

**Междинен доклад за
дейността**

на

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

за трето тримесечие
на 2022 г.



31 октомври 2022

Съдържание

1	<i>Обща информация за Дружеството</i>	3
2	<i>Портфейл на Дружеството.....</i>	6
3	<i>Развитие на дейността и състояние на Дружеството през третото тримесечие на 2022г.</i>	11
4	<i>Важни научни изследвания и разработки</i>	22
5	<i>Предвиждано развитие на Дружеството.....</i>	22
6	<i>Промени в цената на акциите на Дружеството</i>	23
7	<i>Сделки със свързани лица</i>	25
8	<i>Друга информация</i>	25

1 Обща информация за Дружеството

Правна рамка и промени в устава на Дружеството през периода юли - септември 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 (ЗДСИЦС) 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.

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 продължава 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. Сградата има 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, останалите етажи предстои да бъдат завършени в следващите няколко месеца. Инвестираните към края на тримесечието средства в проекта са в размер на 75,390 хил.лв.

■ Продажба земеделски земи, находящи се в района на Велико Търново ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ продаде всички земеделските земи собственост на Дружеството в района на гр. Велико Търново. Общо платената сума от купувачите по сделките е в размер на 1,433,390 лева или средна цена 14.00 лв./кв.м. След продажбите проект Инвестиционни имот до град Велико Търново се закрива.

■ Нов договор за наем в Камбани Грийн Офиси „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ подписа договор за наем на офис площи с „ТЕУ България“ ООД в офис сградата си Камбани Грийн Офиси. Новият договор е за срок от 5 г., а общата отдадена площ е 578 кв.м. С отдадените помещения запълняемостта на сградата нараства до 55.26 % от отдаваемите офис площи.

■ Нов договор за наем в Синерджи Тауър „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ подписа договор за наем на заведение за хранене със Синфлуенс ООД в офис сградата си Синерджи Тауър в София Тех Парк. Новият договор е за срок от 10 г, а общата отдадена площ е около 712 кв.м. С новоотдадените помещения запълняемостта на сградата достига 26.56%.

- Продажба на апартамент и гараж от Апартаментната сграда Секвоя 2 в к.к. Боровец, община Самоков. Имотите са с обща площ 79.01

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

- **Възнагражденията, получени през третото 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 Драгомирецки – 2400 лв

През третото 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 30.09.2022 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков – 536 843 бр. акции, представляващи 1.55 % 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 – 648 569 бр. акции, представляващи 1.87% 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 No 9А, офис 3 - Управител;
- Лонч Хъб Фънд Мениджмънт Б.В., със седалище Мартинус Нийхофлаан 2, 2624ES Делфт, Нидерландия - Член на Съвета на директорите;
- Сторпул Сторидж АД, гр. София, ул. "Чарлз Дарвин" №14Б, вх.А, ет.7 - 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 пощад/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 Драгомирецьки 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 достигна до 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 новият проект и предвидените нови инвестиции в него, 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.

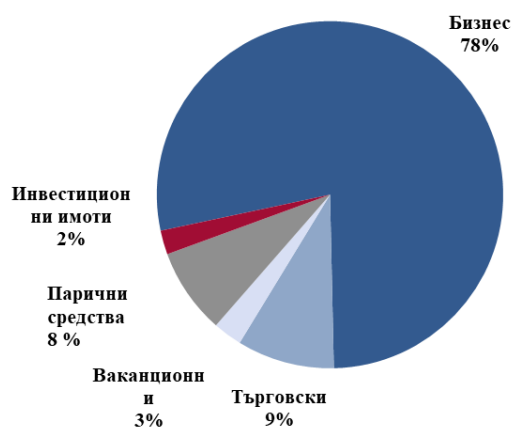
През тримесечието дейността на Дружеството беше насочена главно в следните направления:

