

Междинен доклад за дейността

на

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

за четвърто тримесечие
на 2023 г.



30 януари 2024 г.

Съдържание

1	Обща информация за Дружеството	3
2	Портфейл на Дружеството.....	7
3	Развитие на дейността и състояние на Дружеството през четвъртото тримесечие на 2023г.	12
4	Важни научни изследвания и разработки	22
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

1.1 Правна рамка и промени в устава на Дружеството през периода октомври – декември 2023 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 промяна в правната рамка и устава на дружеството.

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

■ Довършителни дейности по отдадени офис площи в София Тех Парк.

През периода „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ продължи с довършителните работи, свързани с преустройствата на помещенията отдадени под наем в Синерджи Тауър в Научно-технологичния парк в гр. София. През следващите отчетни периоди тези дейности ще продължат до запълването на сградата с наематели. Инвестираните към края на тримесечието средства в проекта без комисионни за отдадени площи са в размер на 77 361 хил. лв.

■ Подписани нови договори за наем

- Дружеството подписа договор за наем с „Бианор Холдинг“ АД за офис площи в новата сграда Синерджи Тауър в София Тех Парк. Новият договор е за срок от 5 г., а отдадената площ е 660.93 кв.м.
- Дружеството сключи допълнително споразумение и с Института за компютърни науки, изкуствен интелект и технологии към Софийски Университет „Св. Климент Охридски“ за отдаване под наем на допълнителни офис площи в същата сграда в размер на 660.08 кв.м. за срок от 5 г.

В края на тримесечието запълняемостта на сградата е 51.82%.

- Дружеството подписа допълнително споразумение с Дайната България ЕООД за удължаване с 28 месеца на наемния договор за 1489 кв.м. офис площи в Офис Сграда Камбаните. Заетостта на сградата се запазва на 74.25%.

■ Продажби на апартаменти в к.к. Боровец

- „Фонд за недвижими имоти България“ продаде още 3 апартамента и 1 гараж от имота в к.к. Боровец.

- Промяна на условията по отпуснатите банкови кредити

Сключен бе анекс (№4) към договора за предоставяне на инвестиционен кредит за финансиране строителството на Синерджи Тауър с Юробанк България АД с цел прецизиране на обезпечителните условия по договора. Основните условия по кредита – размер на главница, лихва, срок остават непроменени.

- Годишни преоценки на имотите

В края на 2023 г. 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 14 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.

- Други

Синерджи Тауър беше отличена като Зелена офис сграда на годината за 2023 г. на Националния конкурс Сграда на годината. Това признание за качествата на Синерджи Тауър като устойчива зелена сграда от ново поколение, която отговаря на най-новите технологични и архитектурни тенденции, доведе до по-голяма популярност на сградата и качествата на средата в нея. Заедно с това, очаквано се увеличи и интереса към наемане на офис площи в сградата, което е ясно видимо през м. януари 2024 г. и очакваме да продължи и през следващите месеци.

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

- **Възнагражденията, получени през четвърто тримесечие на 2023 г. от членовете на Съвета на директорите;**

През изминалото тримесечие на 2023 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 Драгомирецки – 2 400 лв.

През четвъртото тримесечие на 2023 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 31.12.2023 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 – няма промяна;
- Чавдар Иванов Донков – 598 771 бр. акции, представляващи 1.73 % от капитала на Дружеството – няма промяна;
- Николай Сергеевич Драгомирецки – 673 569 бр. акции, представляващи 1.94% от капитала на Дружеството – няма промяна;

- **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
- 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 Драгомирецки

- Не притежава повече от 25% от капитала на друго дружество;

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

Няма такива.

2 Портфейл на Дружеството

2.1 Структура на портфейла

Към края на 2023 г. бизнес имотите имат 82% дял структурата на портфейла на Дружеството (79% в края на предходното тримесечие), като основен фактор за това е въведената в началото на годината в експлоатация Synergy Tower и постепенното запълване на сградата с наематели, което обуславя и ръста в стойността на сградата и целия сегмент. Следват търговските площи със 11% тегло в портфейла (12% в края на трето тримесечие 2023 г.), паричните средства с дял от 3% (4% в края на септември 2023 г.) и съответно без промяна - инвестиционните имоти с дял от 3% и ваканционните имоти с дял от 2%. Намалението на паричните средства се дължи на продължаващите довършителни работи по офис помещенията на новите наематели в Синерджи Тауър, като тази тенденция се очаква да се запази и през следващите тримесечия. В същото време, увеличената заетост на сградата ще доведе до ръст на ликвидността благодарение на реализиране на по-високи приходи от наеми.

