

**Междинен доклад за
дейността**

на

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

за първото шестмесечие
на 2022г.



29 юли 2022г.

Съдържание

<i>1</i>	<i>Обща информация за Дружеството</i>	<i>3</i>
<i>2</i>	<i>Портфейл на Дружеството.....</i>	<i>15</i>
<i>3</i>	<i>Развитие на дейността и състояние на Дружеството през първото шестмесечие на 2022г.....</i>	<i>21</i>
<i>4</i>	<i>Важни научни изследвания и разработки</i>	<i>31</i>
<i>5</i>	<i>Предвиждано развитие на Дружеството.....</i>	<i>32</i>
<i>6</i>	<i>Промени в цената на акциите на Дружеството</i>	<i>33</i>
<i>7</i>	<i>Сделки със свързани лица</i>	<i>35</i>
<i>8</i>	<i>Друга информация</i>	<i>35</i>

1 Обща информация за Дружеството

1.1 Правна рамка и промени в устава на Дружеството през периода януари - юни 2022г.

„Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ (“Дружеството” или „ФНИБ”) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

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

През изминалото тримесечие, на проведеното на 10 март 2022 г. извънредно общо събрание на Дружеството, се взе решение за изменение на Устава на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ, като бяха приети промени по следните точки:

Чл. 1. (1) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ (по-долу само „Дружеството“) 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.

(3) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Дружеството е публично по смисъла на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК). Статутът и дейността на Дружеството се уреждат от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), като се прилагат субсидиарно и разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и Търговския закон (ТЗ), освен в случаите, когато разпоредбите на ЗДСИЦДС изрично изключват приложението на общите закони или на разпоредби от тях.

Чл. 4. (1) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Предметът на дейност на Дружеството е: набиране на средства чрез издаване на ценни книжа; покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

(2) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Дружеството със специална инвестиционна цел не може да извършва други дейности извън посочените в ал. 1 и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от ЗДСИЦДС.

Чл. 5. (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Дружеството инвестира в недвижими имоти.

Чл.6. (1) Дружеството придобива право на собственост и други /ограничени/ вещни права само върху недвижими имоти, находящи се на територията на Република България.

(2) Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включително терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, завършени или новоизградени жилищни и индустриални сгради, и части от тях, както и земеделски земи и ограничени вещни права върху тях.

(3) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Дружеството може да придобива всякакви нови активи по ал. 2.

Чл. 10. (1) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Дружеството не може:

1. да се преобразува в друг вид търговско дружество, с изключение на случаите по чл. 16, т. 4 от ЗДСИЦДС;

2. да променя предмета си на дейност, с изключение на случаите по чл. 16, т. 4 от ЗДСИЦДС;

3. да извършва други дейности извън посочените в чл. 4 и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от ЗДСИЦДС;

4. да предоставя заеми или да обезпечавя чужди задължения;

5. да получава заеми, освен:

а) като емитент на дългови ценни книжа, които да бъдат допуснати до търговия на регулиран пазар;

б) по банкови кредити с целево предназначение за придобиване и за въвеждане в експлоатация на недвижимите имоти, в които инвестира;

в) по банкови кредити в размер до 20 на сто от балансовата стойност на активите си, които се използват за изплащане на лихви по банкови кредити по б. „б“ и по емисии дългови ценни книжа по б. „а“, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.

(2) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Дружеството може да инвестира:

1. свободните си средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава - членка на Европейския съюз, или друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, и в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава - членка на Европейския съюз, или друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство;

2. до 10 на сто от активите си в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава - членка на Европейския съюз, или друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство.

(3) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си:

1. в трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС;

2. в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти.

(4) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Освен в случаите, посочени в ал. 2 и 3, Дружеството не може да инвестира в ценни книжа, търгувани на регулиран пазар, или да придобива дялови участия в други дружества. Дружеството не може да извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК, освен в случаите по чл. 18 от ЗДСИЦДС.

(5) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Общият размер на инвестициите по ал. 2 и 3 на Дружеството не може да надвишава 30 на сто от активите му. Свободните парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, могат да бъдат инвестирани съгласно ал. 2, т. 1 в срока по чл. 5, ал. 8 от ЗДСИЦДС, като в този случай предходното изречение не се прилага.

Чл. 13. (1) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Дружеството издава само безналични акции, водени по регистрите на централния регистър на ценни книжа.

(2) 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.

Чл. 14. (1) Всяка обикновена акция дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност.

(2) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на Общото събрание.