- Продължаване на довършителните работи и организиране на поддръжката на Synergy Tower;
- Разговори с потенциални наематели за новия проект в София Тех Парк;
- Подписване договор за наем ресторант 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.
- Подписване договори за наем в КГО.
- Текущо управление на Сграда 1 в Бизнес Парк София;
- Текущо управление на имота отдаден на Mr.Vricolage;
- Разговори и организиране на продажби в к.к. Боровец;
- Продажба на имоти във Велико Търново;

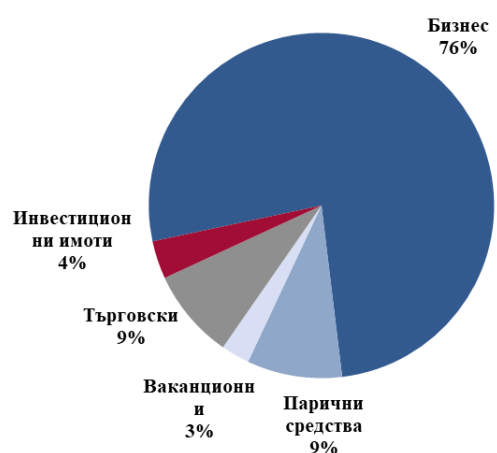
Управляваните от ФНИБ проекти към края на септември 2022 г. са 8 на брой, разпределени в различни сектори на пазара на недвижимите имоти в България.

Фигура 1 – Разпределение на инвестирания капитал по видове сектори

Структура на портфейла III-то трим. 2022г.



Структура на портфейла II-ро 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 30.09.2022г.
Текущи проекти			
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж" - София	текущо управление	11,990	13,587
Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец	в продажба	1,586	681
Офис сграда 1 - Бизнес Парк София	текущо управление	14,623	17,574
Офис сграда Камбаните	текущо управление	17,537	22,700
Офис сграда - София Тех Парк	в строеж	75,390	76,338
Предстоящи проекти			
Морско ваканционно селище - с.Лозенец	преустановен	4,409	3,368
Инвестиционен имот до Видин	преустановен	589	1,182
Инвестиционни имоти в София - Младост IV	преустановен	9,303	3,339
Общо инвестиционни проекти		135,427	138,769
* 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.Bricolage 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 третото 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 договор за продажба на още един апартамент и гараж от Апартаментната сграда Секвоя 2 в к.к. Боровец, община Самоков. Апартаментът е с обща площ 79.01 кв.м.

Към края на отчетния период общо продадените имоти са 31, от които 26 апартамента и 5 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 септември 2022 г. дължимата главница е в размер на 4,449 хил.лв. Условиата 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 Коника Минолта с 845.90 кв.м. Общо отдадените паркоместа към края на отчетния период са 128, 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. Сроктът 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. Останалите офис етажи ще бъдат завършени в рамките на следващите няколко месеца. Общо инвестираните средства в проекта към края на изминалото тримесечие са 75,390 хил. лв.

Финансирането на новия проект се реализира с получените от увеличението на капитала средства и със средства от 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 септември 2022 г. дължимата главница е в размер на 32,182 хил.лв. Условието на заема са посочени в т. 3.3, по-долу в отчета.

През отчетния период е подписан нов договор за наем на заведение за хранене със Синфлуенс ООД. Новият договор е за срок от 10 г, а общата отдадена площ е 712 кв.м.

Към края на септември 2022 общо отдадените площи са 9,106 кв.м., което се равнява на обща запълняемост на сградата от 26.56%. 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.

При последващо усложняване на обстановка с разпространението на COVID-19 и ескалацията на конфликта в Украйна, през настоящата година строителния риск за проекта продължава да е увеличен, като в бъдеще може да окаже влияние върху сроковете за изграждане на останалата част от сградата и върху общата сума за реализирането на проекта. 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 Велико Търново

През 2006г. Дружеството закупи имоти с обща площ от 203,249 кв.м., намиращи се на главния път София – Варна на 5 км от гр. Велико Търново. Имотите са със статут на земеделска земя и все още не са влезли в регулация. През 2015г. Дружеството реализира една сделка за продажба на част от имотите с обща площ 24,445 кв.м., а през 2016 г. беше сключена втора сделка за продажбата на още 30,250 кв.м. През третото тримесечие на 2022 г. беше извършена още една сделка за продажба на останалата част от имотите, с което проектът се приключва.

