

**Междинен доклад за
дейността**

на

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

за първото шестмесечие
на 2023г.



31 юли 2023г.

Съдържание

<i>1</i>	<i>Обща информация за Дружеството</i>	<i>3</i>
<i>2</i>	<i>Портфейл на Дружеството.....</i>	<i>8</i>
<i>3</i>	<i>Развитие на дейността и състояние на Дружеството през първото шестмесечие на 2023г.....</i>	<i>13</i>
<i>4</i>	<i>Важни научни изследвания и разработки</i>	<i>22</i>
<i>5</i>	<i>Предвиждано развитие на Дружеството.....</i>	<i>23</i>
<i>6</i>	<i>Промени в цената на акциите на Дружеството</i>	<i>24</i>
<i>7</i>	<i>Сделки със свързани лица</i>	<i>25</i>
<i>8</i>	<i>Друга информация</i>	<i>26</i>

1 Обща информация за Дружеството

1.1 Правна рамка и промени в устава на Дружеството през периода януари - юни 2023г.

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

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

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

В началото на 2023 година, дружеството подписа обновен и одобрен от КФН нов договор за управление с обслужващото си дружество „МНИ“ ООД. Договорът е със срок до края на срока на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ.

През изминалото шестмесечие, на 07 юни 2023 г. беше проведено и редовно общо събрание на акционерите на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ, на което бяха взети следните решения:

1. ОС приема годишния финансов отчет за дейността на дружеството със специална инвестиционна цел за 2022 г., съдържащ годишен финансов отчет, доклад на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет, годишен доклад за дейността и управлението и доклад за прилагане на политиката за възнагражденията;
2. ОС приема доклада за дейността на Одитния комитет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2022 г.;
3. ОС приема отчета на Директора за връзка с инвеститорите;
4. ОС освобождава от отговорност членовете на СД за дейността им през 2022 г.;
5. ОС взема решение да бъде разпределен като дивидент за акционерите 90 % от преобразувания финансов резултат за 2022 г., определен съгласно чл. 29 от ЗДСИЦДС, в

размер на 3 914 613.96 лв., или 0.1130022 лв. брутен дивидент на акция. ОС овластява Съвета на директорите на дружеството със специална инвестиционна цел да предприеме всички необходими правни и фактически действия относно изплащането на дивидента на акционерите в съответствие с нормативните изисквания, включително начален и краен срок за изплащане на дивидента;

6. ОС избира "Ърнст и Янг Одит" ООД, ЕИК: 130972874, гр. София 1124, район Средец, Полиграфия Офис Център, бул. „Цариградско шосе” № 47А, ет. 4, да провери и завери финансовия отчет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2023 г.;

7. ОС променя седалището и адреса на управление на дружеството със специална инвестиционна цел на: гр. София, р-н Младост, бул. Цариградско шосе № 111Р, ет. 16;

8. ОС прие предложените промени в Устава на дружеството със специална инвестиционна цел;

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

Основните събития оказващи влияние на финансовия отчет на Дружеството са:

■ Строителство на офис сграда в София Тех Парк.

През периода ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ приключи със изграждането на новата офис сграда в Научно-технологичния парк в гр. София. През началото на отчетния период, разрешение за ползване получи и последните все още невъведени в експлоатация помещения. През следващите отчетни периоди 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 шестмесечието средства в проекта без комисионни за отдадени площи са в размер на 77,026 хил.лв.

■ Избор на нов Директор за връзки с инвеститорите

През отчетния период, с решение на Съвета на директорите на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ е избран Атанас Кирилов Трайчев за директор за връзки с инвеститорите на дружеството със специална инвестиционна цел.

■ Проведено извънредно общо събрание

През изминалото шестмесечие, на 10 януари 2023 г. беше проведено извънредно общо събрание на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ, на което беше избран нов одитен комитет.

■ Проведено редовно общо събрание

През изминалото шестмесечие, на 07 юни 2023 г. беше проведено редовно общо събрание на акционерите на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ, където е взето решение за разпределяне на дивидент за 2022 г..

