върху реализацията на нови инвестиционни проекти.

Към настоящия момент ръководството събира и анализира активно наличната информация и се опитва да предприеме възможно най-адекватните мерки според ситуацията.

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 2023 г. Дружеството ще насочи усилията си основно в довършването на новата офис сграда в София Тех Парк и управлението на текущите проекти генериращи приходи. За да постигне поставените цели приоритетни задачи ще бъдат:

- **Проект – „Офис сграда 1 – Бизнес Парк София”** – През годината основно усилията на Дружеството ще са насочени към текущото управление на сградата и търсенето на нов наемател за свободните офис помещения.
- **Проект – Офис сграда Камбаните** - през годината основно усилията на Дружеството ще са насочени към текущото управление на сградата и търсенето на наематели за свободните офис площи.
- **Проект – Офис сграда София Тех Парк** – През 2023г. Дружеството ще насочи усилията си основно в довършителните работи по сградата и търсенето на наематели за нея.
- **Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж”** –след продажбата на Търговски център „Доверие - Бриколаж“ Варна през 2022г., през новата година Дружеството ще продължи текущо да управлява проекта в гр. София, като ще насочи усилията си основно към поддръжката на имота.
- **Проект – „Жилищна сграда Секвоя 2” – Боровец** – Дружеството ще продължи да работи в посока продажба на апартаменти и гаражи от сградата.
- **Проект – „Инвестиционни имоти в София – Младост IV”** – За имотите останали след извършените последни продажби Дружеството възнамерява да направи проучване на възможностите за тяхната реализация, след което ще вземе решение за бъдещите си инвестиционни намерения по проекта.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Видин”** – през 2023 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Проект – „Ваканционно селище на морето”** – през 2023 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.

Поради динамиката на инвестиционната дейност на Дружеството през 2023 година, 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 изминалото четвърто тримесечие на 2022 г. цената на акциите на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ отбеляза спад в размер на 4.76 %, като през по-голямата част от времето се търгуваха в диапазона 2.00 - 2.16 лв.

Индексът, отразяващ цените на дружествата със специална инвестиционна цел, BGREIT приключи тримесечието с ръст от 2.74%. Въпреки нестабилната икономическа ситуация в страната и отражението, което военното положение в Източна Европа оказва на борсовите пазари - компаниите, инвестиращи в недвижими имоти, въпреки всичко продължават да привличат интерес от страна на инвеститорите и акциите им остават едни от най-търгуваните на БФБ и през последното тримесечие на 2022 г., както от гледна точка на брой сделки, така и по отношение на реализирания оборот.

Политическата нестабилност в страната и усложнената геополитическа ситуация, доведе до нарастваща несигурност сред инвеститорите, изразяваща се в периодични разпродажби и нестабилност на фондовите пазари, което към днешна дата все още не се е стабилизирало.

Водещият индекс на БФБ – SOFIX завърши месец декември на ниво от 601.49 пункта, с което отбеляза ръст от 2.44% спрямо края на септември 2022 г.

Широкият индекс BGBX40 отбеляза ръст от 1.69 % за тримесечието до 139.28 пункта.

Основните рискови фактори, пред които са изправени българската икономика и по-конкретно публичните дружества на капиталовия пазар, са свързани с несигурността в икономиката на България и ЕС – свързани с все по-нарастващия и силно осезаем инфлационен натиск и несигурността породена от военния конфликт в Източна Европа, както и от пост COVID възстановяването на световната икономика.

Обобщените данни от търговията с акции на ФНИБ за периода 01.01.2022г. – 31.12.2022г. са както следва:

- Начална цена – BGN 2.030 (04 януари 2022 г.)
- Последна цена – BGN 2.000 (30 декември 2022 г.)
- Най-висока цена – BGN 2.600 (13 юли 2022 г.)
- Най-ниска цена – BGN 1.930 (07 март 2022 г.)
- Общо количество изтъргувани акции – 2,460,849 броя
- Оборот за периода – BGN 5,286,724 (EUR 2,703,059)
- Среднопретеглена цена – BGN 2,15
- Пазарна капитализация (към 31.12.2022г.) – BGN 69,283,850 (EUR 35,424,270)

**Движение акциите на ФНИБ
(01.01.2022 г. - 31.12.2022 г.)**



7 Сделки със свързани лица

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 АДСИЦДС и префактуриране на дейност свързана с ФНИБ от „МНИ” ООД съгласно разпоредбите на закона за АДСИЦДС.

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.

8 Друга информация

Към 31 декември 2022 г. Дружеството няма регистрирани клонове и не притежава акции от други компании.

Междинният финансов отчет на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ за четвъртото тримесечие не е бил заверен от регистриран одитор и не му е извършен одиторски преглед.

.....
Чавдар Иванов Донков, Изп. Директор
на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