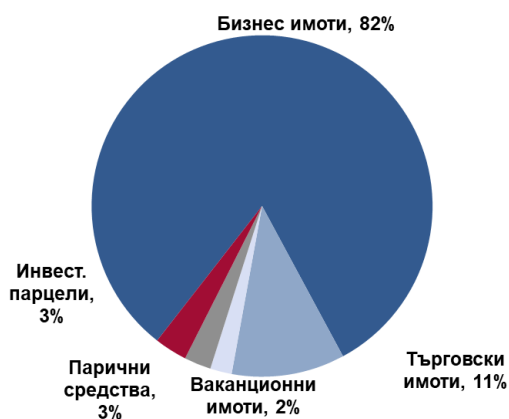
През тримесечието дейността на Дружеството беше насочена главно в следните направления:

- Продължаване на довършителните работи в Synergy Tower;
- Преговори с потенциални наематели за новата сграда в София Тех Парк, както и за останалите отдаваеми бизнес имоти – Офис сграда Камбаните и Сграда 1 в Бизнес Парк София;
- Подписване договори за наем на офис в Синерджи Тауър.
- Подписване на договори/анекси за наем в Камбаните Грийн Офиси.
- Текущо управление на офис сграда в София Тех Парк.
- Текущо управление на Офис сграда Камбаните;
- Текущо управление на Сграда 1 в Бизнес Парк София;
- Текущо управление на имота отдаден на Mr. Bricolage;
- Разговори и организиране на продажби в к.к. Боровец;

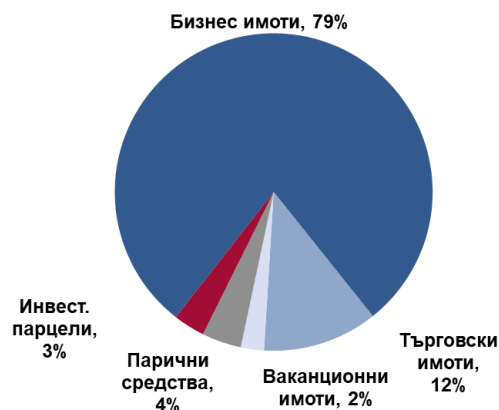
Управляваните от ФНИБ проекти към края на декември 2023 г. са 8 на брой, разпределени в различни сектори на пазара на недвижимите имоти в България.

Разпределение на инвестирания капитал по видове сектори

Структура на портфейла IV -то трим. 2023г.



Структура на портфейла III -то трим. 2023г.



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:

Инвестиционни проекти на ФНИБ (в хил. лв.)

Проект	Етап на проекта	Историческа стойност	Балансова стойност 31.12.2023г.
Текущи проекти			
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж" - София	текущо управление	11 990	17 706
Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец	в продажба	230	85
Офис сграда 1 - Бизнес Парк София	текущо управление	14 922	17 754
Офис сграда Камбаните	текущо управление	17 600	22 944
Офис сграда - София Тех Парк	текущо управление	77 361	93 794
Предстоящи проекти			
Морско ваканционно селище - с. Лозенец	преустановен	4 409	3 297
Инвестиционен имот (терен и постройки) до Видин	преустановен	589	1 226
Инвестиционен имот (терени) в София, Младост IV	преустановен	9 303	3 887
Общо инвестиционни проекти		136 404	160 694

От изброените проекти в таблицата, Търговски център „Доверие-Бриколаж” София, Офис сграда 1 в Бизнес Парк София, Офис сграда Камбаните и Офис сграда в София Тех Парк са в етап на текущо управление. Жилищната сграда „Секвоя 2” – Боровец е в процес на продажба. Следващата група проекти са предстоящи или замразени и към момента няма съществено развитие по тях. Такива са имотът предвиден за ваканционно селище до с. Лозенец, Бургаска област, инвестиционните парцели край Видин и тези в гр. София в Младост IV.

2.2 Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж”

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

През 2016 година кредитът използван за финансиране на проекта е изцяло погасен и от 2017 година паричният 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 г.
Месечен наем	53 000 евро
Срок на договора за наем	декември 2026 г.

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

През четвъртото тримесечие на годината договора за наем е обслужван редовно. Няма извънредни разходи по проекта.

2.3 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.

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

През четвърто тримесечие на 2023 г. бяха продадени 3 апартамента (обща площ 305.93 кв.м.) и един гараж и така общо продадените имоти достигнаха 44, от които 35 апартамента и всички гаражи. Към края на отчетния период дружеството е собственик на 1 апартамент (95.44 кв. м.). , като се очаква той да бъде продаден през настоящата година.

2.4 Проект – Офис сграда 1 – Бизнес Парк София

През 2014 г. 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.

Към края на периода заетостта на имотите собственост на Дружеството възлиза на 71.05 %, като продължава активната кампания и разговори с потенциални наематели за останалите помещения в сградата.

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

2.5 Проект – Офис сграда Камбаните

Строителството на офис сградата бе завършено през 2016 г. 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 2023 г. дължимата главница е в размер на 2 793 хил. лв. Условиата на заема са посочени в т. 3.3 по-долу в отчета.

През отчетния период е подписано допълнително споразумение с Дайната България ЕООД за удължаване с 28 месеца на наемния договор на компанията за офис площи в Офис Сграда Камбаните. Заетостта на сградата се запазва на 74.25% от отдаваемите офис площи.

Основни наематели в сградата са „Нетера“ ЕООД с 1 611.24 кв. м., Дайната България ЕООД с 1 489.48 кв.м., „Частно начално училище Канадско Мече“ ЕООД с 1 889.25 кв. м., „ТЕУ България“ ООД с 578 кв. м. и Коника Минолта с 845.90 кв. м. Общо отдадените паркоместа към края на отчетния период са 149, от които 52 в подземния паркинг. Наемател на ресторанта е Виктория ЖИ 2011 ЕООД.

