

**Междинен доклад за
дейността**

на

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

за четвъртото тримесечие
на 2019 г.



30 януари 2020 г.

Съдържание

1	Обща информация за Дружеството	3
2	Портфейл на Дружеството.....	6
3	Развитие на дейността и състояние на Дружеството през четвъртото тримесечие на 2019г.	11
4	Важни научни изследвания и разработки	20
5	Предвиждано развитие на Дружеството.....	20
6	Промени в цената на акциите на Дружеството	21
7	Анализ и разяснение на информацията по приложение № 11 към чл. 32, ал. 1, т. 4, чл. 35, ал. 1, т. 5 и чл. 41, ал. 1, т. 4 от наредба № 2	23
8	Сделки със свързани лица	27
9	Друга информация	27

1 Обща информация за Дружеството

1.1 Правна рамка и промени в устава на Дружеството през периода септември - декември 2019 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 (ЗДСИЦ) осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

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

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

1.2 Информация за важни събития, настъпили през тримесечието, 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 продължава със строителните работи за изграждането на новата офис сграда в Научно-технологичния парк в гр. София. Параметрите на сградата са както следва: ЗП 2 325 кв.м., РЗП –50 761.38 кв.м., включващо и подземен паркинг на две нива с РЗП 15 717 кв. м. Към настоящия момент строителството е на етап груб строеж.

Годишни преоценки на имотите – в края на 2019 са извършени ежегодните преоценки на имоти на Дружеството. В резултат от тези действия Фонда отбелязва в отчета за доходите нетни положителни преоценки в размер на 573 хил.лв., което от своя страна увеличава нетния финансов резултат за тримесечието. Извършените през периода оценки се правят веднъж годишно и имат еднократно действие върху финансовия отчет на Дружеството.

Увеличено дялово участие в капитала на Фонда – в края на отчетния период УПФ „Доверие“ увеличи дяловото си участие в капитала на фонда от 4.54% до 5.06%, а на тази основа ПОК „Доверие“ вече има непряко участие в капитала от 6.86%.

Начисляване на провизии за дивидент за 2019 г. – в края на отчетния период е начислена провизия за дължимия дивидент за изминалата годи. Така изчислената сума представлява 90% от преобразувания финансов резултат, определен съгласно чл.10 от ЗДСИЦ. Окончателната сума за разпределяне като дивидент за 2019г. ще бъде определена след изготвяне на одитирания отчет на Дружеството и съответно неговото приемане на редовното Общото събрание на акционерите (ОСА), когато ще бъдат гласувани финансовите резултати за 2019г.

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

■ Възнагражденията, получени през четвърто тримесечие на 2019 г. от членовете на Съвета на директорите;

През изминалото тримесечие на 2019 г. общо са начислени следните възнаграждения на членовете на Съвета на директорите (СД), съгласно договори за управление:

- Възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков – 16,490 лв.
- Възнаграждение на Чавдар Иванов Донков – 14,126 лв.
- Възнаграждение на Николай Христов Скарлатов – 7,596 лв.

През четвъртото тримесечие на 2019 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат общо на 38,212 лв.

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

Към 31.12.2019 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков – 536 843 бр. акции, представляващи 1.55 % от капитала на Дружеството – няма промяна;
- Чавдар Иванов Донков – 598 771 бр. акции, представляващи 1.73 % от капитала на Дружеството – няма промяна;
- Николай Христов Скарлатов – не притежава акции 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;
- Сторпул Сторидж АД, гр. София, ул. "Чарлз Дарвин" №14Б, вх.А, ет.7 - Член на Съвета на директорите;
- "Българска Асоциация за Дялово и Рисково Инвестиране" Сдружение – гр. София, р-н „Триадица“, бул. "България" № 69, бл. Административна сграда „Инфинити тауър“, ет. 14 – член на Управителен съвет;
- Мибо Консулт“ ООД – гр. София, р-н „Витоша“, ул. „Синанишко езеро“ № 9А,

офис 3 – управител;

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

- Би Ейч Реал Естейтс ООД, София, ул. Дякон Игнатий № 7, ет.2 -Управител;
- Фондация „Доцент Иван Донков Донков“, гр. София, ул. Твърдишки проход № 23 - Първи пожизнен председател

Николай Христов Скарлатов има участие в управителните и/или контролни органи на следните юридически лица:

- Индъстриал Пропъртийз ООД, гр. София, ул. Църноок № 5 – Управител;
- Скарли ООД, гр. София, ж.к. Младост 1, бл. 34Б, вх.2, ап.11 - Управител;
- Скарли ЕООД, обл. София, общ. Божурище, с. Гурмазово 2226 - Управител;
- Мейн Кепитъл АД, гр.София, жк.Лозенец, ул. Църноок № 5 – Изп. директор;
- Биопортал ООД, гр.София, жк.Лозенец, ул. Църноок № 5 – Управител;

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

- Би Пи Фишинг ООД, София, ул.Твърдишки проход 23, офис 4;
- Би Ейч Реал Естейтс ЕООД, София, ул. Дякон Игнатий № 7, ет.2

Николай Христов Скарлатов

- Скарли ООД, гр. София, ж.к. Младост 1, бл. 34Б, вх.2, ап.11;
- Скарли ЕООД, обл. София, общ. Божурище, с. Гурмазово 2226;
- ЕТ НИК – Николай Скарлатов, гр.София, с. Габер 2215;

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

Няма такива.

2 Портфейл на Дружеството

2.1 Структура на портфейла

През изминалото тримесечие продължава тенденцията от изминалите периоди за нарастване на дела на бизнес имотите в структурата на портфейла на Дружеството. В края на отчетния период делът на бизнес имотите нарасна до 52%. Следват ги търговските площи с 20%, а инвестиционните имоти и ваканционните имоти имат дял от по 5% и 4%. Размерът на паричните средства намалява дела си от края на предходният отчетен период и са с дял от 19% от общия обем на портфейла. Причината за промяната са разходите за строежа на новата сграда в София Тех Парк. Очакванията през следващото тримесечие, с продължаващата строителната дейност по новия проект и предвидените нови инвестиции в него, са размерът на бизнес имотите да продължи да нараства за сметка на паричните средства.