■ Подписано допълнително споразумение към договор за наем

„Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ подписа допълнително споразумение към договор за наем, за допълнителни офис площи с „РОБЕРТ БОШ” ЕООД в новата сграда Синерджи Тауър в София Тех Парк. Наемният срок, съгласно анекса, е

със срок до края на основния наемен договор, а допълнително отдадената площ е 2,723.54 кв.м.

■ Подписани договори за наем

ФНИБ сключи и договори на наем за повечето търговски помещения на партерният етаж на сградата.

■ Промяна на седалище и адрес на управление на ФНИБ и МНИ ООД

Дружеството премести офиса на управляващото си дружество МНИ ООД в Синерджи Тауър, считано от април 2023 година, като използваните от дружеството офис площи са 429 кв. С новоотдадените площи, процентът на запълняемост на Синерджи Тауър възлиза на 39.72%, от които заетите офис площи възлизат на 37.45%.

■ Продажби на апартаменти в к.к. Боровец

„Фонд за недвижими имоти България“ продаде още 4 апартамента и 1 гараж от имота в к.к. Боровец.

■ Продажби на имот за озеленяване по проект Инвестиционни имоти в Младост IV, гр.София

„Фонд за недвижими имоти България“ продаде имот предназначен за зелени площи с обща площ 276 кв.м.

■ След края на отчетния период

„Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ 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. С отдадените помещения запълняемостта на сградата нараства до 74.25% от отдаваемите офис площи.

„Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ подписа договор за наем на офис площи 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 отдаваемите площи.

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

■ **Възнагражденията, получени общо през първото шестмесечие на 2023 г. от членовете на Съвета на директорите;**

През първото шестмесечие на 2023 г. са начислени следните възнаграждения на членовете на Съвета на директорите (СД), съгласно договори за управление:

- Възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков – 20,400 лв.
- Възнаграждение на Чавдар Иванов Донков – 20,400 лв.
- Възнаграждение на Николай Сергеевич Драгомирецьки – 4,800 лв.

Общо през първото шестмесечие на 2023 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат на 45,600 лв.

■ **Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на СД през шестмесечието акции и облигации на Дружеството;**

Към 30.06.2023 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 No 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 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 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 шестмесечие структурата на портфейла на Дружеството се запази непроменена. В края на отчетния период дялът на бизнес имотите е 77%. Следват ги търговските площи със 12%, паричните средства с дял от 6% и съответно ваканционните имоти – с дял от 2%, както и инвестиционните имоти с дял от 3%. 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 платените дивиденди, реализираните приходи от продажба на имоти и приходите от наеми.

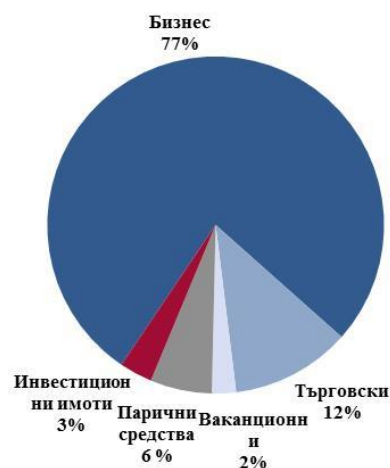
През шестмесечието дейността на Дружеството беше насочена главно в следните направления:

- 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;
- Разговори с потенциални наематели за сграда Камбани 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;

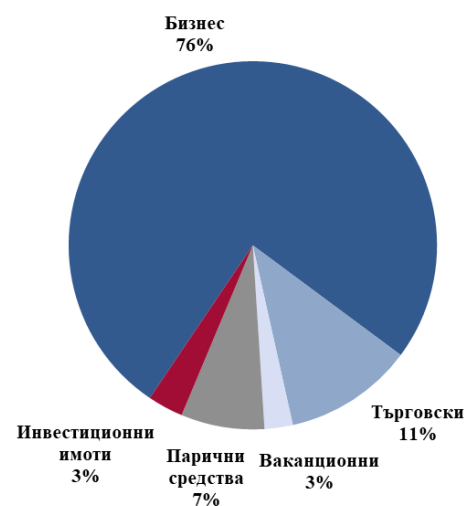
Управляваните от ФНИБ проекти към края на юни 2023 г. са 8 на брой, разпределени в различни сектори на пазара на недвижимите имоти в България.

Фигура 1 – Разпределение на инвестирания капитал по видове сектори

Структура на портфейла I-во шестм. 2023г.



