

Междинен доклад за дейността

на

“Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ

за третото тримесечие
на 2023 г.



30 октомври 2023

Съдържание

1	Обща информация за Дружеството	3
2	Портфейл на Дружеството.....	6
3	Развитие на дейността и състояние на Дружеството през третото тримесечие на 2023г.	11
4	Важни научни изследвания и разработки	20
5	Предвиждано развитие на Дружеството.....	20
6	Промени в цената на акциите на Дружеството	21
7	Сделки със свързани лица	22
8	Друга информация	22

1 Обща информация за Дружеството

1.1 Правна рамка и промени в устава на Дружеството през периода юли - септември 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 77,370 хил.лв.

■ Подписани нови договори за наем

- Дружеството подписа договор за наем на офис площи с „Частно начално училище Канадско Мече“ ЕООД в офис сградата си Камбани Грийн Офиси. Новият договор е за срок от 10 г., а общата отдадена площ е 1 889,25 кв.м. В края на тримесечието запълняемостта на сградата е 74.25%.
- Дружеството подписа договор за наем на офис площи и с „Калевър“ ЕООД в офис сградата си в Бизнес парк София. Новият договор е със срок от 3 години, а общата отдадената площ е 255,49 кв.м. С отдадените помещения запълняемостта на сградата нараства до 71.05% от отдадаемите площи.
- Дружеството сключи договор за наем, за офис площи и със „Стейдж Коуъркинг“ ООД в новата сграда Синерджи Тауър в София Тех Парк. Наемният срок е 10 години, а отдадената площ е 2 763,98 кв.м. Очакванията на Дружеството са наемателя да предоставя услуги за споделени офис пространства както на други наематели в сградата, така и на външни клиенти.

■ Повишение на лихвените проценти по кредитите

През изтеклото тримесечие на 2023 г. референтния лихвен процент ПРАЙМ се повиши с 0.9%, в резултат на което плащаните от дружеството лихви по двата си кредита се увеличиха до 2.95%.

■ След края на отчетния период, подписани договори за наем

- „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ сключи договор за наем, за офис площи със „Бианор Холдинг“ АД в новата сграда Синерджи Тауър в София Тех Парк. Наемният срок, съгласно договорът, е 5 години, а отдадената площ е 660,93 кв.м.
- Дружеството също така сключи допълнително споразумение с Института за компютърни науки, изкуствен интелект и технологии към Софийски Университет “Св. Климент Охридски” за допълнителни офис площи в същата сграда в размер на 660,08 кв.м.
С новоотдадените площи, процентът на запълняемост на Синерджи Тауър възлиза на 51.82%, от които заетите офис площи възлизат на 50.22%.

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

■ **Възнагражденията, получени през третото 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 Драгомирецьки – 2400 лв

През третото 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 30.09.2023 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 Драгомирецьки – 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
- OfficeRnD - ОФИСАРЕНДИ ЛИМИТИД , Номер: 09450871, Адрес: 84 Екleston пошад/Eccleston Square,, Лондон, Великобритания, SW1V 1PX, член на Борда,
- Girffe360 - Жираф360 ЛИМИТИД, Номер: 11274984, Адрес: Чийпсайд 107/ 107 Cheapside, етаж 9, Лондон Великобритания, EC2V 6DN, член на Борда;

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

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

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

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

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

Тодор Людмилов Брешков

- Брешков и Синове ООД, Пловдив, ул. „Гладстон“ 36;
- Мибо Консулт ООД, гр. София, ул. Синанишко езеро № 9А, офис 3;

Чавдар Иванов Донков

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

Николай Сергеевич 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

През изминалото тримесечие структурата на портфейла на Дружеството се запазва непроменена. В края на отчетния период дялът на бизнес имотите нараства до 79%. Следват ги търговските площи със 12%, паричните средства с дял от 4% и съответно инвестиционните имоти – с дял от 3%, както и ваканционните имоти с дял от 2%. Очакванията през следващото тримесечие, с продължаващите довършителни работи по офис помещенията на новите наематели в Синерджи Тауър, са размерът на бизнес имотите да продължи да нараства за сметка на паричните средства. Промяната на паричните средства през следващия период ще зависи от реализираните приходи от 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;
- Подписване договори за наем на офис в Синерджи Тауър.
- Текущо управление на офис сграда в София Тех Парк.
- Текущо управление на Офис сграда Камбаните;
- Подписване на договори за наем в Камбаните Грийн Офиси.
- 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;

Управляваните от ФНИБ проекти към края на септември 2023 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 -го трим. 2023г.