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 третото тримесечие на 2022г.

Обобщени финансови отчети

Представеният по-долу счетоводен баланс е на база неаудирани отчети на „Фонд за недвижими имоти България“ АД СИЦ за третото тримесечие на 2022 г.

Счетоводен баланс към 30.09.2022, 30.06.2022 г., 31.03.2022г. и 30.09.2021

(Всички суми са в хиляди лева)	30.09.2022	30.06.2022	31.03.2022	30.09.2021
АКТИВИ				
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ				
Инвестиционни имоти	72,620	72,620	73,510	82,834
Разходи за ДМА	65,475	65,373	63,398	60,745
Стопански инвентар	14	15	2	3
Нематериални активи и други	1	1	18	11
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	138,110	138,009	136,928	143,593
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ				
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	681	1,571	9,928	882
Данъци за възстановяване	50	87	-	2,861
Търговски вземания и лихви	252	304	350	394
Парични средства и краткосрочни депозити	11,950	12,890	1,501	371
Разходи за бъдещи периоди	430	423	345	365
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	13,363	15,275	12,124	4,873
ОБЩИ АКТИВИ	151,473	153,284	149,052	148,466
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ				
СОБСТВЕН КАПИТАЛ				
Основен капитал	34,642	34,642	34,642	34,642
Премийни резерви	59,380	59,380	59,380	59,380
Неразпределена печалба	18,826	17,944	14,779	14,248
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	112,848	111,966	108,801	108,270
ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ				
Дългосрочни заеми	31,862	32,972	31,706	30,374
Задължения по лизинг	-	-	-	-
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	31,862	32,972	31,706	30,374
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ				
Краткосрочни заеми и начислени лихви	4,405	4,369	4,702	3,642
ДДС и др. дължими данъци	-	18	154	-
Задължения към обслужващото дружество	952	1,045	877	4,062
Задължения към персонала и осиг. предприятия	4	4	4	2
Провизия за дължими дивиденди	-	1,673	1,673	-
Задължения по лизинг	-	-	-	5
Търговски и други задължения	1,402	1,237	1,135	2111
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	6,763	8,346	8,545	9,822
ОБЩО ПАСИВИ	38,625	41,318	40,251	40,196
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	151,473	153,284	149,052	148,466

Отчет за доходите за трите тримесечия на 2022 година, както и за третото тримесечие на 2021 г.

(Всички сума са в хиляди лева)	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q3 2021	2022
Приходи от продажба на имоти	1,433	13,240	837	-	15,510
Приходи от наеми	1,570	1,547	2,156	1,623	5,273
Други приходи	-	76	66	14	142
Общо приходи	3,003	14,863	3,059	1,637	20,925
Балансова стойност на продадените имоти	(890)	(9,246)	(797)	-	(10,933)
Разходи за лихви	(218)	(240)	(256)	(213)	(714)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(280)	(1,072)	(268)	(270)	(1,620)
Разходи за материали	(165)	(225)	(25)	(29)	(415)
Разходи за персонала	(43)	(41)	(38)	(37)	(122)
Други разходи	(525)	(874)	(502)	(304)	(1,901)
Общо разходи	(2,121)	(11,698)	(1,886)	(853)	(15,705)
Печалба/(загуба) за периода	882	3,165	1,173	784	5,220
Средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)	34,642	34,642	34,642	34,642	34,642
Доход на акция - основен и с намалена стойност	0.025	0.091	0.034	0.023	0.151

Ликвидност

Таблица 2 – Показатели за ликвидност на ФНИБ към 30.09.2022г., 30.06.2022г., 31.03.2022 г., и 30.09.2021г.