(3) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Дружеството разпределя дивиденди по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦДС, ЗППЦК, ТЗ и глава дванадесета от устава, по решение на Общото събрание. Авансовото разпределение на дивиденди е забранено. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа като такива с право на дивидент на 14-тия ден след деня на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е прието решение за разпределение на печалбата.

Чл. 15. (1) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Дружеството може да издава привилегировани акции с гарантиран дивидент.

(2) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Привилегированата акция дава право на гарантиран дивидент. Тази акция може да дава право на един глас в Общото събрание на акционерите или да бъде без право на глас.

(3) Привилегированите акции се включват при определяне на номиналната стойност на капитала. Привилегированите акции без право на глас не могат да бъдат повече от $\frac{1}{2}$ от общия брой акции на Дружеството.

Чл. 16. (1) (отм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.).

(2) (отм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.).

Чл. 19. (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Книгата на акционерите на Дружеството се води от централния регистър на ценни книжа.

Чл. 22. (1) Увеличаването на капитала се извършва по решение на Общото събрание или по решение на Съвета на директорите в рамките на овластяването по чл. 43 от устава.

(2) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Увеличаването на капитала на Дружеството се извършва по реда на глава шеста от ЗППЦК - с потвърден от Комисията за финансов надзор (КФН) проспект за публично предлагане на акции или без проспект - по реда и при условията на приложимото законодателство.

Чл. 23. (3) (Изм. с реш. на ОСА от 11.07.2007 г.; изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Право да участват в увеличението имат лицата по чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК.

Чл. 25. (1) (Изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Задължителното първоначално увеличаване на капитала се извършва въз основа на потвърден от КФН проспект по чл. 12 от ЗДСИЦДС.

Чл. 27. (1) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Капиталът на Дружеството може да бъде намаляван при условията на действащото законодателство и този устав.

(2) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Капиталът не може да се намалява:

1. чрез принудително обезсилване на акции;
2. чрез обратно изкупуване на акции по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК.

Чл. 28. (1) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Дружеството може да издава облигации по реда и при условията на раздел VII от глава четиринадесета на ТЗ или чрез публично предлагане по реда на глава шеста от ЗППЦК. Дружеството може да издава облигации, включително чрез публично предлагане, от момента на вписването му в търговския регистър.

(2) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Дружеството може да издава само безналични облигации, за прехвърлянето на които не съществуват условия или ограничения. Облигационният заем може да бъде сключен и облигациите могат да бъдат издадени само след пълното заплащане на емисионната им стойност.

Чл. 31. (3) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Промяна в устава на Дружеството, преобразуване и прекратяване на Дружеството и изборът на лица за членове на Съвета на директорите, прокуристи или ликвидатори на Дружеството се извършват след одобрение от КФН.

Чл. 33. (1) Общото събрание се свиква от Съвета на директорите. Общо събрание може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството.

(2) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Свикването на Общото събрание на акционерите се извършва с покана по реда на чл. 223, ал. 3 изречение първо от ТЗ обявена в търговския регистър и оповестена при условията и по реда на чл. 100г, ал. 1 и 3 от ЗППЦК най-малко 30 (тридесет) дни преди неговото откриване. В срока по предходното изречение поканата, заедно с материалите за общото събрание по чл. 224 от ТЗ се изпращат на Комисия за финансов надзор и регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на Дружеството, и се публикува на интернет страницата на Дружеството за времето от обявяването ѝ до приключването на общото събрание. По реда на предходното изречение се публикуват и образците за гласуване чрез пълномощник или чрез кореспонденция, ако е приложимо.

При липса на кворум може да се насрочи ново заседание не по-рано от 14 (четирнадесет) дни и то е законно, независимо от броя на предоставените на него акции. Датата на новото заседание може да се посочи и в поканата на първото заседание.

(3) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Съдържанието на поканата за свикване на Общото събрание се определя според изискванията на чл. 223, ал. 4 от ТЗ и чл. 115 ал. 2 от ЗППЦК. Акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, могат да поискат допълване на обявения в поканата дневен ред по реда и при условията на чл. 223а от ТЗ. В случаите по предходното изречение акционерите представят на КФН, на регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на Дружеството, и на Дружеството най-късно на следващия работен ден след обявяването на въпросите в търговския регистър материалите по чл. 223а, ал. 4 от ТЗ. Дружеството е длъжно да актуализира поканата и да я публикува заедно с писмените материали при условията и по реда на чл. 100г, ал. 1 и 3 незабавно, но не по-късно от края на работния ден, следващ деня на получаване на уведомлението за включването на въпросите в дневния ред.