Структура на портфейла II -ро 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:

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

Проект	Етап на проекта	Историческа стойност	Балансова стойност към 30.09.2023г.
Текущи проекти			
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж" - София	текущо управление	11,990	17,898
Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец	в продажба	650	308
Офис сграда 1 - Бизнес Парк София	текущо управление	14,922	17,943
Офис сграда Камбаните	текущо управление	17,613	22,108
Офис сграда - София Тех Парк	текущо управление	77,370	80,475
Предстоящи проекти			
Морско ваканционно селище - с.Лозенец	преустановен	4,409	3,300
Инвестиционен имот до Видин	преустановен	589	1,226
Инвестиционни имоти в София - Младост IV	преустановен	9,303	3,685
Общо инвестиционни проекти		136,846	146,943

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 имоти край Видин и тези в гр. София в Младост IV.

2.2 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. 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.

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.

Към края на отчетния период общо продадените имоти са 40, от които 32 апартамента и 8 гаража. Към края на отчетния период дружеството е собственик на 4 апартамента и 1 гараж. След края на отчетния период бе продадени още 1 апартамента с обща площ 122,11 кв.м.

Продължава кампанията за продажба и на останалите имоти от сградата.

2.4 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.

Към края на периода, след подписване на договор за наем с Калевър ЕООД, заетостта на имотите собственост на Дружеството възлиза на 71.05 %, като продължава активната кампания и разговори с потенциални наематели за останалите помещения в сградата. След края на отчетния период Дружеството е подновило договорите за наем на двама от наемателите си за още 3 години.

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 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 2023 г. дължимата главница е в размер на 3,129 хил.лв. Условието на заема са посочени в т. 3.3, по-долу в отчета.

През отчетния периода е подписан договор за наем на офис площи с “Частно начално училище Канадско Мече“ ЕООД. Новият договор е за срок от 10 г., а общата отдадена площ е 1,889.25 кв.м. С отдадените помещения запълняемостта на сградата нараства до 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

В началото на 2023 г. Фонда приключи със 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 на две нива с РЗП 15 717 кв. м. Инвестираните към края на периода средства в проекта без комисионни за отдадени площи са в размер на 77,370 хил.лв.

Финансирането на проекта се реализира със собствени средства и с външно финансиране по договора за банков кредит с Юробанк България АД. Кредитът е със срок до ноември 2029 година и е в размер на 33.2 млн.лв. Към края на септември 2023 г. дължимата главница е в размер на 29,062 хил.лв. Условието на заема са посочени в т. 3.3, по-долу в отчета.

През третото тримесечие, дружеството сключи договор за наем, за офис площи със „Стейдж Коуъркинг“ ООД в новата сграда Синерджи Тауър в София Тех Парк. Наемният срок, съгласно договорът, е със срок от 10 години, а отдадената площ е 2 763,98 кв.м. Очакванията на Дружеството са наемателя да предоставя услуги за споделени офис пространства както на други наематели в сградата, така и на външни клиенти.

А след края на отчетния период, „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ сключи договор за наем, за офис площи и с „Бианор Холдинг“ АД. Наемният срок, съгласно договорът, 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“ за допълнителни офис площи в размер на 660,08 кв.м. Дружеството 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%.

Дружеството вече има трима основни наематели. „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 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.

2.8 Проект – Инвестиционен имот до град Видин

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

2.9 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 в началото на 2023 г. общата площ на имотите останали собственост на Дружеството са 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 възможностите за тяхната реализация и намиране на оптимални условия за тяхното използване.

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

3.1 Обобщени финансови отчети

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

Счетоводен баланс към 30.09.2023 г., 30.06.2023 г., 31.03.2023 г., и 30.09.2022 г.