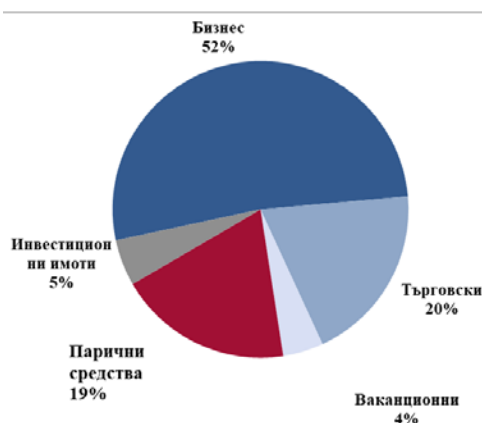
През тримесечието дейността на Дружеството беше насочена главно в следните направления:

- Продължаване на дейностите по строителството на новата офис сграда в София Тех Парк;
- Провеждане на търговете за подизпълнители за дейностите по строежа на офис сградата в София Тех Парк;
- Разработка на маркетинговата стратегия на новия проект в София Тех Парк;
- Текущо управление на Офис сграда Камбаните;
- Текущо управление на Сграда 1 в Бизнес Парк София и организиране, и провеждане на капиталови ремонти в сградата;
- Текущо управление на имотите отдадени на Mr.Bricolage;

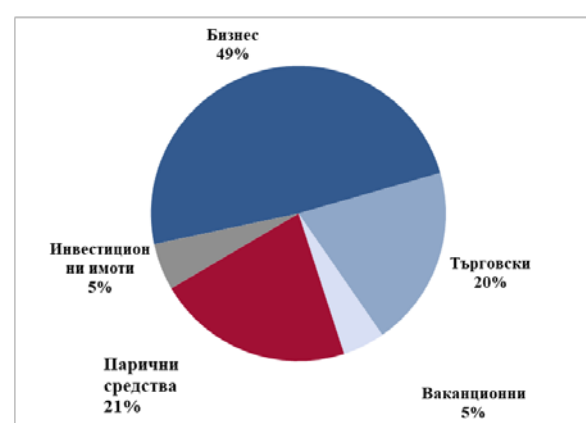
Управляваните от ФНИБ проекти към края на декември 2019 г. са 9 на брой, разпределени в различни сектори на пазара на недвижимите имоти в България.

Фигура 1 – Разпределение на инвестирания капитал по видове сектори

Структура на портфейла IV - то трим. 2019г



Структура на портфейла III - то трим. 2019г



Дейността на Дружеството през изминалото тримесечие 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 31.12.2019г.	Бъдещи плащания
Текущи проекти				
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж" - София	текущо управление	11,993	13,708	
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж" - Варна	текущо управление	8,438	9,278	
Инвестиционни имоти до Велико Търново*	в продажба	376	1,221	
Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец	в продажба	3,097	1,418	
Офис сграда 1 - Бизнес Парк София	текущо управление	14,559	18,881	
Офис сграда Камбаните	текущо управление	17,537	23,021	
Офис сграда - София Тех Парк*	в строеж	19,140	19,196	60,000
Предстоящи проекти				
Морско ваканционно селище - с.Лозенец	замразен	4,409	3,791	
Инвестиционен имот до Видин*	преустановен	589	1,240	
Инвестиционни имоти в София - Младост IV*	преустановен	9,422	3,483	
Общо инвестиционни проекти		89,560	95,237	60,000

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

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

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 който са двата магазина от веригата Mr.Vicolage разположени във гр.Варна в кв.Младост и 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.

Срокът на договорите за наем е до декември 2021г. и от 2013г. е въведена годишна индексация на наемите с инфлационния индекс НІСР 27 countries за предходната година.

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
Индексация от 07-2013	НІСР 27
Срок на договора за наем	декември 2021г.

ТЦ "Доверие Бриколаж" Варна	
Парцел	12,184 кв.м.
РЗП	5,375 кв.м.
Покупна цена	4 млн.евро
Дата на покупката	17 август 2006
Индексация от 07-2013	НІСР 27
Срок на договора за наем	декември 2021г.

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

През четвъртото тримесечие на годината договорите за наем са обслужвани 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 тримесечието не са реализирани сделки по продажби на имоти, с което към края на месец декември 2019 г. общо продадените апартаменти са тринадесет на брой, а от гаражите е продаден само един.

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. Заетостта на имотите собственост на Дружеството към края на декември 2019г. е 100%. Основни наематели в сградата са Атос Ай Ти Солушънс енд Сървисис ЕООД, “ИЕксЕлСървис България” ЕАД и „СИ 3 АЙ ЕВРОПА” ЕООД. Договорът за наем на последния наемател е удължен през тримесечието за нов срок от 5 г.

2.5 Проект – Офис сграда Камбаните

Това е последно завършената сграда на Дружеството, чието изграждане приключи в края на 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.

Към края на декември 2019 г. имотът е отдаден на 97,62%. Основни наематели в сградата са „Адеко България“ ЕООД с 6,957.34 кв.м., Сървей Семплинг България ЕООД с 1489.48 кв.м. и Коника Минолта с 845.90 кв.м. Общо отдадените паркоместа са 178, от които 60 в подземния паркинг. Наемател на ресторанта е Виктория ЖИ 2011 ЕООД. Продължават разговори и с други потенциални наематели, които са заявили интерес към сградата.

През 2016 г. Дружеството си осигури и банково финансиране на проекта от Юробанк България АД в размер на 11 млн.лв. Към края на декември 2019 г. дължимата главница е в размер на 7,869 хил.лв. Условието на заема са посочени в т. 3.3, по-долу в отчета.

2.6 Проект – Офис сграда София Тех Парк

През 2017г., след спечелване на търг организиран от София Тех Парк АД, „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ придоби право на строеж в Зона 2 от застроителния план на Научно-технологичния парк. Общата цена за придобиване на правото за строеж е 9,652 хил.лв., която сума е изплатена напълно от Дружеството. Съгласно подписания окончателен договор ФНИБ придобива правото да изгради многофункционална административно-обслужваща сграда със ЗП 4 395 кв.м., РЗП – до 35 000 кв.м. и подземен паркинг на две нива с обща застроена площ до 16 000 кв. м. Площта на терена, върху който се реализира отстъпеното право на строеж е 8 140 кв. м. Срокът за изграждане на сградата е 5 години от сключването на окончателния договор, или до октомври 2022 година. Друго изискване в договора е не по-малко от 30% от офис площите да бъдат използвани от компании, които имат изследователска и развойна дейност в посочените фокусни области на парка и отговарят на определението за високо

технологична компания или средно високо технологична компания, съобразно статистическата информация на ЕВРОСТАТ.