Коефициенти	30.09.2022	30.06.2022	31.03.2022	30.09.2021
Текуща ликвидност	1.98	1.83	1.42	0.50
Бърза ликвидност	1.87	1.64	0.26	0.41
Абсолютна ликвидност	1.77	1.54	0.18	0.04

През изминалото тримесечие коефициентите за ликвидност отбелязват известно увеличение спрямо предходния отчетен период. Изменение в ликвидността през периода се наблюдава и при трите наблюдавани коефициента. Основната причина за подобрението на коефициентите е по-голямото намаление на текущите пасиви спрямо същото при текущите активи. През последния отчетен период показателя за текущата ликвидност на раства до 1.98, а коефициентите за бърза и абсолютна ликвидност достигат съответно до 1.87 и 1.77.

През следващия отчетен период с начисляването на провизии за дивидент за текущата година, се очаква коефициентите да спаднат отново.

Вътрешни източници на ликвидност

През третото тримесечие на 2022 г. вътрешните източници на ликвидност отбелязват намаление и в активите и в пасивите. В основата на тези изменения стоят намалението по статията Инвестиционни имоти държани за продажба в активите, а при пасивите – намалението на статията Провизии за дивиденти, които бяха изплатени през настоящия отчетен период.

Краткотрайни (текущи) активи

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

Източници на ликвидност (хил.лв)	30.09.2022	% дял	30.06.2022	% дял	31.03.2022	30.09.2021
Текущи активи						
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	681	5.10%	1,571	10.28%	9,928	882
Данъци за възстановяване	50	0.37%	87	0.57%	0	2,861
Търговски вземания и лихви	252	1.89%	304	1.99%	350	394
Разходи за бъдещи периоди	430	3.22%	423	2.77%	1,501	371
Парични средства и краткосрочни депозити	11,950	89.43%	12,890	84.39%	0	0
Общо текущи активи	13,363	100%	15,275	100%	11,779	4,508

Общият размер на текущите активи на дружеството намалява спрямо предходния отчетен период и достига 13,363 хил.лв. През изминалото тримесечие основните изменения в краткотрайните активи са в стойността на сметката Инвестиционни имоти държани за продажба.

Общата структурата на текущите активи се запазва, като на първо място с дял от 89.43 % остават паричните средства и краткосрочните депозити. Техният размер намалява, като причина за това са най-вече изплатените дивиденди за 2021 година. През следващия отчетен период се очаква наличните по това перо средства да се променят динамично според разходите за строителство на новия проект в София Тех Парк и получените приходи от наем.

На второ място с дял от 5.10% остават инвестиционните имоти, чиято стойност намалява значително размерът си от предходния отчетен период. След продажбата на парцелите до Велико Търново, имотите са отписани и в статията остават само 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 3.22% в общата структура на текущите активи се нареждат Разходите за бъдещи периоди, които отбелязват увеличение спрямо предходното тримесечие. Като записи по тази статия се включват комисионните към брокери свързани с отдаването на имоти под наемк, 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 на новата сграда в София Тех Парк.

Краткосрочни (текущи) пасиви

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

Източници на ликвидност (хил.лв)	30.09.2022	% дял	30.06.2022	% дял	31.03.2022	30.09.2021
Текущи пасиви						
Краткосрочни заеми и начислени лихви	4,405	65.13%	4,369	52.35%	4702	3642
ДДС и др. дължими данъци	-	0.00%	18	0.22%	154	0
Задължения към обслужващото дружество	952	14.08%	1,045	12.52%	877	4062
Задължения към персонала и осиг.предприятия	4	0.06%	4	0.05%	4	2
Провизия за дължими дивиденди	-	0.00%	1,673	20.05%	1673	0
Задължения по лизинг	0	0.00%	0	0.00%	0	5
Търговски и други задължения	1,402	20.73%	1,237	14.82%	1135	2111
Общо текущи пасиви	6,763	100%	8,346	100%	8,545	9,822

През изминалото тримесечие общият размер на краткосрочните пасиви отбелязва намаление от 18,97%, спрямо предходния отчетен период и към 30.09.2022 г. достига 6,763 хил.лв. Основните промени в структурата на текущите пасиви са намаление на

Провизията за дължими дивиденди, след като през периода беше изплатен гласувания на ОСА, проведено в края на юни 2022 г, дивидент за 2021 година.