Структура на портфейла II-ро шестм. 2022г.



Дейността на Дружеството през изминалото шестмесечие бе основно насочена към управление на шест 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 30.06.2023г.
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	14,871	17,892
Офис сграда Камбаните	текущо управление	17,613	22,108
Офис сграда - София Тех Парк	текущо управление	77,026	80,130
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		136,451	146,547

* 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, 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.Vicolage разположени в гр.София на бул. Цариградско шосе.

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

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

Параметрите по проекта са както следва:

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

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

През първото шестмесечие на годината договора за наем е обслужван редовно.

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.

През отчетния период бяха продадени 4 апартамента и 2 гаража. Към края на отчетния период общо продадените имоти са 40, от които 32 апартамента и 8 гаража. След края на отчетния период дружеството остана собственик на 4 апартамента и 1 гараж.

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 заетостта на имотите собственост на Дружеството възлиза на 67.56 %, като продължава активната кампания и разговори с потенциални наематели за останалите помещения в сградата. След отчетния период е отдадено още едно помещение от 255.49 кв.м. на Калевър ЕООД, с което заетостта на имотите нараства на 71.05%.

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 юни 2023 г. дължимата главница е в размер на 3,464 хил.лв. Условието на заема са посочени в т. 3.3, по-долу в отчета.

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

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

След края на отчетния период „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ 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. С отдадените помещения запълняемостта на сградата нараства до 74.25% от отдаваемите офис площи.

2.6 Проект – Офис сграда София Тех Парк

През периода ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ приключи със изграждането на новата офис сграда в Научно-технологичния парк в гр. София. През полугодieto разрешение за ползване получи и последните все още невъведени в експлоатация помещения. 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 77,026 хил.лв.

Финансирането на новия проект се реализира с получените от увеличението на капитала средства и със средства от договора за банков кредит с Юробанк България АД. Кредитът е със срок до ноември 2029 година и е в размер на 33.2 млн.лв. Към края на юни 2023 г. дължимата главница е в размер на 29,852 хил.лв. Условиата на заема са посочени в т. 3.3, по-долу в отчета.

През отчетния период, „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ подписа допълнително споразумение към договор за наем, за допълнителни офис площи с „РОБЕРТ БОШ“ ЕООД в новата сграда Синерджи Тауър в София Тех Парк. Наемният срок, съгласно анекса, е със срок до края на основния наемен договор, а допълнително отдадената площ е 2,723.54 кв.м. ФНИБ сключи и договори за наем на повечето търговски помещения на партерния етаж на сградата.

„Фонд за недвижими имоти България“ премести и офиса на управляващото си дружество МНИ ООД в Синерджи Тауър, считано от април 2023 г. Използваните от дружеството офис площи са 429 кв.

С новоотдадените площи, процентът на запълняемост на Синерджи Тауър възлиза на 39.72%, от които заетите офис площи възлизат на 37.45%.

Дружеството има двама основни наематели. „РОБЕРТ БОШ“ ЕООД с обща отдадена офис площ от 8 312.51 кв.м., и СОФТУЕР АГ с обща отдадена площ 2 804.99 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, 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.

През изминалия период „Фонд за недвижими имоти България“ продаде още един имот предназначен за зелени площи с обща площ 276 кв.м. След последната продажба общата площ на имотите останали 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 първото шестмесечие на 2023г.

3.1 Обобщени финансови отчети

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

Счетоводен баланс към 30.06.2023г., 31.12.2022г. и 30.06.2022 г.