2.6 Проект – Офис сграда София Тех Парк (Синерджи Тауър)

В началото на 2023 г. Фондът приключи с изграждането на новата офис сграда в Научно-технологичния парк в гр. София и вече цялата сграда има разрешение за ползване. През следващите тримесечия разходите по сградата ще бъдат основно за довършителни работи свързани с преустройствата на помещенията отдадени под наем. Параметрите на сградата са както следва: ЗП 2 325 кв. м., РЗП – 50 761.38 кв. м., включващо и подземен паркинг и складове на две нива с РЗП 15 762.50 кв. м. Инвестираните към края на периода средства в проекта без комисионни за отдадени площи са в размер на 77 361 хил. лв.

Финансирането на проекта се реализира със собствени средства и с външно финансиране по договор 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 2023 г. дължимата главница е в размер на 28 266 хил. лв. Условиата на заема са посочени в т. 3.3 по-долу в отчета.

През четвъртото тримесечие Дружеството сключи договор за наем за офис площи в Синерджи Тауър с „Бианор Холдинг“ АД. Наемният срок, съгласно договора, е 5 години, а отдадената площ е 660 93 кв.м. Дружеството също така сключи допълнително споразумение и с Института за компютърни науки, изкуствен интелект и технологии към Софийски Университет “Св. Климент Охридски” (INSAIT) за наемане на допълнителни офис площи в размер на 660 08 кв.м. „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ има подписани договори и за всички търговски площи на партерния етаж.

С новоотдадените площи, процентът на запълняемост на Синерджи Тауър възлиза на 51.82%, от които заетите офис площи възлизат на 50.22%.

Основните наематели на Синерджи Тауър са: „РОБЕРТ БОШ“ ЕООД с обща отдадена офис площ от 8 617.95 кв.м., СОФТУЕР АГ с обща отдадена площ 2 804.99 кв.м. и „Стейдж Коуъркинг“ ООД с обща отдадена площ 2 763.98 кв.м.

2.7 Проект – Ваканционно селище на морето

Проектът предвижда изграждането на ваканционно селище от затворен тип, в което да се построят жилищни, търговски и развлекателни площи. Парцелът, предвиден за 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 Дружеството замрази проекта за изграждане на ваканционно селище.

2.8 Проект – Инвестиционен имот (терен и постройки) до град Видин

През 2006 г. на проведен от Министерството на отбраната търг Дружеството 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 2013 г.

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

2.9 Проект – Инвестиционен имот (терени) в Младост IV, гр. София

Стартът на проекта е през 2007 г., когато Дружеството закупува 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 и определени за зелени площи.

След последната продажба извършена в началото на 2023 г. общата площ на имотите, останали собственост на Дружеството е 15 544 кв.м., от които 7 570 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 на възможностите за тяхната реализация и намиране на оптимални условия за тяхното използване.

3 Развитие на дейността и състояние на Дружеството през четвъртото тримесечие на 2023г.

3.1 Обобщени финансови отчети

Представеният по-долу счетоводен баланс е на база неаудитирани отчети на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ за четвъртото тримесечие на 2023 г.

Счетоводен баланс

(хиляди лева)	31.12.2023	30.09.2023	30.06.2023	31.03.2023	31.12.2022
АКТИВИ					
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ					
Инвестиционни имоти	160,620	145,576	145,576	145,601	145,601
Разходи за придобиване на инвестиционни имоти	-	1,067	671	337	-
Оборудване	32	17	18	13	14
Нематериални активи	3	3	4	-	-
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	160,655	146,663	146,269	145,951	145,615
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ					
Инвестиционни имоти, държани за продажба	85	308	308	619	619
Търговски вземания и лихви	1,212	647	816	612	408
Парични средства и краткосрочни депозити	4,191	6,152	9,229	10,265	11,562
Разходи за бъдещи периоди	50	117	161	45	47
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	5,538	7,224	10,514	11,541	12,636
ОБЩИ АКТИВИ	166,193	153,887	156,783	157,492	158,251
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	39,000	24,429	23,686	22,911	22,225
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	133,022	118,451	117,708	116,933	116,247
ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ					
Дългосрочни заеми	26,171	27,332	28,478	29,616	30,743
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	26,171	27,332	28,478	29,616	30,743
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ					
Краткосрочни заеми и начислени лихви	4,596	4,557	4,514	4,476	4,443
Търговски и други задължения	2,404	3,547	2,168	2,552	2,903
Провизия за дължими дивиденди	0	0	3,915	3,915	3,915
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	7,000	8,104	10,597	10,943	11,261
ОБЩО ПАСИВИ	33,171	35,436	39,075	40,559	42,004
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	166,193	153,887	156,783	157,492	158,251