На първо място, в структурата на краткосрочните пасиви, с дял от 65.13% са Краткосрочните заеми и начислени лихви. Тяхната стойност възлиза на 4,405 хил.лв., като отчетеното увеличение е вследствие на нарастващите, съгласно погасителните планове, плащания по главниците на двата заема. Очакванията през следващите отчетни периоди са тази сума да продължи да се увеличава с нарастване на текущо дължимата главница по двата кредита.

На следваща позиция от краткосрочните пасиви са Търговските и други задължения на дружеството. Те бележат увеличение спрямо предходния отчетен период и достигат 1,402хил.лв. Отчетената промяна е вследствие натрупани задължения, свързани със строителството в София Тех Парк, както 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 е да има увеличение при текущите задължения по двата банкови заема.

■ **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 септември 2022 г. общо дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, отчита слабо намаление и достига стойност от 144,710 хил.лв. Причина за тази промяна са изплатените през периода задължения по кредитите на дружеството. Структурата на дългосрочният капитал остава непроменена, като през периода се наблюдава намаление на привлечения капитал, чиито дял спада до 22.0 %.

През следващите отчетни периоди с изплащането на главниците по двата кредита се очаква да продължи тенденцията по намаление на делът 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:

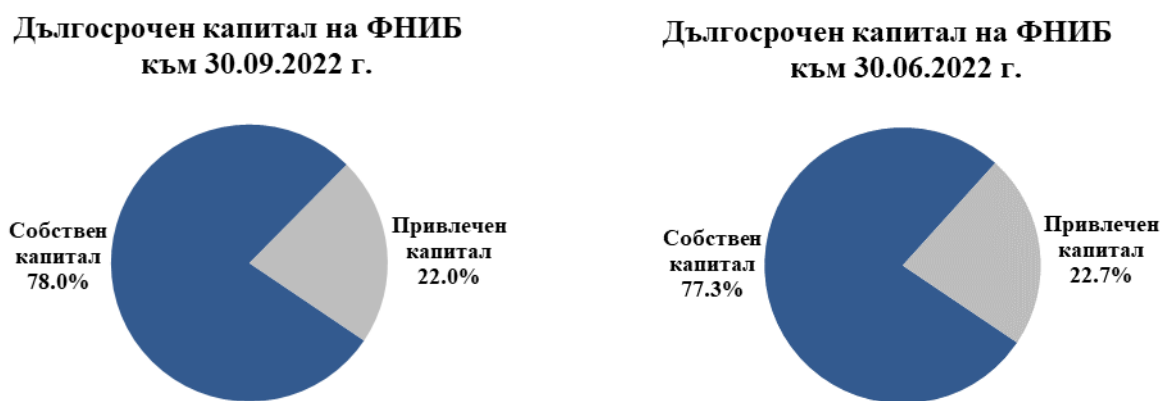


Таблица 4 – Коефициенти на капиталова структура:

Коефициент на капиталовата структура	30.09.2022	30.06.2022	31.03.2022	30.09.2021
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени средства	3.54	3.40	3.43	3.56
Съотношение на ДА към собствен капитал	1.22	1.23	1.26	1.33
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.23	0.24	0.23	0.21

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

■ Собствен капитал

В края на септември 2022 г. собственият капитал на ФНИБ е в размер 112,848 хил.лв., което спрямо предходното тримесечие представлява увеличение от 0.79 %. Отчетената промяна се дължи изцяло на натрупаната печалба през периода.