(Всички суми са в хиляди лева)	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
АКТИВИ			
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ			
Инвестиционни имоти	145,576	145,601	72,620
Разходи за ДМА	671	-	65,373
Стопански инвентар	18	14	15
Нематериални активи	4	-	1
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	146,269	145,615	138,009
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ			
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	308	619	1,571
Данъци за възстановяване	-	-	87
Търговски вземания и лихви	816	408	304
Парични средства и краткосрочни депозити	9,229	11,562	12,890
Разходи за бъдещи периоди	161	47	423
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	10,514	12,636	15,275
ОБЩИ АКТИВИ	156,783	158,251	153,284
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	34,642	34,642	34,642
Премийни резерви	59,380	59,380	59,380
Неразпределена печалба	23,686	22,225	17,944
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	117,708	116,247	111,966
ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ			
Дългосрочни заеми	28,478	30,743	32,972
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	28,478	30,743	32,972
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ			
Краткосрочни заеми и начислени лихви	4,514	4,443	4,369
ДДС и др. дължими данъци	23	97	18
Задължения към обслужващото дружество	717	848	1,045
Задължения към персонала и осиг. предприятия	1	4	4
Провизия за дължими дивиденди	3,915	3,915	1,673
Търговски и други задължения	1,427	1,954	1,237
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	10,597	11,261	8,346
ОБЩО ПАСИВИ	39,075	42,004	41,318
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	156,783	158,251	153,284

Отчет за доходите за първото шестмесечие на 2023г. и Н1 и Н2 на 2022г.

(Всички сума са в хиляди лева)	Н1 2023	Н2 2022	Н1 2022
Приходи от продажба на имоти	337	1,565	14,077
Приходи от наеми	3,939	3,403	3,703
Други приходи	50	6,205	142
Общо приходи	4,326	11,173	17,922
Балансова стойност на продадените имоти	(336)	(1,022)	(10,043)
Разходи за лихви	(403)	(430)	(496)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(585)	(620)	(940)
Разходи за материали	(15)	(177)	(250)
Разходи за персонала	(73)	(98)	(79)
Други разходи	(1,453)	(1,030)	(1,376)
Общо разходи	(2,865)	(3,377)	(13,184)
Печалба/(загуба) за периода	1,461	7,796	4,738
Средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)	34,642	34,642	34,642
Доход на акция - основен и с намалена стойност	0.042	0.225	0.137

3.2 Ликвидност

Таблица 2 – Показатели за ликвидност на ФНИБ към 30.06.2023 г., 31.12.2022г. и 30.06.2022г.

Коефициенти	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Текуща ликвидност	0.99	1.12	1.83
Бърза ликвидност	0.96	1.07	1.64
Абсолютна ликвидност	0.87	1.03	1.54

През изминалото шестмесечие 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 изплатените през периода текущи задължения по инвестиционните кредити на дружеството, изплатени задължения към доставчици от предходни периоди и направените разходи за довършителни дейности в Синерджи Тауър. През последния отчетен период показателя за текущата ликвидност намалява до 0.99, а коефициентите за бърза и абсолютна ликвидност достигат съответно до 0.96 и 0.87.

През следващия отчетен период с натрупването на приходи от наеми се очаква коефициентите да запазят размера си.

Вътрешни източници на ликвидност

През първото шестмесечие 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 Търговски и други задължения.

Краткотрайни (текущи) активи

Таблица 3а – Текущи активи на ФНИБ към 30.06.2023г., 31.12.2022г. и 30.06.2022 г.

Източници на ликвидност (хил.лв)	30.06.2023	% дял	31.12.2022	% дял	30.06.2022
Текущи активи					
Инвестиционни имоти държани за продажба и	308	2.93%	619	4.90%	1,571
Данъци за възстановяване	0	0.00%	-	0.00%	87
Търговски вземания и лихви	816	7.76%	408	3.23%	304
Разходи за бъдещи периоди	161	1.53%	47	0.37%	423
Парични средства и краткосрочни депозити	9,229	87.78%	11,562	91.50%	12,890
Общо текущи активи	10,514	100%	12,636	100%	15,275

Общият размер на текущите активи на дружеството намалява спрямо предходния отчетен период и достига 10,541 хил.лв. През изминалото шестмесечие основните изменения в краткотрайните активи са в стойността на сметката Парични средства и краткосрочни депозити.

Общата структурата на текущите активи се запазва, като на първо място с дял от 87.78 % остават паричните средства и краткосрочните депозити. Техният размер намалява, като причина за това са плащанията по инвестиционните кредити на дружеството. През следващия отчетен период се очаква наличните по това перо средства да намалеят вследствие изплащането на гласувания от ОСА дивидент за 2022 г.

На второ място с дял от 7.76% са търговските вземания и лихви. Те увеличават размера си от предходния отчетен период, след натрупване на вземания свързани със строителството и довършителните работи на новата офис сграда в София Тех Парк. В основата на тази статия са още и вземанията от наематели, които се погасяват ежемесечно.