Отчет за доходите

(хиляди лева)	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	2023	2022 одитиран
Приходи от наеми и такса	2,176	2,059	2,013	1,926	1,833	8,174	7,106
Приходи от продажба на имоти	238	-	337	-	132	575	15,642
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	14,052	-	-	-	6,286	14,052	6,286
Други приходи	20	1	12	38	-81	71	61
Общо приходи	16,486	2,060	2,362	1,964	8,170	22,872	29,095
Разходи за външни услуги	(656)	(452)	(523)	(539)	(2)	(2,170)	(1,875)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(306)	(294)	(293)	(292)	(296)	(1,185)	(1,560)
Балансова стойност на продадените имоти	(214)	-	(336)	-	(132)	(550)	(11,065)
Разходи за лихви	(261)	(276)	(202)	(201)	(212)	(940)	(926)
Разходи за персонала	(49)	(36)	(36)	(37)	(55)	(158)	(177)
Разходи за материали	(223)	(64)	(3)	(12)	(12)	(302)	(427)
Други разходи	(206)	(195)	(194)	(197)	(147)	(792)	(531)
Общо разходи	(1,915)	(1,317)	(1,587)	(1,278)	(856)	(6,097)	(16,561)
Печалба/(загуба) за периода	14,571	743	775	686	7,314	16,775	12,534
Средно претеглен брой акции през годината ('000)	34,641	34,641	34,642	34,642	34,642	34,642	34,642
Доход на акция (в лева)	0.421	0.021	0.022	0.020	0.211	0.484	0.362

3.2 Ликвидност

Показатели за ликвидност на ФНИБ

Коефициенти	31.12.2023	30.09.2023	30.06.2023	31.03.2023	31.12.2022
Текуща ликвидност	0.79	0.89	0.99	1.05	1.12
Бърза ликвидност	0.78	0.85	0.96	1.00	1.07
Абсолютна ликвидност	0.60	0.76	0.87	0.94	1.03

През изминалото тримесечие коефициентите за ликвидност отбелязват намаление спрямо предходния отчетен период. Изменение в ликвидността през периода се наблюдава и при трите наблюдавани коефициента. Причина за спадането на коефициентите е намалението при паричните средства, което се дължи основно на насочване на ликвиден ресурс към довършителни работи в Синерджи Тауър. Част от тези плащания са за вече натрупани задължения (съответно намаляват и краткосрочните пасиви). През последния отчетен период показателят за текуща ликвидност намалява до 0.79, а коефициентите за бърза и абсолютна ликвидност достигат съответно до 0.78 и 0.60. Предвиждаме през следващия отчетен период увеличение на коефициента за абсолютна ликвидност, предвид очаквано събиране на вземания от наематели за съответно полагащата им се част от извършени довършителни работи.

За останалите два коефициента очакваме да се запазят около настоящия диапазон (с малки флуктуации) като с дозапълването на сградата натрупаните от основна дейност (отдаване под наем) парични средства ще продължат да финансират довършителните работи. На база на постигнатите резултати Дружеството не е провизирало и не предвижда да разпределя дивидент за 2023 г..

Параметри на ликвидност

Текущи активи

	31.12.2023	% дял	30.09.2023	% дял	30.06.2023	% дял	31.03.2023	% дял	31.12.2022	% дял
Текущи активи										
Инвестиционни имоти, държани за продажба	85	1.5%	308	4.3%	308	2.9%	619	5.4%	619	4.9%
Търговски вземания и лихви	1,212	21.9%	647	9.0%	816	7.8%	612	5.3%	408	3.2%
Парични средства и краткосрочни депозити	4,191	75.7%	6,152	85.2%	9,229	87.8%	10,265	88.9%	11,562	91.5%
Разходи за бъдещи периоди	50	0.9%	117	1.6%	161	1.5%	45	0.4%	47	0.4%
Общо текущи активи	5,538	100.0%	7,224	100.0%	10,514	100.0%	11,541	100.0%	12,636	100.0%

Общият размер на текущите активи на дружеството намалява с 23.3% спрямо предходния отчетен период и достига 5 538 хил. лв. Основните изменения в краткотрайните активи са в стойността на паричните средства, които намаляват с почти 2 млн. лв., частично компенсирани от вземанията които се удвояват през тримесечието поради продължаващите строителни дейности в Офис сграда Синерджи.

Общата структурата на текущите активи се запазва, като на първо място с дял от 75.7% остават паричните средства и краткосрочните депозити. Техният размер намалява, като причина за това основно са довършителни работи по новонаетите имоти.

На следващо място, с дял от 21.9% се нареждат търговските вземания и лихви, които регистрират значителен ръст от края на м. септември, когато делът им е 9%. Увеличението се дължи на вземания от наематели във връзка с извършени довършителни работи.

На трето място и със сериозно намаляващ дял (до 1.5% от 4.26% от текущите активи) остават инвестиционните имоти, държани за продажба. В статията са включени единствено имотите в к.к. Боровец, като спадът се дължи на продажби на 3 апартамента и един гараж през периода.

Общият размер и динамиката 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, докато влиянието на инвестиционните имоти, държани за продажба ще е пренебрежимо.

Текущи пасиви

	31.12.2023	% дял	30.09.2023	% дял	30.06.2023	% дял	31.03.2023	% дял	31.12.2022	% дял
Текущи пасиви										
Краткосрочни заеми и начислени лихви	4,596	65.7%	4,557	56.2%	4,514	42.6%	4,476	40.9%	4,443	39.5%
Търговски и други задължения	2,404	34.3%	3,547	43.8%	2,168	20.5%	2,552	23.3%	2,903	25.8%
Провизия за дължими дивиденди	0	0.0%	0	0.0%	3,915	36.9%	3,915	35.8%	3,915	34.8%
Общо текущи пасиви	7,000	100.0%	8,104	100.0%	10,597	100.0%	10,943	100.0%	11,261	100.0%

През изминалото тримесечие общият размер на краткосрочните пасиви намалява с 13.6% спрямо предходния отчетен период и към 31.12.2023 г. достига 7 млн. лв. Намаляват търговските задължения и задълженията към свързани предприятия, и като абсолютна сума, и като дял от текущите пасиви - 34.3% спрямо 43.8% в края на м. септември. Основните причини включват погасяване на задължения (разчети) с обслужващото дружество МНИ ООД във връзка с натрупани

задължения към строителни компании по преустройствата на офис площи на наемателите на офис сграда Синерджи, както и освобождаване на гаранции на доставчици, участвали в строителството на сградата след изтичане на гаранционния период.