След разработването на проекта от „А и А Архитекти“ и подаването му за одобрение в НАГ, в края на 2018 г., Дружеството получи разрешение за строеж №336/04.11.2018 със следните параметри: РЗП над земята 34,998.88 кв.м. и РЗП със сутерен 50,761.38 кв.м. През изтеклото тримесечие продължават активните строителни дейности. Към края на отчетния период, сградата се намира на етап груб строеж. Очакваното завършване на сградата е втората половина на 2021 година.

Съгласно текущите разчети на Дружеството очакваната стойност на строителството на новата сграда е около 35 млн.евро. Финансирането на новия проект първоначално ще бъде реализирано с постъпилите от увеличението на капитала средства и на по-късен етап със заемни средства.

През периодът продължава работата по маркетинговата кампания на проекта. След подписания договор за наем през предходен отчетен период, към края на декември 2019, дружеството остава с подписан само един договор за наем на офис площи с „РОБЕРТ БОШ“ ЕООД. Договорът е за срок от 6г., а общата отдадена площ е 2749.41 кв.м. С отдадените помещения запълняемостта на сградата става 8.5% от отдаваемите площи.

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 Велико Търново

През 2006г. Дружеството закупи имоти с обща площ от 203,249 кв.м., намиращи се на главния път София – Варна на 5 км от гр. Велико Търново. Имотите са със статут на земеделска земя и все още не са влезли в регулация. През 2015г. Дружеството реализира една сделка за продажба на част от имотите с обща площ 24,445 кв.м., а през 2016 г. беше сключена втора сделка за продажбата на още 30,250 кв.м. След двете продажби собственост на ФНИБ са останали имоти с обща площ 148,554 кв.м. Текущо Дружеството има сключен договор за наем, с който за временно ползване са отдадени останалите имоти под аренда като земеделски земи.

Има взето решение от Дружеството за продажбата на тези парцели и текущо се търсят потенциални купувачи за имотите.

2.9 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.

2.10 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.

3 Развитие на дейността и състояние на Дружеството през четвъртото тримесечие на 2019г.

3.1 Обобщени финансови отчети

Представеният по-долу счетоводен баланс е на база неаудитирани отчети на „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ за четвъртото тримесечие на 2019 г.

Счетоводен баланс към 31.12.2019 г., 30.09.2019 г., 30.06.2019 г., 31.03.2019 г. и 31.12.2018 г.

(Всички суми са в хиляди лева)	31.12.2019	30.09.2019	30.06.2018	31.03.2019	31.12.2018
АКТИВИ					
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ					
Инвестиционни имоти	83,372	82,772	82,772	82,772	84,495
Разходи за ДМА	9,231	5,687	2,168	1,167	759
Стопански инвентар	2	3	3	4	5
Нематериални активи	0	0	-	2	3
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	92,605	88,462	84,944	83,945	85,262
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ					
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	2,646	2,595	3,143	3,143	1,420
Данъци за възстановяване	206	183	95	-	-
Търговски вземания и лихви	575	603	540	459	461
Парични средства и краткосрочни депозити	22,453	25,007	30,732	31,271	30,945
Други	3	2	2	-	-
Разходи за бъдещи периоди	115	121	120	83	62
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	25,998	28,511	34,632	34,956	32,888
ОБЩИ АКТИВИ	118,603	116,973	119,576	118,901	118,150
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ					
СОБСТВЕН КАПИТАЛ					
Основен капитал	34,642	34,642	34,642	34,642	34,642
Премийни резерви	59,380	59,380	59,380	59,380	59,380
Неразпределена печалба	11,470	14,128	13,012	11,870	10,756
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	105,492	108,150	107,034	105,892	104,778
ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ					
Дългосрочни заеми	6,641	6,946	7,248	7,548	7,846
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	6,641	6,946	7,248	7,548	7,846
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ					
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,211	1,201	1,193	1,184	1,175
ДДС и др. дължими данъци	15	-	-	118	26
Задължения към обслужващото дружество	274	176	147	204	374
Задължения към персонала и осиг. предприятия	8	1	1	1	1
Провизия за дължими дивиденди	4,340	-	3,451	3,451	3,451
Търговски и други задължения	622	499	439	503	499
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	6,470	1,877	5,285	5,461	5,526
ОБЩО ПАСИВИ	13,111	8,823	12,533	13,009	13,372
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	118,603	116,973	119,567	118,901	118,150

Отчет за доходите по тримесечия на 2019 и за четвъртото на 2018 година

(Всички сума са в хиляди лева)	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	2019	Q4 2018
Приходи от продажба на имоти	-	576	-	-	576	41
Приходи от наеми	1,867	1,809	1,849	1,802	7,327	1,755
Други приходи	571	1	1	14	587	2,539
Общо приходи	2,438	2,386	1,850	1,816	8,490	4,335
Балансова стойност на продадените имоти	-	(544)	-	-	(544)	(42)
Разходи за лихви	(66)	(67)	(70)	(72)	(275)	(75)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(270)	(298)	(262)	(262)	(1,092)	(267)
Разходи за материали	(2)	(2)	(3)	(23)	(30)	(37)
Разходи за персонала	(62)	(41)	(39)	(39)	(181)	(58)
Други разходи	(356)	(318)	(334)	(306)	(1,314)	(355)
Общо разходи	(756)	(1,270)	(708)	(702)	(3,436)	(834)
Печалба/(загуба) за периода	1,682	1,116	1,142	1,114	5,054	3,501
Средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)	34,642	34,642	34,642	34,642	34,642	34,642
Доход на акция - основен и с намалена стойност	0.049	0.032	0.033	0.032	0.146	0.101

3.2 Ликвидност

Таблица 2 – Показатели за ликвидност на ФНИБ към 31.12.2019 г., 30.09.2019 г., 30.06.2019 г., 31.03.2019 г. и 31.12.2018 г.