Таблица 5 – Собствен капитал на ФНИБ към 31.03.2022г., 31.12.2021г., и 31.03.2021г.

Собствен капитал (хил.лв)	30.09.2022	30.06.2022	31.03.2022	30.09.2021
Основен капитал	34,642	34,642	34,642	34,642
Премийни резерви	59,380	59,380	59,380	59,380
Натрупана печалба	18,826	17,944	14,779	14,248
Общо собствен капитал	112,848	111,966	108,801	108,270

През третото 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 третото 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 изтеклия период 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 4.449млн. 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 32.182 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 продължава да концентрира усилията си основно в реализацията на този проект. Проекта 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 миналата година. Продължават строителните дейности по останалите етажи, които дейности се очаква да приключат в близките месеци. Инвестираните до момента средства в проекта са 75.39 млн.лв., от които 65.4 млн.лв. в строителството на сградата. Предвидените средства за довършителни разходи по сградата са около 4 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 третото тримесечие намалява с 1.18 % до 151,473 хил.лв. в сравнение с края на предходното тримесечие, когато стойността на активите бе 153,284 хил.лв. Отчетеното намаление се дължи основно на намалението на паричните средства по сметки на дружеството, които са следствие от изплатения на акционерите дивидент за 2021 г. 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)	30.09.2022	% дял	30.06.2022	% дял	31.03.2022	30.09.2021
Дълготрайни активи вкл.	138,110	91.18%	138,009	90.03%	136,928	143,593
- общо недвижими имоти	72,620	47.94%	72,620	47.38%	73,510	82,834
- Разходи за придобиване на ДМА	65,475	43.23%	65,373	42.65%	63,398	60,745
Краткотрайни активи вкл.	13,363	8.82%	15,275	9.97%	12,124	4,873
- ДДС за възстановяване	50	0.03%	87	0.06%	0	2,861
- Търговски вземания и лихви	252	0.17%	304	0.20%	350	394
- Инвестиционни имоти за продажба	681	0.45%	1,571	1.02%	9,928	882
- Парични средства и краткосрочни депозити	11,950	7.89%	12,890	8.41%	1,501	371
ОБЩО АКТИВИ	151,473	100%	153,284	100%	149,052	148,466

През третото 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 третото тримесечие на 2022 година има изменения 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.

Съществена промяна се наблюдава и в статията Инвестиционни имоти държани за продажба, където са отписани вече продадените земеделски земи, находящи се в района на Велико Търново.

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 разходите за придобиване на ДМА, за сметка на стойността на паричните средства.

Резултати от дейността

Дейността на ФНИБ през третото 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 3,003 хил.лв., което е намаление 79.80% спрямо предходния период. Основните причини за това намаление са по-ниските Приходи от продажба на имоти, в резултат на реализираните през предишния период продажба на магазин Бриколаж във Варна и на апартамент в к.к. Боровец, а през настоящия период, записи по тази сметка са единствено продажбите на имоти в района на Велико Търново.

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

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q3 2021	2022
Приходи от продажба на имоти	1,433	13,240	837	-	15,510
Приходи от наеми	1,570	1,547	2,156	1,623	5,273
Други приходи	-	76	66	14	142
Общо приходи	3,003	14,863	3,059	1,637	20,925

През третото тримесечие с най-голям дял от 52.28% излизат отново Приходите от наеми. Техният размер достига до 1,570 хил. лв., като отбелязания ръст се дължи на новите наеми получени по договори за наем в Камбани Грийн Офиси. През следващите отчетни периоди, се очаква приходите от наем на Дружеството да се увеличат допълнително с влезлите в сила нови договори за наем в Камбаните Грийн Офиси и Сграда 1 в БПС.