На следваща позиция с дял от 2.93% остават инвестиционните имоти, чиято стойност вследствие направените продажби на имоти през периода значително спада. 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 изплатения за 2022 г. дивидент, 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 30.06.2023г., 31.12.2022г. и 30.06.2022г.

Източници на ликвидност (хил.лв)	30.06.2023	% дял	31.12.2022	% дял	30.06.2022
Текущи пасиви					
Краткосрочни заеми и начислени лихви	4,514	42.60%	4,443	39.45%	4,369
ДДС и др. дължими данъци	23	0.22%	97	0.86%	18
Задължения към обслужващото дружество	717	6.77%	848	7.53%	1,045
Задължения към персонала и осиг.предприятия	1	0.01%	4	0.04%	4
Провизия за дължими дивиденди	3,915	36.94%	3,915	34.77%	1,673
Търговски и други задължения	1,427	13.47%	1,954	17.35%	1,237
Общо текущи пасиви	10,597	100%	11,261	100%	8,346

През изминалото шестмесечие общият размер на краткосрочните пасиви отбелязва леко намаление от 5.90%, спрямо предходния отчетен период и към 30.06.2023 г. достига 10,597 хил.лв. Основните промени в структурата на текущите пасиви са в намалението на търговските задължения.

На първо място, в структурата на краткосрочните пасиви, с дял от 42.60% са Краткосрочните заеми и начислени лихви. Тяхната стойност възлиза на 4,514 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 следващо място при краткосрочните пасиви са Провизиите за дължими дивиденди. В статията е отразен гласувания на редовното Общо събрание на акционерите (ОСА) от 07.06.2023 г. дивидент за разпределение за 2022 г. Гласуваната сума, в размер на 3,915 хил. лв. (дивидент на акция, бруто: 0.1130 лв.), представлява 90% от печалбата за съответната финансова година, коригирана съгласно изискванията на чл. 29 ал. 3 от новия ЗДСИЦДС.

На трета позиция от краткосрочните пасиви са Търговските и други задължения на дружеството. Те бележат намаление спрямо предходния отчетен период и достигат 1,427 хил.лв. Отчетената промяна е вследствие изплатени задължения, свързани със строителството 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.

Очакванията през следващите отчетни периоди, са текущите пасиви да спаднат след изплащането на дивидента за 2022 г. и плащането на задържаните гаранции по строителството на сградата в СТП.

■ **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 юни 2023 г. общо дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, отчита слабо намаление и достига стойност от 146,186 хил.лв. Причина за тази промяна са изплатените през периода главници по кредитите на Фонда. Структурата на дългосрочният капитал остава непроменена, като през периода се наблюдава намаление на привлечения капитал, чиито дял спада до 20.2 %.

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 шестмесечия е представено на фигурите по-долу.

Фигура 2: Съотношение между собствен и привлечен капитал:

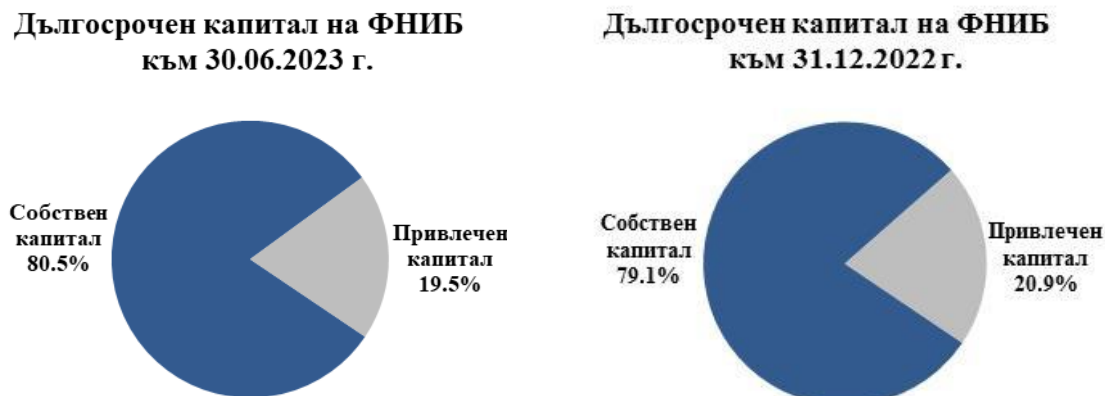


Таблица 4 – Коефициенти на капиталова структура:

Коефициент на капиталовата структура	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени средства	4.13	3.78	3.40
Съотношение на ДА към собствен капитал	1.24	1.25	1.23
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.19	0.21	0.24

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

■ Собствен капитал

В края на юни 2023 г. собственият капитал на ФНИБ е в размер 117,708 хил.лв., което спрямо предходното шестмесечие представлява увеличение от 1.26%. Отчетената промяна се дължи изцяло на натрупаната печалба през периода.

Таблица 5 – Собствен капитал на ФНИБ към 30.06.2023г., 31.12.2022г. и 30.06.2022г.

Собствен капитал (хил.лв)	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Основен капитал	34,642	34,642	34,642
Премийни резерви	59,380	59,380	59,380
Натрупана печалба	23,686	22,225	17,944
Общо собствен капитал	117,708	116,247	111,966

През първото шестмесечие 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 първото шестмесечие на 2023 г. Дружеството има действащи два договора за кредит подписани с Юробанк България АД.

Първият кредит е за срок от 10 години и е в размер на 11 млн.лв. Предназначението на заема е за финансиране строителството на офис сграда на Фонда на Околовръстното шосе до Камбаните. През 2022 г. бе предоговорена лихвата по кредита. Новата и стойност се равнява с лихвата по другия кредит или референтен лихвен процент ПРАЙМ плюс надбавка 1.05%, но общо не по-малко от 2.05%. През изтеклия отчетен период Дружеството редовно е плащало дължимите вноски по инвестиционния кредит. Общо непогасената главница към края на периода е 3.464 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. Реалното изплащане на кредита започна през юни 2022 г., което доведе и до промяна в погасителния план на заема. Дължимата лихва по кредита след приключване на гратисния период е ПРАЙМ Бизнес клиенти плюс 1.05%, но общо не по-малко съответно от 2.05%. Към края на отчетния период общо непогасената главница е 29.852 млн. лв.

■ Капиталови разходи през следващите периоди на отчитане

След старта през 2019 г. на строителните дейности по новия инвестиционен проект в София Тех Парк, през септември 2021 г. първия етап на проекта, включващ подземните нива, общите площи и 5 офис етаж, получи разрешение за ползване. През 2022 г. дружеството въведе в експлоатация и всички останали офис площи и конферентната зала, а в началото на 2023 г. разрешение за ползване получи и всички останали помещения, в това число ресторанта и търговските площи на партерния етаж. Капиталовите разходи през следващите отчетни периоди ще са основно в довършителни работи в офисите на нови наематели. Инвестираните до момента средства в проекта, без брокерските комисионни, са 77.03 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 първото шестмесечие намалява с 0.93 % до 156,783 хил.лв. в сравнение с края на предходното шестмесечие, когато стойността на активите бе 158,251 хил.лв. Отчетеното намаление се дължи основно на намалението на паричните средства по сметки на дружеството. През следващия отчетен период с изплащането на дивидента за 2022 г. се очаква стойността на активите да намалее.

Таблица 6 – Структура на активите на ФНИБ

Структура на активите (хил.лв)	30.06.2023	% дял	31.12.2022	% дял	30.06.2022
Дълготрайни активи вкл.	146,269	93.29%	145,615	92.02%	138,009
- общо недвижими имоти	145,576	92.85%	145,601	92.01%	72,620
- Разходи за придобиване на ДМА	671	0.43%	-	0.00%	65,373
Краткотрайни активи вкл.	10,514	6.71%	12,636	7.98%	15,275
- ДДС за възстановяване	-	0.00%	0	0.0%	87
- Търговски вземания и лихви	816	0.52%	408	0.3%	304
- Инвестиционни имоти за продажба	308	0.20%	619	0%	1,571
- Парични средства и краткосрочни депозити	9,229	5.89%	11,562	7%	12,890
ОБЩО АКТИВИ	156,783	100%	158,251	100%	153,284

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

През първото шестмесечие на 2023 година има изменения при стойността на Дълготрайните активи. Те нарастват вследствие на инвестираните през периода средства в довършителни работи в офис сградата в София Тех Парк. Изменение се наблюдава и при Паричните средства и краткосрочните депозити, като записите по тази сметка са

динамични и зависят най-вече от плащанията по двата инвестиционни кредита на дружеството, приходите от наем и разходите за довършителни работи по офисите на нови наематели.