Размерът на краткосрочния дълг на Фонда продължава плавно да нараства до 4.6 млн. лв., като сумата представлява дължимите текущи плащания по главниците и лихви по двата инвестиционни заема. През следващите отчетни периоди тази сума се очаква да се увеличава с нарастване на текущо дължимата главница по двата кредита.

В края на 2023 г. Дружеството не е формирало провизии за разпределяне на дивидент съобразно извършения икономически и правен анализ и калкулациите на ръководството по отношение на задължението за разпределяне на дивиденти по чл. 29 от ЗДСИЦДС.

3.3 Капиталови ресурси

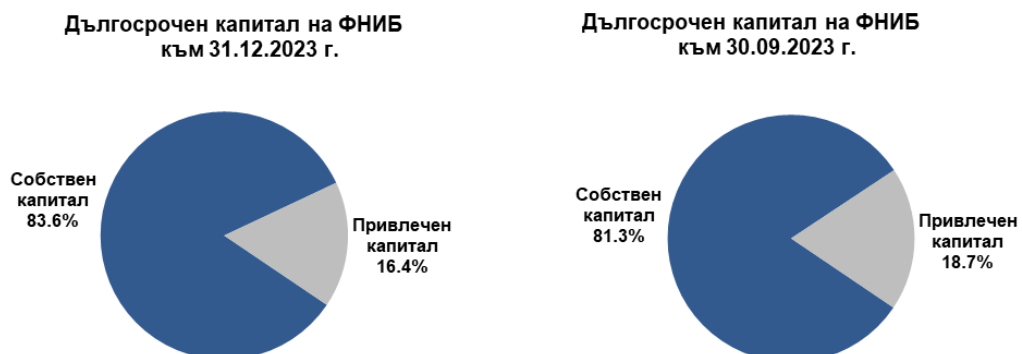
Дългосрочен капитал

През отчетния период Дружеството не е правило нови усвоявания по банкови заеми, но редовно е плащало задълженията си по главниците. В същото време собственият капитал на дружеството в края на годината нараства с отчитането на печалба от преоценки на притежаваните имоти. Всичко това доведе до промяна в структурата на външните капиталови ресурси на Дружеството.

В края на декември 2023 г. общо дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, отчита ръст от 9.2% и достига стойност от 159 193 хил. лв. Основна причина за това е увеличението на неразпределената печалба, съответно собствения капитал на Дружеството. В същото време дългосрочният дълг намалява с 1.16 млн. лв. вследствие извършените плащания през периода по инвестиционните кредити на дружеството. Вследствие на тази динамика делът на заемните средства в структурата на дългосрочният капитал достига 16.4% (18.7% в края на м. септ. 2023 г.)

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

Съотношение между собствен и привлечен капитал:



Коефициенти на капиталова структура:

Коефициент на капиталовата структура	31.12.2023	30.09.2023	30.06.2023	31.03.2023	31.12.2022
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени средства	5.08	4.33	4.13	3.95	3.78
Съотношение на ДА към собствен капитал	1.21	1.24	1.24	1.25	1.25
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.16	0.19	0.19	0.20	0.21

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

- Собствен капитал

В края на декември 2023 г. собственият капитал на ФНИБ е в размер 133 022 хил. лв., което спрямо предходното тримесечие представлява ръст от 12.3%. Отчетената промяна се дължи изцяло на натрупаната печалба през периода.

Собствен капитал на ФНИБ

Собствен капитал (хил.лв)	31.12.2023	30.09.2023	30.06.2023	31.03.2023	31.12.2022
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	39,000	24,429	23,686	22,911	22,225
Общо собствен капитал	133,022	118,451	117,708	116,933	116,247

- Привлечен капитал

Към края на третото тримесечие на 2023 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 трето тримесечие референтния лихвен процент ПРАЙМ се повиши с 0.9% и плащаната от дружеството лихва по кредита вече е 2.95%. През изтеклия отчетен период Дружеството редовно е плащало дължимите вноски по инвестиционния кредит. Общо непогасената главница към края на периода е 2.793 млн. лева.

Вторият кредит е за срок до ноември 2029 г. и с първоначално одобрен размер до 41 млн. лв. Предназначението на заема е за финансиране строителството на последната офис сграда на Фонда на бул. Цариградско шосе в София Тех Парк. През 2022 г. в резултат от получените парични средства от продажбата на ТЦ Бриколаж Варна и отпадналата нужда от допълнително външно финансиране Дружеството предоговори общия размер на кредита и го намали на 33.2 млн. лв. Тази сума е напълно усвоена и нови средства по кредита няма да бъдат усвоявани. Дължимата лихва по кредита след приключване на гратисния период е ПРАЙМ Бизнес клиенти плюс 1.05%, но общо не по-малко съответно от 2.05%. През трето тримесечие на 2023 г. референтния лихвен процент ПРАЙМ се повиши с 0.9% и плащаната от дружеството лихва по кредита вече е 2.95%. През изтеклия отчетен период Дружеството редовно е плащало дължимите вноски по инвестиционния кредит. Към края на отчетния период общо непогасената главница е 28.266 млн. лв.