(Всички суми са в хиляди лева)	30.09.2023	30.06.2023	31.03.2023	30.09.2022
АКТИВИ				
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ				
Инвестиционни имоти	145,576	145,576	145,601	72,620
Разходи за ДМА	1,067	671	337	65,475
Стопански инвентар	17	18	13	14
Нематериални активи и други	3	4	-	1
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	146,663	146,269	145,951	138,110
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ				
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	308	308	619	681
Данъци за възстановяване	-	-	45	50
Търговски вземания и лихви	647	816	567	252
Парични средства и краткосрочни депозити	6,152	9,229	10,265	11,950
Разходи за бъдещи периоди	117	161	45	430
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	7,224	10,514	11,541	13,363
ОБЩИ АКТИВИ	153,887	156,783	157,492	151,473
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	24,429	23,686	22,911	18,826
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	118,451	117,708	116,933	112,848
ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ				
Дългосрочни заеми	27,332	28,478	29,616	31,862
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	27,332	28,478	29,616	31,862
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ				
Краткосрочни заеми и начислени лихви	4,557	4,514	4,476	4,405
ДДС и др. дължими данъци	136	23	217	-
Задължения към обслужващото дружество	1,320	717	827	952
Задължения към персонала и осиг. предприятия	-	1	-	4
Провизия за дължими дивиденди	-	3,915	3,915	-
Търговски и други задължения	2,091	1,427	1,508	1402
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	8,104	10,597	10,943	6,763
ОБЩО ПАСИВИ	35,436	39,075	40,559	38,625
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	153,887	156,783	157,492	151,473

Отчет за доходите по тримесечия и с натрупване за 2023 г., и трето тримесечие на 2022 г.

(Всички сума са в хиляди лева)	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q3 2022	2023
Приходи от продажба на имоти	-	337	-	1,433	337
Приходи от наеми	2,059	2,013	1,926	1,570	5,998
Други приходи	1	12	38	-	51
Общо приходи	2,060	2,362	1,964	3,003	6,386
Балансова стойност на продадените имоти	-	(336)	-	(890)	(336)
Разходи за лихви	(276)	(202)	(201)	(218)	(679)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(294)	(293)	(292)	(280)	(879)
Разходи за материали	(64)	(3)	(12)	(165)	(79)
Разходи за персонала	(36)	(36)	(37)	(43)	(109)
Други разходи	(647)	(717)	(736)	(525)	(2,100)
Общо разходи	(1,317)	(1,587)	(1,278)	(2,121)	(4,182)
Печалба/(загуба) за периода	743	775	686	882	2,204
Средно претеглен брой акции през годината (в хиляди бр.)	34,641	34,642	34,642	34,642	34,642
Доход на акция (в лева)	0.021	0.022	0.020	0.025	0.064

3.2 Ликвидност

Таблица 2 – Показатели за ликвидност на ФНИБ към 30.09.2023 г., 30.06.2023 г., 31.03.2023 г., и 30.09.2022 г.

Коефициенти	30.09.2023	30.06.2023	31.03.2023	30.09.2022
Текуща ликвидност	0.89	0.99	1.05	1.98
Бърза ликвидност	0.85	0.96	1.00	1.88
Абсолютна ликвидност	0.76	0.87	0.94	1.77

През изминалото тримесечие коефициентите за ликвидност отбелязват намаление спрямо предходния отчетен период. Изменение в ликвидността през периода се наблюдава и при трите наблюдавани коефициента. Основната причина за намаляването на коефициентите е намалението при паричните средства, което намаление се дължи основно на изплатения през тримесечието дивидент за 2022 г. и изплатените през периода текущи задължения по инвестиционните кредити на дружеството. През последния отчетен период показателя за текущата ликвидност намалява до 0.89, а коефициентите за бърза и абсолютна ликвидност достигат съответно до 0.85 и 0.76.

През следващия отчетен период след натрупването на приходи от наеми и плащанията по заемите се очаква коефициентите да запазят размера си.