На второ място с дял от 47,7% е статията приходи от продажби на имоти, където са отразени приходите от продажбата на земеделски земи в района на Велико Търново.

Очакванията за следващият отчетен период са приходите от наем да нарастват, но общо приходите да спаднат, поради спада в приходите от продажба на имоти.

Разходи за дейността

През изминалото тримесечие отчетените общи разходи на ФНИБ са намалели с 81.87% в сравнение с предходния отчетен период и в края на тримесечието достигат до 2,121 хил.лв. Основната причина за този спад е намаляването на сметката Балансова стойност на продадените имоти, с която са отписани стойностите на продадените имоти край Велико Търново. Възнаграждение за успех на обслужващото дружество, в резултат на реализираните продажби на имоти във Велико Търново - все още не е начислено, поради което се очаква през следващото тримесечие разходите по тази сметка да нараснат.

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

Разходи на ФНИБ (хил.лв)	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q3 2021	2022
Балансова стойност на продадените имоти	(890)	(9,246)	(797)	-	(10,933)
Разходи за лихви	(218)	(240)	(256)	(213)	(714)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(280)	(1,072)	(268)	(270)	(1,620)
Разходи за материали	(165)	(225)	(25)	(29)	(415)
Разходи за персонала	(43)	(41)	(38)	(37)	(122)
Други разходи	(525)	(874)	(502)	(304)	(1,901)
Общо разходи	(2,121)	(11,698)	(1,886)	(853)	(15,705)

През третото тримесечие на 2022 г. с най-голям дял от разходите с 41.96% е статията Балансова стойност на продадените имоти, отразяваща отписаните стойности на имотите, продадени през тримесечието. През следващите отчетни периоди, при липса на други продажби, се очаква статията да намали размера си.

На второ място се нарежда сметката Други разходи, основни 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 изтеклия период, след временното им увеличение през второто тримесечие, разходите се връщат до средните си нива от предходните тримесечия. През следващия отчетен период се очаква размерът на тази статия леко да нараства.

На следващо място с дял от 13.20% от разходите са възнагражденията на обслужващото дружество. Тук след реализираните продажби през второто тримесечие разходите също се връщат към средните си нива от преди това. Възнаграждение за успех на обслужващото дружество, в резултат на реализираните продажби на имоти във Велико Търново - все още не е начислено към края на тримесечието, като такова се изчислява при приключване на проекта. Тези разходи се очаква да се начислят в рамките на следващия отчетен период, в следствие на което записите по сметката да нараснат с 210 хил. лв..

Намаление през изминалото тримесечие се наблюдава и при разходите за лихви. От една страна това се дължи на намалението на лихвените проценти по двата кредита на дружеството, от друга страна се наблюдава и намаление на главниците по тези заеми. През следващия отчетен период, ако няма промени в лихвените нива, се очаква разходите за лихви да продължат да намаляват с намалението на задълженията по кредитите.

През следващия отчетен период се очаква да спаднат приходите от продажбата на имоти и от там да намалеят специфичните разходи свързани с тази дейност. Това от своя страна ще намали общия размер на разходите на дружеството.

■ Резултат от дейността

През третото тримесечие на 2022 г. Дружеството реализира печалба в размер на 882 хил.лв., като основен принос за отчетения по-нисък финансов резултат имат реализираните по-ниски приходи от продажби на имоти на Дружеството. През следващите отчетни периоди очакванията с общо финансовия резултат да нараства с увеличението на приходите от наеми.

Таблица 9 – Резултати от дейността по тримесечия

Финансов резултат (хил.лв)	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q3 2021	2022
Приходи	3,003	14,863	3,059	1,637	20,925
Разходи	(2,121)	(11,698)	(1,886)	(853)	(15,705)
Печалба / (загуба) за периода	882	3,165	1,173	784	5,220

Отнесена счетоводната печалба към средния брой акции през тримесечието носи печалба на една акция (EPS) в размер на 0.151 лв.