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 Дружеството през първото шестмесечие на 2023 г. беше насочена най-вече в управлението на проектите генериращи приходи за Дружеството, продажбата на имоти и организиране реализацията на проекта в София Тех Парк.

■ Приходи от дейността

През разглежданото шестмесечие отчетените приходи са в размер на 4,326 хил.лв., което е намаление с 61.28% спрямо предходното шестмесечие. Основната причина за това намаление е това, че през настоящият отчетен период липсват приходи от преоценки на имоти.

Таблица 7 – Реализирани приходи за първото шестмесечие на 2023г., второто и първото на 2022г.

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	H1 2023	H2 2022	H1 2021
Приходи от продажба на имоти	337	1,565	14,077
Приходи от наеми	3,939	3,403	3,703
Други приходи	50	6,205	142
Общо приходи	4,326	11,173	17,922

През първото шестмесечие с най-голям дял от 91.05 % е статията Приходи от наеми, като в статията са отразени приходите от наем на имотите на Дружеството. През следващите отчетни периоди с предаване на новоотдадените офиси на техните наематели се очаква последващо увеличение на приходите от наем.

На второ място, е статията Приходи от продажба на имоти. Техният размер достига до 337 хил. лв., като в статията са отразени приходите от продажби на имоти в к.к. Боровец и по проект Инвестиционни имоти в Младост IV, гр.София.

Очакванията за следващият отчетен период с нарастването на приходите от наем е да се увеличават и общите приходи на дружеството.

■ Разходи от дейността

През изминалото шестмесечие отчетените общи разходи на ФНИБ са намалели с 15.16% в сравнение с предходния отчетен период и в края на шестмесечието достигат до 2,865 хил.лв. Основната причина за този спад е намалението на сметката Балансова стойност на продадените имоти, с която са отписани стойностите на продадените през периода имоти.

Таблица 8 – Отчетени разходи за първото шестмесечие на 2023г., второто на 2022г., както и първото шестмесечие на 2022г.

Разходи на ФНИБ (хил.лв)	H1 2023	H2 2022	H1 2021
Балансова стойност на продадените имоти	(336)	(1,022)	(10,043)
Разходи за лихви	(403)	(430)	(496)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(585)	(620)	(940)
Разходи за материали	(15)	(177)	(250)
Разходи за персонала	(73)	(98)	(79)
Други разходи	(1,453)	(1,030)	(1,376)
Общо разходи	(2,865)	(3,377)	(13,184)

През първото шестмесечие на 2023 г. с най-голям дял от разходите с 50.72% 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. Отбелязаното увеличение се дължи на увеличените местни данъци и такси след въвеждането на новата сграда в експлоатация и увеличените разходи за поддръжката на офис сградите, вследствие отчетената инфлация в страната. През следващия отчетен период се очаква размерът на тази статия да се запази или леко да нараства с натрупването на инфлация.

На следващо място с дял от 20.42% от разходите са възнагражденията на обслужващото дружество. Тук след реализираните продажби през предходните шестмесечия разходите се връщат към средните си нива от преди това. През следващите отчетни периоди се очаква разходите по тази статия да се запазят в същия размер.

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

■ Резултат от дейността

През първото шестмесечие на 2023 г. Дружеството реализира печалба в размер на 1,461 хил.лв., като основна причина за отчетения по-нисък финансов резултат са нетните преоценки на инвестиционните имоти на дружеството, каквито през това шестмесечие липсват. През следващите отчетни периоди очакванията са общо финансовия резултат да нараства с увеличението на приходите от наеми.

Таблица 9 – Резултати от дейността за първото шестмесечие на 2023 г., второто на 2022 г. и първото шестмесечие на 2022 г.