Вътрешни източници на ликвидност

През третото тримесечие на 2023 г. вътрешните източници на ликвидност отбелязват намаление както в активите, така и в пасивите. В основата на тези изменения стоят намалението при активите по статията Паричните средства и краткосрочни депозити, а при пасивите – намалението в статията Провизии за дължими дивиденди.

Краткотрайни (текущи) активи

Таблица 3а – Текущи активи на ФНИБ към 30.09.2023 г., 30.06.2023 г., 31.03.2023 г., и 30.09.2022 г.,

Източници на ликвидност (хил.лв)	30.09.2023	% дял	30.06.2023	% дял	31.03.2023	30.09.2022
Текущи активи						
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	308	4.26%	308	2.93%	619	681
Данъци за възстановяване	-	0.00%	-	0.00%	45	50
Търговски вземания и лихви	647	8.96%	816	7.76%	567	252
Разходи за бъдещи периоди	117	1.62%	161	1.53%	45	11,950
Парични средства и краткосрочни депозити	6,152	85.16%	9,229	87.78%	10,265	-
Общо текущи активи	7,224	100%	10,514	100%	11,541	12,933

Общият размер на текущите активи на дружеството намалява с 31,29% спрямо предходния отчетен период и достига 7,224 хил.лв. През изминалото тримесечие основните изменения в краткотрайните активи са в стойността на Паричните средства.

Общата структурата на текущите активи се запазва, като на първо място с дял от 85.16 % остават паричните средства и краткосрочните депозити. Техният размер намалява, като причина за това са платения за 2022 г. дивидент, плащанията по инвестиционните кредити на дружеството, както и довършителни работи по новонаетите имоти. През следващия отчетен период се очаква наличните по това перо средства да се променят динамично според разходите за довършителни работи по помещенията на нови наематели в София Тех Парк и получените приходи от наем и продажби на имоти.

На следващо място, с дял от 8.96% се нареждат търговските вземания и лихви. Те намаляват размера си от предходния отчетен период, след получаване на вземания от наематели възникнали по повод договорите за наем.

На трето място с дял от 4.26% остават инвестиционните имоти, чиято стойност остава непроменени спрямо предходния период. В статията са включени единствено имотите в к.к. Боровец. През следващият отчетен период се очаква да има намаление по статията при последваща продажба на още апартаменти в к.к. Боровец.

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

Краткосрочни (текущи) пасиви

Таблица 3б - Текущи пасиви на ФНИБ към 30.09.2023 г., 30.06.2023 г., 31.03.2023 г., и 30.09.2022 г.,

Източници на ликвидност (хил.лв)	30.09.2023	% дял	30.06.2023	% дял	31.03.2023	30.09.2022
Текущи пасиви						
Краткосрочни заеми и начислени лихви	4,557	56.23%	4,514	42.60%	4,476	4405
ДДС и др. дължими данъци	136	1.68%	23	0.22%	217	-
Задължения към обслужващото дружество	1,320	16.29%	717	6.77%	827	952
Задължения към персонала и осиг.предприятия	-	0.00%	1	0.01%	-	4
Провизия за дължими дивиденти	-	0.00%	3,915	36.94%	3,915	-
Търговски и други задължения	2,091	25.80%	1,427	13.47%	1,508	1402
Общо текущи пасиви	8,104	100%	10,597	100%	10,943	6,763

През изминалото тримесечие общият размер на краткосрочните пасиви отбелязва значително намаление от 23,53%, спрямо предходния отчетен период и към 30.09.2023 г. достига 8,104 хил.лв. Основните промени в структурата на текущите пасиви са в намалението на статията Провизия за дължими дивиденти, която бе намалена със стойността на изплатения за 2022 година дивидент от 3,915 хил.лв., (дивидент на акция, бруто: 0.1130 лв.), която представлява 90% от печалбата за съответната финансова година, коригирана съгласно изискванията на чл. 29 ал. 3 от новия ЗДСИЦДС (в сила от 16 март 2021 г.).