Коефициенти	31.12.2019	30.09.2019	30.06.2019	31.03.2019	31.12.2018
Текуща ликвидност	4.02	15.19	6.55	6.40	5.95
Бърза ликвидност	3.61	13.81	5.96	5.83	5.69
Абсолютна ликвидност	3.47	13.32	5.81	5.73	5.60

През изминалото тримесечие коефициентите за ликвидност отбелязват съществено понижение спрямо предходния отчетен период. Изменението в ликвидността през периода най-вече се дължи на обема на начислените провизии за дължими дивиденди и реализираните разходи по новия инвестиционен проект в София Тех Парк. Коефициентът за текуща ликвидност намалява до 4.02, а коефициентите за бърза и абсолютна ликвидност достигат съответно до 3.61 и 3.47.

През следващия отчетен период се очаква спадът на ликвидността на дружеството да продължи, което ще е резултат от разходите по реализирането на новия инвестиционен проект в София Тех Парк.

Вътрешни източници на ликвидност

През четвъртото тримесечие на 2019 г. вътрешните източници на ликвидност отбелязват разнопосочно движение, като текущите активи намаляват, а краткотрайните пасиви нарастват. В основата на тези изменения стоят намалението на паричните средства в активите, в следствие на напредването на строителните дейности по новия проект на Дружеството в София Тех Парк, а при пасивите – начислените нови провизии за дивидент за 2019 г.

Краткотрайни (текущи) активи

Таблица 3а – Текущи активи на ФНИБ към 31.12.2019г., 30.09.2019 г., 30.06.2019 г., 31.03.2019 г. и 31.12.2018г.

Източници на ликвидност (хил.лв)	31.12.2019	% дял	30.09.2019	% дял	30.06.2019	31.03.2019	31.12.2018
Текущи активи							
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	2,646	10.18%	2,595	9.10%	3,143	3,143	1,420
Данъци за възстановяване	206	0.79%	183	0.64%	95	-	-
Търговски вземания и лихви	575	2.21%	603	2.11%	540	459	386
Разходи за бъдещи периоди	115	0.44%	121	0.42%	120	83	63
Парични средства и краткосрочни депозити	22,453	86.36%	25,007	87.71%	30,732	31,271	30,946
Други	3	0.01%	0	0.00%	2	-	2
Общо текущи активи	25,998	100%	28,511	100%	34,632	34,956	32,817

Общият размер на текущите активи на дружеството намалява спрямо предходния отчетен период и достига 25,998 хил.лв. През изминалото тримесечие основните изменения в краткотрайните активи са в стойността на паричните средства.

Общата структурата на текущите активи се запазва непроменена, като на първо място с дял от 86.36 % остават паричните средства и краткосрочните депозити. През следващия отчетен период се очаква наличните по това перо средства, на разположение на Дружеството, да намалее в следствие на разходите, които ще бъдат направени във връзка със строителството по новия проект на ФНИБ в София Тех Парк.

На второ място с дял от 10.18% остават инвестиционните имоти, чиято стойност се увеличава спрямо предходния отчетен период, в резултат на преоценки на имоти в края на отчетния период. В статията са записани освен имотите, част от жилищната сграда „Секвоя 2” в кк. Боровец, така и инвестиционните имоти във Велико Търново. През следващия отчетен период, освен ако няма нови продажби на имоти, се очаква статията да запази своята стойност.

На следващо място с 2.21 % са търговските вземания и лихви. Те намаляват размера си от предходния отчетен период след получени дължими плащания от наемател в Камбаните гриин офиси. В основата на тази статия са вземанията от наематели, които се погасяват ежемесечно. През следващото тримесечие не се очаква съществена промяна на вземанията.

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

Краткосрочни (текущи) пасиви

Таблица 3б - Текущи пасиви на ФНИБ към 31.12.2019 г., 30.09.2019 г., 30.06.2019 г., 31.03.2019 и 31.12.2018г.

Източници на ликвидност	31.12.2019	% дял	30.09.2019	% дял	30.06.2019	31.03.2019	31.12.2018
Текущи пасиви							
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,211	18.72%	1,201	63.99%	1,193	1,184	1,175
ДДС и др. дължими данъци	15	0.00%	-	0.00%	0	13	26
Задължения към обслужващото дружество	274	4.23%	176	9.38%	147	204	374
Задължения към персонала и	8	0.12%	1	0.05%	1	1	1
Провизия за дължими дивиденди	4,340	67.08%	0	0.00%	3,451	3,451	3,451
Търговски и други задължения	622	9.61%	499	26.58%	493	503	499
Общо текущи пасиви	6,470	100%	1,877	100%	5,285	5,356	5,526

През изминалото тримесечие общият размер на краткосрочните пасиви отбелязва значително увеличение от над три пъти, спрямо предходния отчетен период и към 31.12.2019 г. достига 6,470 хил.лв. Основните причини за промяната са начислените провизии за дивиденди за финансовата 2019 година в размер на 4,340 хил. лв.

Тези изменения водят до промяна в общата структура на текущите пасиви, като на първо място са Провизиите за дължими дивиденди. Така изчислената сума представлява 90% от преобразувания финансов резултат, определен съгласно чл.10 от ЗДСИЦ. Окончателната сума за разпределяне като дивидент за 2019г. ще бъде определена след изготвяне на одитирания отчет на Дружеството и съответно неговото приемане на редовното Общото събрание на акционерите (ОСА), когато ще бъдат гласувани финансовите резултати за 2019г.

На второ място, с дял от 18.72% са Краткосрочните заеми и начислени лихви. Тяхната стойност възлиза на 1,211 хил.лв., като отчетеното увеличение, спрямо предходния отчетен период, е вследствие на нарастващите, съгласно погасителния план, плащания по главницата на заема. Очакванията през следващите отчетни периоди са тази сума да продължи да се увеличава с нарастване на текущо дължимата главница.

На следваща позиция от краткосрочните пасиви са Търговските и други задължения на дружеството. Те бележат нарастване спрямо предходния отчетен период и достигат 622 хил. лв, отчетената промяна е вследствие получен допълнителен депозит по договора за наем и нови задължения по 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.

На четвърто място с 4.23% се нареждат задълженията към обслужващото дружество, които нарастват в сравнение с предходния период, като в основата на тази промяна стоят неизплатени такси за обслужване дейността на Фонда. Други начислени задължения са свързани със строителството на новата сграда в София Тех Парк и респективно представляват задържани средства на строителите, които служат като гаранция за добро изпълнение.