■ **Капиталови разходи през следващите периоди на отчитане**

В началото на 2023 г. приключи строителството на новата офис сградата на дружеството в София Тех Парк и сградата вече е с разрешение за ползване. Капиталовите разходи през последните тримесечия и следващите отчетни периоди ще са основно в довършителни работи в офисите на нови наематели. Инвестираните до момента средства в проекта, без брокерските комисионни, са 77.36 млн. лв. Предвидените средства за довършителни разходи в офисите на бъдещите наематели са около 3 млн. лв. За финансиране на по-горе описаните разходи Дружеството ще използва наличния към момента собствен ресурс.

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

3.4 Структура на активите

Сумата на активите на ФНИБ към края на четвъртото тримесечие се увеличава с 8% до 166 193 хил. лв. в сравнение с края на предходното тримесечие, когато стойността на активите е 153 887 хил. лв. Отчетеният ръст се дължи основно на 14.3 млн. лв. по-висока балансова стойност на Офис сграда Синерджи, като увеличението е резултат от преоценката на инвестиционния имот в края на годината. В същото време краткотрайните активи намаляват с 1.7 млн. лв. спрямо предходното тримесечие до 5.5 млн. лв. основно поради намаляване на размера на паричните средства, вложени в преустройството на офис площи в Синерджи Тауър. Увеличават се и търговските вземания на дружеството (+565 хил. лв. до 1.2 млн. лв.) – това са основно вземания от наематели за съответно полагащата им се част от извършени довършителни работи, като се очаква те да бъдат събрани в кратки срокове.

Структура на активите на ФНИБ

Структура на активите (хил.лв)	31.12.2023	% дял	30.09.2023	% дял	30.06.2023	% дял	31.03.2023	% дял	31.12.2022	% дял
Дълготрайни активи вкл.	160,655	96.7%	146,663	95.3%	146,269	93.3%	145,951	92.7%	145,615	92.0%
- Инвестиционни имоти	160,620	96.6%	145,576	94.6%	145,576	92.9%	145,601	92.4%	145,601	92.0%
- Разходи за придобиване на ДМА	0	0.0%	1,067	0.7%	671	0.4%	337	0.2%	0	0.0%
- Други ДА	35	0.0%	20	0.0%	22	0.0%	13	0.0%	14	0.0%
Краткотрайни активи вкл.	5,538	3.3%	7,224	4.7%	10,514	6.7%	11,541	7.3%	12,636	8.0%
- Инвестиционни имоти за продажба	85	0.1%	308	0.2%	308	0.2%	619	0.4%	619	0.4%
- Търговски вземания и лихви	1,212	0.7%	647	0.4%	816	0.5%	612	0.4%	408	0.3%
- Парични средства и краткосрочни депозити	4,191	2.5%	6,152	4.0%	9,229	5.9%	10,265	6.5%	11,562	7.3%
- Разходи за бъдещи периоди	50	0.0%	117	0.1%	161	0.1%	45	0.0%	47	0.0%
ОБЩО АКТИВИ	166,193	100.0%	153,887	100.0%	156,783	100.0%	157,492	100.0%	158,251	100.0%

През четвъртото тримесечие на 2023 година продължава тенденцията за увеличаване на дела на дълготрайните активи в структурата на активите на Дружеството и той достига 96.7% спрямо 92% година по-рано вследствие на довършителните работи по проекта в СТП, за сметка на стойността на паричните средства.

Очакваме тази структура да се запази относително стабилна през следващите отчетни периоди, като ликвидността, нужна за по-нататъшни преустройства за нови наематели ще се набавя от текущите операции на фонда и увеличените приходи вследствие по-висока заетост на Синерджи Тауър.

3.5 Резултати от дейността

Дейността на ФНИБ през четвъртото тримесечие на 2023 г. беше насочена най-вече в управлението на проектите, генериращи приходи за Дружеството и организиране довършването на ново-отдадените помещения в София Тех Парк и Камбаните Грийн Офиси.

Приходи от дейността

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	2023	2022 одит.
Приходи от наеми и такса управление	2,176	2,059	2,013	1,926	1,833	8,174	7,106
Приходи от продажба на имоти	238	-	337	-	132	575	15,642
Нетна печалба/загуба от преоценки	14,052	-	-	-	6,286	14,052	6,286
Други приходи	20	1	12	38	(81)	71	61
Общо приходи	16,486	2,060	2,362	1,964	8,170	22,872	29,095

През разглежданото тримесечие отчетените приходи са в размер на 16 486 хил. лв., 8 пъти повече спрямо предходния период. Основната причина е отчетената печалба от преоценки на инвестиционните имоти на Дружеството в размер на 14 млн. лв. Приходите от наеми и такса управление през четвърто тримесечие се увеличават с 5.6% спрямо м. юли-септември 2023 г. до 2.2 млн. лв. През следващите отчетни периоди с предаване на новите офиси на техните наематели, както и в резултат на индексациите, направени в началото на календарната година, се очаква темпът на нарастване на стойността на приходите от наем да се ускори.