В края на тримесечието на първо място, в структурата на краткосрочните пасиви, с дял от 56.23% са Краткосрочните заеми и начислени лихви. Тяхната стойност възлиза на 4,557 хил.лв., като сумата представлява дължимите текущи плащания по главниците и лихви по двата заема. През следващите отчетни периоди тази сума се очаква да се увеличава с нарастване на текущо дължимата главница по двата кредита.

На втора позиция от краткосрочните пасиви са Търговските и други задължения на дружеството. Те бележат увеличение спрямо предходния отчетен период и достигат 2,091 хил.лв. Отчетената промяна е вследствие получени депозити по договори за наем и задължения, свързани с преустройството на офис площи в София Тех Парк. 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.

На следващо място с дял от 16.29% от активите са Задълженията към обслужващото дружество. Техният размер нараства в резултат от неизплатени такси за управление, дължими към МНИ ООД, и натрупани задължения към строителни компании във връзка с преустройствата на офис площи на наемателите.

Очакванията през следващото тримесечие са текущите пасиви да останат в тези граници.

■ 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.

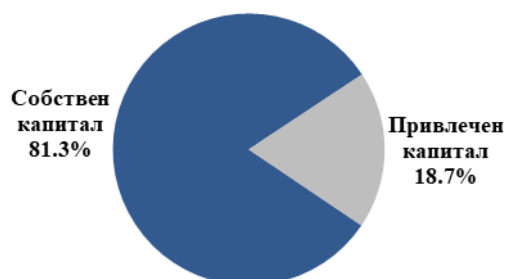
3.3 Капиталови ресурси

В края на септември 2023 г. общо дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, отчита слабо намаление и достига стойност от 145,783 хил.лв. Причина за тази промяна са извършените плащания през периода по инвестиционните кредити на дружеството. Структурата на дългосрочният капитал остава почти непроменена, като през периода се наблюдава намаление на привлечения капитал, чиито дял спада до 18.7%.

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

Фигура 2: Съотношение между собствен и привлечен капитал:

Дългосрочен капитал на ФНИБ
към 30.09.2023 г.



Дългосрочен капитал на ФНИБ
към 30.06.2023 г.

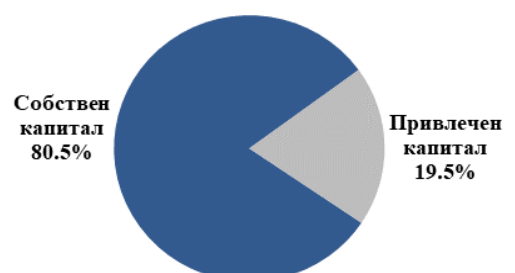


Таблица 4 – Коефициенти на капиталова структура:

Коефициент на капиталовата структура	30.09.2023	30.06.2023	31.03.2023	30.09.2022
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени средства	4.33	4.13	3.95	3.54
Съотношение на ДА към собствен капитал	1.24	1.24	1.25	1.22
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.19	0.19	0.20	0.23

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

■ Собствен капитал

В края на септември 2023 г. собственият капитал на ФНИБ е в размер 118,451 хил.лв., което спрямо предходното тримесечие представлява увеличение от 0.63%. Отчетената промяна се дължи изцяло на натрупаната печалба през периода.

Таблица 5 – Собствен капитал на ФНИБ към 31.03.2023 г., 31.12.2022 г., и 31.03.2022г.

Собствен капитал (хил.лв)	30.09.2023	30.06.2023	31.03.2023	30.09.2022
Основен капитал	34,642	34,642	34,642	34,642
Премийни резерви	59,380	59,380	59,380	59,380
Натрупана печалба	24,429	23,686	22,911	18,826
Общо собствен капитал	118,451	117,708	116,933	112,848