През следващото тримесечие съществени промени в текущите пасиви не се очакват, като изменения могат да настъпят най-вече в търговските задължения и в задълженията свързани с дължими данъци.

■ **Външни източници на ликвидност**

Външните източници на ликвидност са собственият капитал на Дружеството и инвестиционния заем, който е по-подробно разгледан в точка 3.3. Капиталови ресурси.

За текущите си цели Дружеството разполага с достатъчен финансов ресурс, който да обезпечи напълно дейността му през следващите месеци. В дългосрочен план с цел реализацията на инвестиционен проект за офис сграда в София Тех Парк през следващите отчетни периоди Дружеството планира освен привлечения допълнителен капитал, да вземе и нови заемни средства.

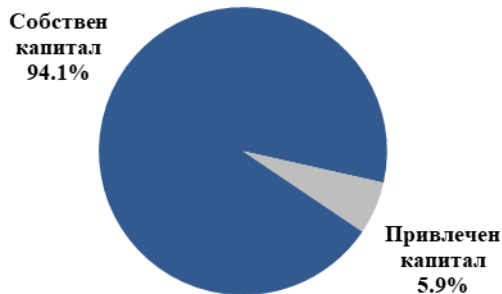
3.3 Капиталови ресурси

В края на декември 2019 г. общо дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, отчита намаление и достига стойност от 112,133 хил.лв. Причина за тази промяна са начислените провизии за дивиденди за 2019 г. През изтеклото тримесечие в структурата на дългосрочният капитал не се наблюдава съществена промяна, като съответно делът на привлечения капитал е 5.9%, а собствения достига 94.1%.

През следващите отчетни периоди с реализирането на нови финансови резултати и продължаващото изплащане на главницата на усвоения банков заем се очаква делът на собствения капитал да продължи да нараства. 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
за 4-то тримесечие на 2019**



**Дългосрочен капитал на ФНИБ
за 3-то тримесечие на 2019 г.**

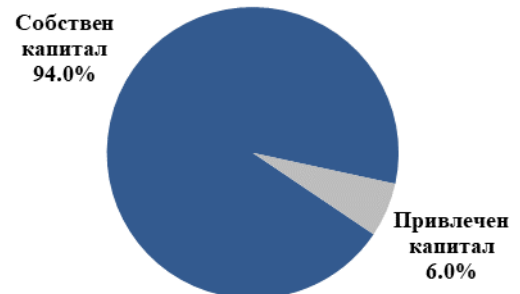


Таблица 4 – Коефициенти на капиталова структура:

Коефициент на капиталовата структура	31.12.2019	30.09.2019	30.06.2019	31.03.2019	31.12.2018
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени	15.88	15.57	14.77	14.03	13.36
Съотношение на ДА към собствен капитал	0.88	0.82	0.79	0.79	0.81
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.07	0.08	0.09	0.09	0.09

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

■ Собствен капитал

В края на декември 2019 г. собственият капитал на ФНИБ е в размер 105,492 хил.лв., което спрямо предходното тримесечие представлява намаление от 2.46 %. Отчетената промяна се дължи изцяло на реализираната от Дружеството печалба за периода, която е намалена със заделените провизии за дивидент за 2019 г.

Таблица 5 – Собствен капитал на ФНИБ към 31.12.2019 г., 30.09.2019 г., 30.06.2019 г., и 30.09.2018г.,

Собствен капитал (хил.лв)	31.12.2019	30.09.2019	30.06.2019	31.03.2019	31.12.2018
Основен капитал	34,642	34,642	34,642	34,642	34,642
Премийни резерви	59,380	59,380	59,380	59,380	59,380
Натрупана печалба	11,470	14,128	13,012	11,870	10,756
Общо собствен капитал	105,492	108,150	107,034	105,892	104,778

През четвъртото тримесечие на 2019 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

През четвъртото тримесечие на 2019 г. Дружеството продължава да има само един договор за кредит подписан с Юробанк България АД. Кредитът е за срок от 10 години и е в размер на 11 млн.лв. Предназначението на заема е за финансиране строителството на последната офис сграда на Фонда на Околовръстното шосе до Камбаните. Дължимата лихва по кредита е референтен лихвен процент ПРАЙМ плюс надбавка 3.1%. През четвъртото тримесечие на 2019 г., Дружеството редовно е плащало дължимите вноски по

инвестиционния кредит. Общо непогасената главница към края на периода е 7,87 млн. лева.

Капиталови разходи през следващите периоди на отчитане

След получаването на разрешение за строеж на новата офис сграда в София Тех Парк инвестиционната програма на Дружеството през годината основно ще е насочена към реализацията на проекта. След разработването на работните проекти и провеждането на основните строителни търгове се очаква да бъде определен и окончателния бюджет на проекта, който по текуща информация се очаква да надхвърли 35 млн.евро без стойността на правото за строеж. За финансиране на по-горе описания проект Дружеството ще използва набрания през изминалата годината нов капитал, и в допълнение планира да използва външно финансиране.

По останалите проекти капиталови разходи се очаква да бъдат реализирани в магазин Бриколаж в София, където се планира подмяна на някои от инсталациите в сградата и текущи ремонти в двете офис сгради на Фонда.

3.4 Структура на активите

Сумата на активите на ФНИБ към края на четвъртото тримесечие нараства с 1.39 % до 118,603 хил.лв. в сравнение с края на предходното тримесечие, когато стойността на активите бе 116,973 хил.лв. Отчетеното увеличение се дължи основно на реализираните приходи от наеми и начислени положителни нетни преоценки на имоти в края на годината. През следващия отчетен период с реализирането на допълнителни приходи от наеми се очаква активите да продължат да нарастват, като по-съществено нарастване на активите би се наблюдавало при осигуряване на външно финансиране за инвестиционната програма на ФНИБ.