Резултат на акция (хил.лв)	2022**	2021	2020	2019	2018
Печалба	5,220	3,913	2,783	5,006	6,418
Печалба на акция (EPS)	0.151	0.113	0.080	0.145	0.185
Нетна стойност на активите	112,848	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)	3.258	3.107	3.051	3.045	3.025
Неизплатен дивидент на акция***	0.0000	0.0483	0.0748	0.1242	0.0996
Справедлива стойност на акция*	3.258	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 3.258 лв. на акция към 30.09.2022 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 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 септември 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 започнатата 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 2022 г. Дружеството е насочило усилията си основно в разработването и финансирането 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 2022г. 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. 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 2022 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Проект – „Ваканционно селище на морето”** – през 2022 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.

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

6 Промени в цената на акциите на Дружеството

През изминалото трето тримесечие на 2022 г. цената на акциите на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ отбеляза спад в размер на 6.08 %, като през по-голямата част от времето се търгуваха в диапазона 2.10 - 2.50 лв.

Индексът, отразяващ цените на дружествата със специална инвестиционна цел, BGREIT приключи тримесечието отрицателно. Ситуацията на извънредно положение в световен мащаб, заради войната в Украйна, както и нарастващата инфлация в страната, през третото тримесечие на годината, водят до промяна в тенденцията от предходното тримесечие и индексът отбелязва леко намаление от - 1.1%. Въпреки разнопосочното им борсово представяне през периода, компаниите, инвестиращи в недвижими имоти, продължават да привличат интерес от страна на инвеститорите и акциите им остават едни от най-търгуваните на БФБ през третото 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 септември на ниво от 587.15 пункта, с което отбеляза намаление от 4.25% спрямо края на юни 2022 г.

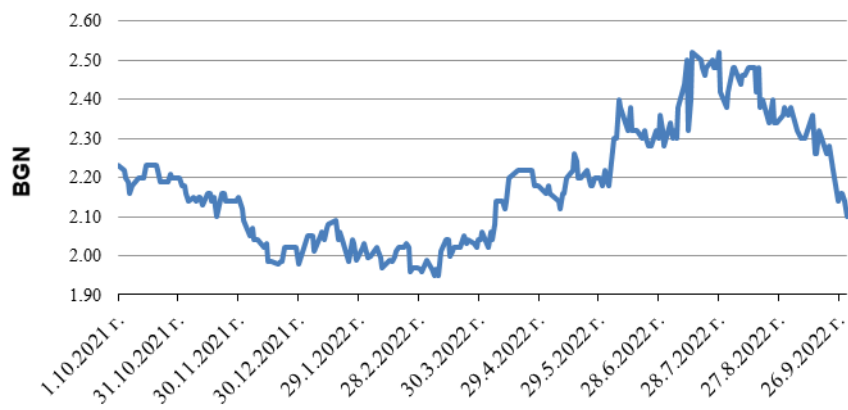
Широкият индекс GBVX40 отбеляза спад от 4.97% за тримесечието до 136.97 пункта.

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 01.10.2021г. – 30.09.2022г. са както следва:

- Начална цена – BGN 2.210 (01 октомври 2021 г.)
- Последна цена – BGN 2.100 (30 септември 2022 г.)
- Най-висока цена – BGN 2.600 (13 юли 2022 г.)
- Най-ниска цена – BGN 1.920 (16 декември 2021 г.)
- Общо количество изтъргувани акции – 2,906,293 броя
- Оборот за периода – BGN 6,273,847 (EUR 3,207,767)
- Среднопретеглена цена – BGN 2,16
- Пазарна капитализация (към 30.09.2022г.) – BGN 72,748,042 (EUR 37,195,483)

**Движение акциите на ФНИБ
(01.10.2021г. - 30.09.2022г.)**



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 30 септември 2022 г. Дружеството няма регистрирани клонове и не притежава акции от други компании.

Междинният финансов отчет на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ за третото 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