Финансов резултат (хил.лв)	H1 2023	H2 2022	H1 2021
Приходи	4,326	11,173	17,922
Разходи	(2,865)	(3,377)	(13,186)
Печалба / (загуба) за периода	1,461	7,796	4,736

Отнесена счетоводната печалба към средния коригиран брой акции през шестмесечието носи печалба на една акция (EPS) в размер на 0.042 лв.

Резултат на акция (хил.лв)	2023**	2022	2021	2020	2019
Печалба	1,461	12,534	3,913	2,783	5,006
Печалба на акция (EPS)	0.042	0.362	0.113	0.080	0.145
Нетна стойност на активите	117,708	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)	3.398	3.356	3.107	3.051	3.045
Неизплатен дивидент на акция***	0.1130	0.1130	0.0483	0.0748	0.1242
Справедлива стойност на акция*	3.511	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 2023г. 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 се увеличава от 3.356 лв. на акция в края на 2022г. до 3.398 лв. на акция в края на юни 2023 г., което увеличение се дължи изцяло на реализираната печалба за изминалия период.

■ 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 юни 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.

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

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

4 Важни научни изследвания и разработки

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

5 Предвиждано развитие на Дружеството

През 2023 г. Дружеството ще насочи усилията си основно в търсенето на наематели за своите сгради 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 2023 г. Дружеството насочва 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 2022 г., през година Дружеството продължава текущо да управлява проекта в гр. София, като ще насочи 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 първо шестмесечие на 2023 г. цената на акциите на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ отбеляза ръст в размер на 5.00%, като през по-голямата част от времето се търгуваха в диапазона 2.06 - 2.20 лв.

Индексът, отразяващ цените на дружествата със специална инвестиционна цел, BGREIT приключи шестмесечието с ръст от 5.02%. Въпреки нестабилната икономическа ситуация в страната и отражението, което военното положение в Източна Европа оказва на борсовите пазари - компаниите, инвестиращи в недвижими имоти, въпреки всичко продължават да привличат интерес от страна на инвеститорите и акциите им остават едни от най-търгуваните на БФБ и през първото шестмесечие 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 юни на ниво от 669.90 пункта, с което отбеляза ръст от 11.37% спрямо края на декември 2022 г.

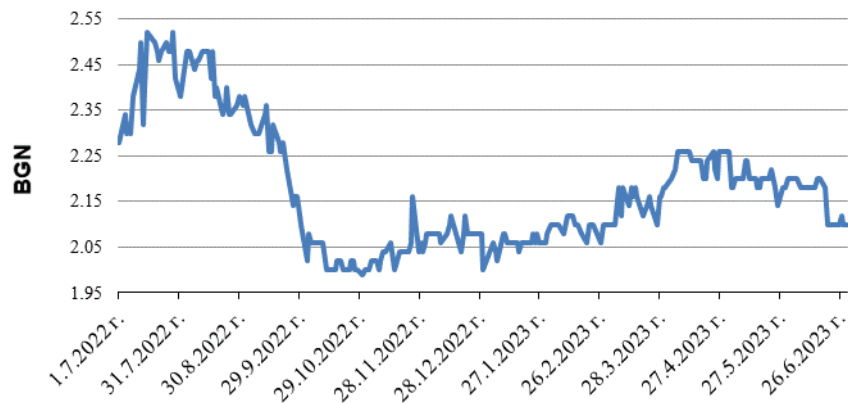
Широкият индекс BGVX40 отбеляза ръст от 4.91 % за тримесечието до 146.120 пункта.

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 01.07.2022г. – 30.06.2023г. са както следва:

- Начална цена – BGN 2.30 (01 юли 2022 г.)
- Последна цена – BGN 2.10 (30 юни 2023 г.)
- Най-висока цена – BGN 2.600 (13 юли 2022 г.)
- Най-ниска цена – BGN 1.990 (12 октомври 2022 г.)
- Общо количество изтъргувани акции – 1,553,413 броя
- Оборот за периода – BGN 3,337,462 (EUR 1,706,417)
- Среднопретеглена цена – BGN 2.15
- Пазарна капитализация (към 30.06.2023 г.) – BGN 72,748,043 (EUR 37,195,484)

**Движение акциите на ФНИБ
(01.07.2022г. - 30.06.2023г.)**



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

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

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