През третото тримесечие на 2023 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 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 Околоръстното 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 изтеклото 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 3.129 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 наgratisния период е ПРАЙМ Бизнес клиенти плюс 1.05%, но общо не по-малко съответно от 2.05%. През изтеклото 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 29.062 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 следващите отчетни периоди ще са основно в довършителни работи в офисите на нови наематели. Инвестираните до момента средства в проекта, без брокерските комисионни, са 77.37 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 третото тримесечие намалява с 1.84 % до 153,887 хил.лв. в сравнение с края на предходното тримесечие, когато стойността на активите бе 156,783 хил.лв. Отчетеното намаление се дължи основно на намалението в стойността на краткотрайните активи на Дружеството, по-конкретно в паричните средства. 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)	30.09.2023	% дял	30.06.2023	% дял	31.03.2023	30.09.2022
Дълготрайни активи вкл.	146,663	95.31%	146,269	93.29%	145,951	138,110
- общо недвижими имоти	145,576	94.60%	145,576	92.85%	145,601	72,620
- Разходи за придобиване на ДМА	1,067	0.69%	671	0.43%	337	65,475
Краткотрайни активи вкл.	7,224	4.69%	10,514	6.71%	11,541	13,363
- ДДС за възстановяване	-	0.00%	-	0.00%	45	50
- Търговски вземания и лихви	647	0.42%	816	0.52%	567	252
- Инвестиционни имоти за продажба	308	0.20%	308	0.20%	619	681
- Парични средства и краткосрочни депозити	6,152	4.00%	9,229	5.89%	10,265	11,950
ОБЩО АКТИВИ	153,887	100%	156,783	100%	157,492	151,473

През третото тримесечие на 2023 година в структурата на активите на Дружеството не настъпва съществена промяна, като делът на дълготрайните активи леко увеличава размерите си, а намаление се наблюдава единствено при краткотрайните активи.

През отчетният период има изменения при стойността на Дълготрайните активи. Те нарастват вследствие на инвестираните през периода средства в довършване офисите на новите наематели на Дружеството в София Тех Парк. Изменение се наблюдава при Паричните средства и краткосрочните депозити, като най-голяма заслуга за отчетения спад имат изплатените дивиденди за 2022 г.

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

3.5 Резултати от дейността

Дейността на ФНИБ през третото 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.

Приходи от дейността

През разглежданото тримесечие отчетените приходи са в размер на 2,060 хил.лв., което е намаление от 12.79%, спрямо предходния период. Основните причини за това е липсата на приходи от продажба на имоти през настоящия отчетен период, каквито приходи е имало в рамките на предходното тримесечие.

Таблица 7 – Реализирани приходи по тримесечия и с натрупване за 2023 г., и трето тримесечие на 2022 г.

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q3 2022	2023
Приходи от продажба на имоти	-	337	-	1,433	337
Приходи от наеми	2,059	2,013	1,926	1,570	5,998
Други приходи	1	12	38	-	51
Общо приходи	2,060	2,362	1,964	3,003	6,386

През третото тримесечие с най-голям дял от 99.95 % е статията Приходи от наеми, като в статията са отразени приходите от наем на имотите на Дружеството. Отчетеното увеличение на тези приходи е в резултат на новоотдадените офис площи. През следващите отчетни периоди с предаване на новите офиси на техните наематели се очаква последващо увеличение в стойността на приходите от наем.

Очакванията за следващия отчетен период с нарастването на приходите от наем са да се увеличават и общите приходи на дружеството. Влияние върху приходите ще окажат и реализираните приходи от продажби и преоценките на имоти в края на годината.

Разходи за дейността

През изминалото тримесечие отчетените общи разходи на ФНИБ са спаднали със 17,01% в сравнение с предходния отчетен период и в края на тримесечието достигат до 1,317 хил.лв. Основната причина за промяната идва в резултат от липсата на продажби на имоти и съответно липсата на изписана стойност на такива активи.

Таблица 8 – Отчетени разходи по тримесечия и с натрупване за 2023 г., и трето тримесечие на 2022 г.