Таблица 6 – Структура на активите на ФНИБ

Структура на активите (хил.лв)	31.12.2019	% дял	30.09.2019	% дял	30.06.2019	31.03.2019	31.12.2018
Дълготрайни активи вкл.	92,605	78.08%	88,462	75.63%	84,944	83,945	85,262
- общо недвижими имоти	83,372	70.30%	82,772	70.76%	82,772	82,772	84,495
- Разходи за придобиване на ДМА	9,231	7.78%	5,687	4.86%	2,168	2,168	759
Краткотрайни активи вкл.	25,998	21.92%	28,511	24.37%	34,623	34,632	32,888
- ДДС за възстановяване	206	0.17%	183	0.00%	95	-	-
- Търговски вземания и лихви	575	0.48%	603	0.52%	540	459	461
- Инвестиционни имоти за продажба	2,646	2.23%	2,595	2.22%	3,143	3,143	1,420
- Парични средства и краткосрочни депозити	22,453	18.93%	25,007	21.38%	30,723	31,271	30,945
ОБЩО АКТИВИ	118,603	100%	116,973	100%	119,567	118,901	118,150

През четвъртото тримесечие на 2019 година структурата на активите на Дружеството не претърпява съществени изменения спрямо предходния отчетен период. Запазва се тенденцията за увеличение на дела на дълготрайните активи за сметка на този на краткотрайните такива. Промяната е в резултат на нарастването на стойността на разходите за придобиване на ДМА, за сметка на стойността на паричните средства.

През следващия отчетен период се очаква размерът на разходите за придобиване на ДМА да продължи да нараства, което отново ще е за сметка на паричните средства в краткотрайните активи.

3.5 Резултати от дейността

Дейността на ФНИБ през четвъртото тримесечие на 2019 г. беше насочена най-вече в управлението на проектите генериращи приходи за Дружеството и организиране реализацията на проекта в София Тех Парк.

Приходи от дейността

През разглежданото тримесечие отчетените приходи са в размер на 2,438 хил.лв., което е увеличение с 2.18% спрямо предходното тримесечие. Основната причина за това увеличение имат отчетените и начислени нетни приходи от преоценки на имоти, извършени в края на годината.

Таблица 7 – Реализирани приходи от началото на 2019 и през четвъртото тримесечие на 2018 г.

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	2019	Q4 2018
Приходи от продажба на имоти	-	576	-	-	576	41
Приходи от наеми	1,867	1,809	1,849	1,802	7,327	1,775
Други приходи	571	1	1	14	587	2539
Общо приходи	2,438	2,386	1,850	1,816	8,490	4,355

През изминалото тримесечие основен приход с дял от 75.82% остават Приходите от наеми. Техният размер достига до 1,867 хил. лв., като в основата на увеличението от 3,21% спрямо предходния период е влезният в сила договорът за допълнителни офис площи в Камбаните Грийн Офисис на Сървей Семплинг България, както и актуализираните наемни плащания по договори за наем.

На второ място е статията Други приходи, като като тук са отразени нетните преоценки на имотите, извършени към края на годината.

През отчетния период няма отчетени нови приходи от продажба на имоти и съответно тази статия, за разлика от предходното тримесечие, остава равна на нула.

Очакванията за следващото тримесечие, при липса на продадени имоти и преоценки, са общо приходите да намалеят, но да продължат да нарастват приходите от наем.

■ Разходи за дейността

През изминалото тримесечие общите разходи на ФНИБ са намалели с 40.47% в сравнение с предходния отчетен период и в края на тримесечието достигат до 756 хил.лв. Причина за това намаление е липсата на продадените имоти през тримесечието и съответно изписването на стойности им.

Таблица 8 – Отчетени разходи от началото на 2019 г. и четвъртото тримесечие на 2018г.

Разходи на ФНИБ (хил.лв)	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	2019	Q4 2018
Балансова стойност на продадените имоти	-	(544)	-	-	(544)	(42)
Разходи за лихви	(66)	(67)	(70)	(72)	(275)	(75)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(270)	(298)	(262)	(262)	(1,092)	(267)
Разходи за материали	(2)	(2)	(3)	(23)	(30)	(37)
Разходи за персонала	(62)	(41)	(39)	(39)	(181)	(58)
Други разходи	(356)	(318)	(334)	(306)	(1,314)	(355)
Общо разходи	(756)	(1,270)	(708)	(702)	(3,436)	(834)

През четвъртото тримесечие на 2019 г. с най-голям дял от разходите с 47.09% е статията Други разходи. Отчетеното увеличение е в резултат от отчетените през периода разходи за ремонти в сградите. Други основни разходи по тази сметка са и такива за данъци и такси свързани с недвижими имоти, за външни услуги свързани с управлението и поддръжката на имоти, за банкови такси и други административни разходи. През следващия отчетен период се очаква размерът на тази статия да запази размера си.

На второ място, с дял от 35.71% от разходите са възнагражденията на обслужващото дружество, като разходът намалява спрямо предходното тримесечие, в резултат на

липсата на възнаграждение за успех, свързано с успешната продажба на земеделските земи. През следващите отчетни периоди се очаква размера на този разход да запази размера си.

С дял от 8.73 % са разходите за лихви, които включват изплатените и начислени лихви по кредита на Дружеството. Тази сметка отбелязва намаление, спрямо предходния период, което се дължи на намаляващата главница по кредита на Дружеството. През следващия отчетен период се очаква разходите за лихви да продължат да намаляват с намалението на задълженията по заема.

Предвижданията за следващият отчетен период са разходите да се движат в граници както през изминалото тримесечие. Отклонения могат да се наблюдават в статията други разходи, свързани с плащания за имотите на дружеството.

■ Резултат от дейността

През четвъртото тримесечие на 2019 г. Дружеството реализира печалба в размер на 1,682 хил.лв., като основен принос за отчетеното увеличение имат начислените положителни нетни преоценки на имоти. През следващите отчетни периоди с очакваното индексирание на приходите от наеми се очаква печалбата на Дружеството да отбележи слабо повишение спрямо резултатите от третото тримесечие.

Таблица 9 – Резултати от дейността по тримесечия

Финансов резултат (хил.лв)	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	2019	Q4 2018
Приходи	2,438	2,386	1,850	1,816	8,490	4,355
Разходи	(756)	(1,270)	(708)	(702)	(3,049)	(834)
Печалба / (загуба) за периода	1,682	1,116	1,142	1,114	5,441	3,521

Отнесена счетоводната печалба към средния брой акции през тримесечието носи печалба на една акция (EPS) в размер на 0.049 лв.