През периода бяха реализирани и 238 хил. лв. приходи от продажби на имоти – 3 апартамента и гараж от имота на Дружеството в к.к. Боровец, като към края на годината ФНИБ остава в притежание на само един апартамент в сградата.

Очакванията за следващите отчетни периоди са приходите да се върнат към обичайната си структура с основен дял на приходите от наеми.

Разходи за дейността

Разходи на ФНИБ (хил.лв)	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	2023	2022 одит.
Разходи за външни услуги	(656)	(452)	(523)	(539)	(2)	(2,170)	(1,875)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(306)	(294)	(293)	(292)	(296)	(1,185)	(1,560)
Балансова стойност на продадените имоти	(214)	-	(336)	-	(132)	(550)	(11,065)
Разходи за лихви	(261)	(276)	(202)	(201)	(212)	(940)	(926)
Разходи за персонала	(49)	(36)	(36)	(37)	(55)	(158)	(177)
Разходи за материали	(223)	(64)	(3)	(12)	(12)	(302)	(427)
Други разходи	(206)	(195)	(194)	(197)	(147)	(792)	(531)
Общо разходи	(1,915)	(1,317)	(1,587)	(1,278)	(856)	(6,097)	(16,561)

През изминалото тримесечие отчетените общи разходи на ФНИБ са се увеличили с 45% спрямо трето тримесечие и достигат до 1 915 хил. лв. Ръстът се дължи основно на скок в разходите за външни услуги (+45%) и разходите за материали (2.5x). Увеличението, обаче, е резултат на избрания метод на отчитане на разходите и вътрешно-оперативните разчети между Фонда и обслужващото дружество. Разходите през последното тримесечие на 2023 г. включват и 214 хил. лв. балансова стойност на продадените имоти в Боровец.

Възнаграждението на обслужващото дружество за тримесечието възлиза на 306 хил. лв., +4.2% спрямо предходния отчетен период. Разходите за лихви също се запазват относително постоянни - 261 хил. лв. за окт.-дек. 2023 г. спрямо

276 хил. лв. през юли-септ. 2023 г., след като в началото на предходното тримесечие финансиращата банка увеличи референтния си лихвен процент.

През следващите тримесечия очакваме увеличение на общите разходи. Ще нараснат разходите за външни услуги, поради индексация на разходите за поддръжка на имотите. Увеличението на отчетната стойност на активите ще доведе до ръст на разходите за данъци и такси, както и на възнаграждението на обслужващото дружество. Само при разходите за лихви се очаква плавен спад поради изплащане на главниците.

Резултат от дейността

През четвъртото тримесечие на 2023 г. Дружеството реализира печалба в размер на 14 571 хил. лв., като реализираната печалба от преоценки в размер на 14 млн. лв. е основният фактор. Предварителният резултат за цялата 2023 г. показва нетна печалба от 16.8 млн. лв., +34% на годишна база. Изолирането на ефектите от преоценките и продажбите на имоти за 2022 и 2023 г. показва ръст от около 60% в печалбата от дейността на Дружеството за изминалата година.

Резултати от дейността

Финансов резултат (хил.лв)	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	2023	2022 одит.
Приходи	16,486	2,060	2,362	1,964	8,170	22,872	29,095
Разходи	(1,915)	(1,317)	(1,587)	(1,278)	(856)	(6,097)	(16,561)
Печалба / (загуба) за периода	14,571	743	775	686	7,314	16,775	12,534

Отнесена счетоводната печалба към средния брой акции през тримесечието води до печалба на една акция (EPS) в размер на 0.421 лв. и с натрупване от началото на годината - 0.484 лв.

Резултат на акция (хил.лв)	2023*	2022	2021	2020	2019
Печалба	16,775	12,534	3,913	2,783	5,006
Печалба на акция (EPS)	0.484	0.362	0.113	0.080	0.145
Нетна стойност на активите	133,022	116,247	107,628	105,676	105,483
Брой записани акции	34,642	34,642	34,642	34,642	34,642
НСА на акция (NAV per share)	3.840	3.356	3.107	3.051	3.045
Неизплатен дивидент на акция**	0.0000	0.1130	0.0483	0.0748	0.1242
Справедлива стойност на акция***	3.840	3.469	3.155	3.125	3.169

* Нетната стойност на активите за 2023 г. е по неаудитиран отчет, а за периода 2019-2022 съгласно одитирани отчети

** На база заделените провизии за дивидент

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

Нетната стойност на активите на акция (NAV per share), съгласно неаудитирания отчет на Дружеството бележи увеличение с 0.48 лв. от 3.356 лв. на акция в края на 2022 г. до 3.840 лв. на акция към 31.12.2023 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" АД СИЦ 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. Въпреки това имотите на Дружеството са добре диверсифицирани в различни сегменти от пазара и предлагат благоприятни условия за добра възвращаемост в бъдеще.