Разходи на ФНИБ (хил.лв.)	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q3 2022	2023
Балансова стойност на продадените имоти	-	(336)	-	(890)	(336)
Разходи за лихви	(276)	(202)	(201)	(218)	(679)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(294)	(293)	(292)	(280)	(879)
Разходи за материали	(64)	(3)	(12)	(165)	(79)
Разходи за персонала	(36)	(36)	(37)	(43)	(109)
Други разходи	(647)	(717)	(736)	(525)	(2,100)
Общо разходи	(1,317)	(1,587)	(1,278)	(2,121)	(4,182)

През третото тримесечие на 2023 г. с най-голям дял от разходите с 49.13% е статията Други разходи. Основните записи по тази сметка са за данъци и такси свързани с недвижими имоти, за външни услуги свързани с управлението и поддръжката на имоти, за банкови такси и други административни разходи. Отчетения спад по тази сметка се дължи на по-малките разходи през тримесечието за текущи ремонти по сградите. През следващия отчетен период се очаква размерът на тази статия да се запази или с натрупването на инфлация леко да нараства.

На следващо място с дял от 22.32% от разходите са възнагражденията на обслужващото дружество. Тук разходите се запазват на средните си нива като предходните тримесечия. През следващите отчетни периоди се очаква разходите по тази статия да не променят значително стойността си.

На трето място с 20.96 % от общите разходи са разходите за лихви по отпуснатите на дружеството кредити. Техния размер отбелязва нарастване от 37%, което увеличение е изцяло от увеличението на лихвените проценти по кредитите през изминалото тримесечие. Очакванията са след стабилизиране на лихвите тези разходи постепенно да намаляват.

През следващото тримесечие не се очаква съществена промяна в общия размер на разходите на дружеството. По съществена промяна може да настъпи при продажба на имоти и при начисленията на годишните преценки на имоти.

Резултат от дейността

През третото тримесечие на 2023 г. Дружеството реализира печалба в размер на 743 хил.лв., като основен принос за отчетения по-нисък финансов резултат, спрямо второто тримесечие на 2023 г., е липсата на приходи от продажба на имоти, каквито през предходния отчетен период има. През четвъртото тримесечие на 2023 година, очакванията са общо финансов резултат да нараства с увеличението на приходите от наеми, като влияние върху него ще окажат годишните преценки на имоти и приходите от продажби на имоти, ако се реализират такива.

Таблица 9 – Резултати от дейността по тримесечия

Финансов резултат (хил.лв)	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q3 2022
Приходи	2,060	2,362	1,964	3,003
Разходи	(1,317)	(1,587)	(1,278)	(2,121)
Печалба / (загуба) за периода	743	775	686	882

Отнесена счетоводната печалба към средния брой акции през тримесечието носи печалба на една акция (EPS) в размер на 0.021 лв. и с натрупване от началото на годината 0.064лв.

Резултат на акция (хил.лв)	2023**	2022	2021	2020	2019
Печалба	2,204	12,534	3,913	2,783	5,006
Печалба на акция (EPS)	0.064	0.362	0.113	0.080	0.145
Нетна стойност на активите	118,451	116,247	107,628	105,676	105,483
Коригиран брой записани акции	34,642	34,642	34,642	34,642	34,642
НСА на акция (NAV per share)	3.419	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*	3.419	3.469	3.155	3.125	3.169

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

** 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 за предходна година

Нетната стойност на активите на акция (NAV per share), съгласно неаудитирания отчет на Дружеството бележи увеличение от 3.356 лв. на акция в края на 2022 г. до 3.419 лв. на акция към 30.09.2023 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" АДСИЦ са подробно описани в Регистрационния документ на Дружеството (част II от Проспекта за първоначалното увеличение на капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ), одобрен от Комисията за финансов надзор през м. Март 2005 г. Оттогава досега са настъпили промени в следните насоки:

Пазарен риск

Недвижимите имоти притежание на ФНИБ са изложени на пазарен риск свързан с бъдещото развитие на пазара на недвижими имоти в България. Това може да доведе както до реализирането на по-ниска цена на имотите в портфейла, така и до по слаба ликвидност. Ръководството на Дружеството счита, че ФНИБ има изложение на подобен риск, предвид портфейла си от инвестиционни имоти за разработване. Въпреки това имотите на Дружеството са добре диверсифицирани в различни сегменти и райони в България и предлагат благоприятни условия за добра възвращаемост в бъдеще.

Лихвен риск

Към края на септември 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 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 и свободния паричен ресурс, в следствие на сделките по продажба на имоти, 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

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. Допълнителен риск може да има и в резултат на нововъзникналия конфликт в Израел.