Резултат на акция (хил.лв)	2019 **	2018	2017	2016
Печалба	5,054	6,418	5,363	4,199
Печалба на акция (EPS)	0.146	0.185	0.266	0.208
Нетна стойност на активите	105,492	104,778	74,584	69,908
Коригиран брой записани акции	34,642	34,642	20,150	20,150
НСА на акция (NAV per share)	3.045	3.025	3.701	3.469
Дивидент на акция	0.1253	0.0996	0.0341	0.0738
Справедлива стойност на акция*	3.170	3.124	3.736	3.543

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

** Нетната стойност на активите за 2019 г. е по неодитиран отчет, а за периода 2015-2018 съгласно одитирани отчети

Нетната стойност на активите на акция (NAV per share), съгласно неодитирания отчет на Дружеството бележи лек ръст от 3.025 лв. на акция в края на 2018 г. до 3.045 лв. на акция към 31.12.2019 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 слаба ликвидност. Ръководството на Дружеството счита, че ФНИБ има изложение на подобен риск, предвид портфейла си от инвестиционни имоти за разработване. Въпреки това имотите на Дружеството са добре диверсифицирани в различни сегменти и райони в България и предлагат благоприятни условия за добра възвращаемост в бъдеще.

Лихвен риск

Към края на декември 2019 г. предвид банковия заем, които е усвоило 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. Към момента то има достатъчно свободни средства, с които да финансира оперативната си дейност и след увеличението на капитала разполага с необходимите му средства за реализирането на инвестиционната си програма.

Кредитен риск

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

Строителен риск

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

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

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 2020 г. Дружеството ще насочи усилията си основно в разработването и финансирането на новата офис сграда в София Тех Парк и управлението на текущите проекти генериращи приходи. За да постигне поставените цели приоритетни задачи ще бъдат:

- **Проект – „Офис сграда 1 – Бизнес Парк София”** – През годината основно усилията на Дружеството ще са насочени към текущото управление на сградата.
- **Проект – Офис сграда Камбаните** - през годината основно усилията на Дружеството ще са насочени към текущото управление на сградата.
- **Проект – Офис сграда София Тех Парк** – През 2020г. Дружеството ще насочи усилията си основно в изграждането на сградата и търсенето на наематели за нея.
- **Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж”** – през 2020г. Дружеството ще продължи текущо да управлява проекта, като ще насочи усилията си основно към поддръжката на имотите.
- **Проект – „Жилищна сграда Секвоя 2” – Боровец** – Дружеството ще продължи да работи в посока продажба на апартаменти от сградата, както и отдаване на гаражи под наем при проявен интерес от потенциални наематели.
- **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 Велико Търново”** – през 2020 г. Дружеството ще насочи усилията си в търсене на потенциални купувачи да продаде имотите.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Видин”** – през 2019 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Проект – „Ваканционно селище на морето”** – през 2020 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.

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

6 Промени в цената на акциите на Дружеството

През изминалото четвърто тримесечие на 2019 г. цената на акциите на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ отбеляза лек спад от 0.99% като през по-голямата част от периода книгата се търгуваха в диапазона 1.95 - 2.08 лв. През тримесечието бяха сключени общо около 290 сделки с акции на дружеството на Основен пазар на Българска фондова борса (БФБ).

През четвъртото тримесечие 2019 г. след силните ръстове през последните години, ръстът в сегмента на борсово търгуваните дружества със специална инвестиционна цел продължи да се забавя. През 2019 г. борсовият индекс BGREIT, който следи представянето на сектора, се повиши до 130.03 пункта в края на декември. Въпреки разнопосочното им борсово представяне през годината, компаниите, инвестиращи в недвижими имоти, продължават да привличат интерес от страна на инвеститорите и акциите им остават едни от най-търгуваните на БФБ през четвъртото тримесечие на 2019 г., както от гледна точка на брой сделки, така и по отношение на реализирания оборот.

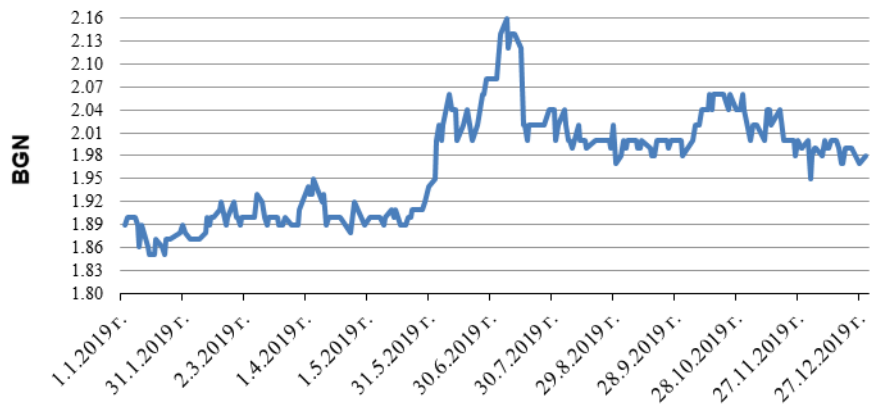
След отбелязаното понижение през третото тримесечие, през четвъртото-основният борсов индекс SOFIX завърши тримесечието с повишение от 3.95% до 568.14.

Основните рискови фактори, пред които са изправени българската икономика и по-конкретно публичните дружества на капиталовия пазар, са свързани с потенциално забавяне на икономическия растеж в България и в ЕС – основният търговски партньор на страната, както и с недостатъчните краткосрочни и дългосрочни чуждестранни инвестиции в страната и в частност на Българска фондова борса.

Обобщените данни от търговията с акции на ФНИБ за периода 01.01.2019г. – 31.12.2019г. са както следва:

- Начална цена – BGN 1.890 (03 януари 2019г.)
- Последна цена – BGN 1.980 (30 декември 2019 г.)
- Най-висока цена – BGN 2.180 (12 юли 2019 г.)
- Най-ниска цена – BGN 1.840 (30 януари 2019 г.)
- Общо количество изтъргувани акции – 2,192,769 броя
- Оборот за периода – BGN 4,321,367 (EUR 2,209,480)
- Среднопретеглена цена – BGN 1,971
- Пазарна капитализация (към 31.12.2019г.) – BGN 68,591,011 (EUR 35,070,027)

**Движение акциите на ФНИБ
(01.01.2019г. - 31.12.2019г.)**



7 Анализ и разяснение на информацията по приложение № 11 към чл. 32, ал. 1, т. 4, чл. 35, ал. 1, т. 5 и чл. 41, ал. 1, т. 4 от наредба № 2

7.1 Структура на капитала на Дружеството, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас.