Лихвен риск

Към края на декември 2023 г. предвид банковите заеми, които има Дружеството, ФНИБ е изложен на лихвен риск свързан с промяна на лихвените нива. От 1 юли 2018 година плаващата компонента на плащания от дружеството лихвен процент – Софибор - бе заменен с референтен лихвен процент на финансиращата банка (ПРАЙМ за бизнес клиенти). Динамиката на пазарните лихвени нива налага Дружеството постоянно да следи очакваните изменения на нивата на ПРАЙМ и при необходимост да има готовност за предоговаряне на условията по заема. През трето тримесечие референтния лихвен процент ПРАЙМ се повиши с 0.9% и плащаната от дружеството лихва по кредита достигна 2.95%.

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. С оглед на осигуреното финансиране и свободния паричен ресурс, генериран от сделките по продажба на имоти и дейността по отдаване на имоти под наем, 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.

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

Продължаващият геополитически конфликт в района на Украйна и обявените, от страна на Европейския съюз, санкции по отношение на Руската Федерация, остават значим негативен фактор за икономическата обстановка в страната, предизвиквайки по-високите цени на производствените ресурси и съответно по-високи нива на инфлацията. Идентифицираме и допълнителен риск в резултат на нововъзникналия конфликт в Израел, чиито икономически измерения са свързани с затруднения трафик в Червено море и търговия през Суецкия канал и вече започват да се усещат не само косвено, но и пряко от Дружеството при извършването на доставки на материали за довършителните дейности в Синерджи Тауър.

Ръководството следи въздействието на всички по-горе изброени рискове върху работата на Фонда, като събира и анализира активно наличната информация и се опитва да предприеме възможно най-адекватните мерки в зависимост от конкретния риск и 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 2024 г. Дружеството ще работи по посока на увеличаване на заетостта на своите сгради без да прави компромис с наемната доходност на площите. В същото време ще продължи да търси максимална ефективност и гъвкавост при управлението на текущите проекти, което е основно конкурентно предимство на Дружеството на пазара на бизнес имоти.. За да постигне поставените цели приоритетни задачи за следващите периоди ще бъдат:

- **Проект – „Офис сграда 1 – Бизнес Парк София”** – През периода основно усилията на Дружеството са насочени към текущото управление на сградата и търсенето на нов наемател за свободните офис помещения.
- **Проект – Офис сграда Камбаните** - през периода основно усилията на Дружеството са насочени към текущото управление на сградата и търсенето на наематели за свободните офис площи.
- **Проект – Офис сграда София Тех Парк** – През 2024 г. Дружеството насочва усилията си основно в довършителните работи по отдадените офис площи в сградата и в търсенето на наематели за нея.
- **Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж”** – след продажбата на Търговски център „Доверие - Бриколаж“ Варна през 2022 г., през 2024 година Дружеството продължава текущо да управлява проекта в гр. София, като насочва усилията си основно към поддръжката на имота.
- **Проект – „Жилищна сграда Секвоя 2” – Боровец** – след продажбите през последните месеци Дружеството почти е ликвидирало актива, като остава собственик само на един апартамент в 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 2024 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Проект – „Ваканционно селище на морето”** – през 2024 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.

Поради динамиката на инвестиционната дейност на Дружеството през 2024 година, има възможност реалното развитие на проектите да се различава от планираното.

6 Промени в цената на акциите на Дружеството

През изминалото четвърто тримесечие на 2023 г. цената на акциите на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ отбеляза ръст от 6.2%, като се покачваше плавно и регистрира най-значимо увеличение през м. декември. Акциите на фонда изпревариха значително възвращаемостта на пазара. Дружеството отново бе едно от най-търгуваните на борсата с 314 сключени сделки и оборот от 500 хил. лв.

Индексът, отразяващ цените на дружествата със специална инвестиционна цел, BGREIT приключи тримесечието със спад от 0.2%, след като загуби 1.05% предходното тримесечие. Усложнената икономическа ситуация в страната, както и в цяла Европа, продължава да дава своето отражение и при един от най-стабилните индекси на БФБ. Въпреки всичко компаниите, инвестиращи в недвижими имоти остават едни от най-ликвидните на БФБ.

След индикации за начало на обръщане на икономическия цикъл и силно представяне на пазарите отвъд океана водещият индекс на БФБ – SOFIX завърши месец декември на ниво от 765.12 пункта, с което отбеляза ръст от 27.2% спрямо края на декември 2022 г. Ръстът само за последното тримесечие е 2.2%

Широкият индекс BGBX40 почти не регистрира промяна (-0.09%) и завърши тримесечието на 157.87 пункта.

Обобщените данни от търговията с акции на ФНИБ за 2023г. са както следва:

- Начална цена – BGN 2.04 (4 януари 2023 г.)
- Последна цена – BGN 2.42 (29 декември 2023 г.)
- Най-висока цена – BGN 2.54 (14 декември 2023 г.)
- Най-ниска цена – BGN 2.02 (6 януари 2022 г.)
- Общо количество изтъргувани акции – 989 286 броя
- Оборот за периода – BGN 2 169 629 (EUR 1 109 314)
- Среднопретеглена цена – BGN 2.19
- Пазарна капитализация (към 31.12.2023 г.) – BGN 83 833 459 (EUR 42 863 367)

**Движение на акциите на ФНИБ
през 2023 г.**



7 Сделки със свързани лица

7.1 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 ЗДСИЦДС и префактуриране на дейност свързана с ФНИБ от „МНИ“ ООД съгласно разпоредбите на ЗДСИЦДС.

7.2 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.

8 Друга информация

Към 31 декември 2023 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