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, разходите, сроковете за изпълнение, достъпа до финансиране, връзките с контрагенти и осъществяването на доставки.

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

4 Важни научни изследвания и разработки

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

5 Предвиждано развитие на Дружеството

През 2023 г. Дружеството работи по посока търсене на наематели за своите сгради и управлението на текущите проекти генериращи приходи. 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 2023 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 2023 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** – Дружеството продължава да работи в посока продажба на апартаменти и гаражи от сградата.
- **Проект – „Инвестиционни имоти в София – Младост IV”** – За имотите останали след извършените последни продажби Дружеството възнамерява да направи проучване на възможностите за тяхната реализация, след което ще вземе решение за бъдещите си инвестиционни намерения по проекта.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Видин”** – през 2023 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Проект – „Ваканционно селище на морето”** – през 2023 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.

Поради динамиката на инвестиционната дейност на Дружеството през 2023 година, има възможност реалният брой и размер на инвестициите, както и типа проекти да се различава от планираните

6 Промени в цената на акциите на Дружеството

През изминалото трето тримесечие на 2023 г. цената на акциите на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ отбелязаха ръст в размер на 7.62 %, като през по-голямата част от времето се търгуваха в диапазона 2.04 - 2.32 лв.

Индексът, отразяващ цените на дружествата със специална инвестиционна цел, BGREIT приключи тримесечието със спад 1.05 %. Усложнената икономическа ситуация в страната, както и в цяла Европа, даде своето отражение и при един от най-стабилните индекси на БФБ, който за първи път излиза на червено. Очакванията са, че след приключването на летният сезон - компаниите, инвестиращи в недвижими имоти, въпреки всичко да продължават да привличат интерес от страна на инвеститорите и че акциите им остават едни от най-търгуваните на БФБ и през следващото тримесечие на 2023 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 755.73 пункта, с което отбеляза ръст от 12.81% спрямо края на декември 2022 г.

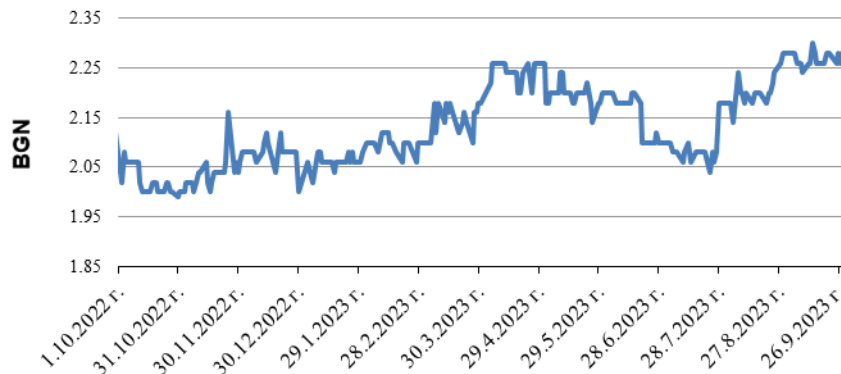
Широкият индекс BGBX40 отбеляза ръст от 8.51 % за тримесечието до 158.56 пункта.

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 01.10.2022г. – 31.03.2023г. са както следва:

- Начална цена – BGN 2.120 (03 октомври 2022 г.)
- Последна цена – BGN 2.260 (29 септември 2023 г.)
- Най-висока цена – BGN 2.320 (13 септември 2023 г.)
- Най-ниска цена – BGN 1.99(31 октомври 2022 г.)
- Общо количество изтъргувани акции – 1,385,358броя
- Оборот за периода – BGN 2,909,085 (EUR 1, 487,391)
- Среднопретеглена цена – BGN 2.10
- Пазарна капитализация (към 31.03.2023 г.) – BGN 78,290,751 (EUR 40,029,425)

**Движение акциите на ФНИБ
(01.10.2022г. - 31.09.2023г.)**



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 закона за АДСИЦДС.

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 30 септември 2023 г. Дружеството няма регистрирани клонове и не притежава акции от други компании.

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