Към края на четвъртото тримесечие, капиталът на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ е 34,641,925 (тридесет и четири милиона шестстотин четиридесет и една хиляди деветстотин двадесет и пет) лева, разпределен на 34,641,925 (тридесет и четири милиона шестстотин четиридесет и една хиляди деветстотин двадесет и пет) броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка.

Съгласно предоставената по-горе информация към 31.12.2019 г. Дружеството има регистрирани в Търговския регистър само един клас акции - обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лева всяка, представляващи 100 % от общия капитал на Дружеството. Издадените акции се притежават от следните лица:

- 906 физически лица притежават 11,566,226 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;
- 112 юридически лица притежават 23,075,699 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;

Всички акции, издадени от "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ са допуснати до търговия на неофициален пазар на "Българска фондова борса - София" АД.

Придобиването на акции на Дружеството се извършва срещу заплащане на пълната им емисионна стойност. Акционерите на Дружеството не могат да правят частични вноски. Вноските в капитала са само парични.

Дружеството може да издава два класа акции: обикновени акции и привилегирани акции, даващи права съгласно чл. 15 от Устава. Ограничаването правата на отделни акционери от един клас не е допустимо.

Всяка обикновена акция дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния Депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание.

Дружеството може да издава привилегирани акции с гарантиран дивидент, както и акции с привилегия за обратно изкупуване. Привилегированата акция дава право на гарантиран дивидент и/или на привилегия за обратно изкупуване. Тази акция може да дава право на един глас в Общото събрание на акционерите или да бъде без право на глас. Привилегированите акции се включват при определяне на номиналната стойност на капитала. Привилегированите акции без право на глас не могат да бъдат повече от ½ от общия брой акции на Дружеството.

7.2 Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от Дружеството или друг акционер.

Не са предвидени ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, издадени от "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от Дружеството или друг акционер.

7.3 Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в Общото събрание на Дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.

Лицата, които към 31.12.2019 год. притежават пряко или непряко 5 на сто или повече от акциите и правата на глас в Общото събрание на Дружеството, са следните:

Данни за акционера	Размер на дяловото участие към	
	31.12.2019г.	
		Начин на притежание
ЗУПФ АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ	6.92%	пряко
УПФ ДСК РОДИНА АД	6.82%	пряко
ЕН ЕН УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД	6.67%	пряко
УПФ ДОВЕРИЕ	5.06%	пряко

7.4 Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.

Няма акционери във "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, които да притежават специални контролни права.

7.5 Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на Дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.

Контролът при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ са и негови акционери, се упражнява непосредствено от самите тях, при спазване на задълженията, които те имат съгласно Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти.

7.6 Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на Дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.

На "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ не е известно да са налагани ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас.

Дружеството не участва в системи, при които финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.

7.7 Споразумения между акционерите, които са известни на Дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

На "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ не са известни споразумения между акционери, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

7.8 Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на Дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.

Общото събрание на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя тяхното възнаграждение и гаранция за управлението им съгласно чл. 31, ал. 1, т. 4 от Устава на Дружеството. Съветът на директорите на Дружеството се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години, като членовете на Съвета могат да бъдат преизбирани без ограничения.

Съгласно разпоредбата на чл. 31, ал. 1 от Устава на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ само Общото събрание може да вземе решение за изменение и допълнение на Устава на Дружеството. Промяна на Устава на Дружеството се допуска след одобрение от Комисия за финансов надзор, съгласно чл.15, ал. 1 от ЗДСИЦ.

7.9 Правомощията на управителните органи на Дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на Дружеството.

Правомощията на Съвета на директорите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ са уредени в чл. 42 и чл. 43 от Устава на дружеството.

Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и Устава са от изключителната компетентност на Общото събрание.

Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

1. Покупка и продажба на недвижими имоти;
2. Сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества, и с банката – депозитар;
3. Контролиране изпълнението на договорите по т. 2;
4. Оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;
5. Застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;
6. Определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти;
7. Инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и устава;
8. Незабавното свикване на Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;

9. Назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;
10. Откриване на клонове и представителства;
11. Други въпроси от неговата компетентност съгласно устава.

Доколкото разпоредбите на чл. 114 и сл. от ЗППЦК или друг нормативен акт не предвиждат друго, Съветът на директорите на Дружеството има право да взема с единодушие и без предварително овластяване от Общото събрание съответните решения по чл. 236, ал. 3 от Търговския закон.

Замяна на обслужващо дружество или на банката-депозитар се извършва след предварителното одобрение на КФН.

Съветът на директорите има право, в срок от 5 (пет) години от датата на вписване в Търговския регистър на изменението на чл. 43 от Устава на Дружеството, да увеличава капитала на Дружеството по своя преценка чрез издаване на обикновени поименни акции с право на глас с обща номинална стойност от не повече от 50 000 000 (петдесет милиона) лева.

Съветът на директорите приема и публикува проспект за публичното предлагане на акциите по начина и със съдържанието, установени в ЗППЦК и актовете по прилагането му.

В решението за увеличаване на капитала Съветът на директорите определя размера и целите на всяко увеличение; броя и вида на новите акции, правата и привилегиите по тях; срока и условията за прехвърляне на правата по смисъла на §1, т. 3 ЗППЦК, издадени срещу съществуващите акции; срока и условията за записване на новите акции; размера на емисионната стойност и срока, и условията за заплащането ѝ; инвестиционния посредник, на който се възлага осъществяването на подписката.

Съветът на директорите има право, в срок до 5 (пет) години от вписване в Търговския регистър на изменението на чл. 44 от Устава на Дружеството, да издава облигации, в това число облигации, конвертируеми в акции, с обща номинална стойност от не повече от 50 000 000 (петдесет милиона) лева при спазване на изискването на чл. 112б, ал. 11 от ЗППЦК.

7.10 Съществени договори на Дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на Дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато Дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.

"Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ не е сключвало договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

7.11 Споразумения между Дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Не са сключвани споразумения между "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

8 Сделки със свързани лица

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

8.2 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.

9 Друга информация

Към 31 декември 2019 г. Дружеството няма регистрирани клонове и не притежава акции от други компании.

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