(4) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Правото на глас се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в регистрите на централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на Общото събрание на акционерите.

Чл. 38 (1) За заседанията на общото събрание се води протокол, в който се посочват данните по чл. 232, ал.1 от ТЗ и приложимите разпоредби от ЗППЦК. Резултатите от гласуването в протокола от заседанието на общото събрание трябва да включва информация относно броя на акциите по които са подадени действителни гласове, каква част от капитала представляват, общия брой на действително подадените гласове, броя на подадените гласове „за“ и „против“ и, ако е необходимо – броя на въздържалите се, за всяко от решенията по въпросите от дневния ред. В протокола от общото събрание се отбелязва упражняването на гласове чрез представители.

Чл. 40. (3) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Членовете на Съвета на директорите трябва да имат висше образование, да са лица с добра репутация, с необходимите знания и умения, с квалификация и минимален професионален опит три години, съответстващи на осъществяваната от Дружеството дейност, и да не са:

1. осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
2. обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорен съдружник в търговско дружество и да не се намират в производство за обявяване в несъстоятелност;
3. били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
5. съпрузи или роднини до трета степен включително по права или по сребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

(4) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Изискванията по ал. 3 се прилагат и за физическите лица - представители на юридическите лица - членове на Съвета на директорите.

(5) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите трябва да бъдат независими лица. Независимият член на съвета не може да бъде:

1. служител в Дружеството;
2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица 25 на сто или повече от гласовете в общото събрание;
3. свързано с Дружеството лице;
4. лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;
5. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2, 3 и 4;
6. свързано лице с друг член на Съвета на директорите на Дружеството.

Чл. 41. (5) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Имената на лицата, овластени да представляват Дружеството, се вписват в търговския регистър.

Чл. 42. (2) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Съветът на директорите на Дружеството взема решенията относно:

1. покупка и продажба на недвижими имоти;
2. сключване, променяне, прекратяване и разваляне на договорите с трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, и с банката - депозитар;
3. контролиране изпълнението на договорите по т. 2;
4. оказване на съдействие на третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС 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. 22 от ЗДСИЦДС 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 този устав;
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 този устав.

(4) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Възлагането на дейностите по чл. 27, ал. 1 и 3 от ЗДСИЦДС на трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, изменения и допълнения на договорите с тях, както и замяна на банката-депозитар се извършват след предварителното одобрение на КФН.

Чл. 46. (1) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Членовете на Съвета на директорите са длъжни да осъществяват функциите си с грижата на добрия търговец, да бъдат лоялни към Дружеството и да действат в най-добър интерес на неговите акционери, включително:

1. да изпълняват задълженията си с присъщото на професионалиста умение, старание и отговорност и по начин, който обосновано считат, че е в интерес на всички акционери на Дружеството, като ползват само информация, за която обосновано считат, че е достоверна, пълна и навременна;
2. да предпочитат интереса на Дружеството и на инвеститорите в Дружеството пред своя собствен интерес и да не ползват за облагодетелстване на себе си или на други лица за сметка на Дружеството и акционерите факти и обстоятелства, които са узнали при изпълнение на служебните и професионалните си задължения;
3. да избягват преки или косвени конфликти между своя интерес и интереса на Дружеството, а ако такива конфликти възникнат - да ги разкриват своевременно и пълно и да не участват, както и не оказват влияние върху останалите членове на съвета, при вземането на решения в тези случаи;
4. да не разпространяват информация за разискванията и решенията на заседанията на Съвета на директорите, както и друга непублична информация за Дружеството, включително и след като престанат да бъдат членове на Съвета на директорите, до публичното оповестяване на съответните обстоятелства от Дружеството.
5. да предоставят и оповестяват информация на акционери и инвеститори съгласно изискванията на нормативните и вътрешните актове на Дружеството.

(2) Ал.1 се прилага и спрямо физическите лица, които представляват юридическите лица - членове на Съвета на директорите, както и спрямо прокуристите.

Чл. 47. (2) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Съветът на директорите се събира на редовни заседания най-малко веднъж месечно или на извънредни заседания, свикани от председателя. Последният задължително и своевременно свиква извънредно заседание за разглеждане и приемане на отчетите на третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС и банката-депозитар.

(7) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Съветът на директорите може да взема решения и неprisъствено, ако всички членове са заявили писмено съгласието си за решението.

Чл. 49. (1) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Членовете на Съвета на директорите задължително дават парична гаранция за своето управление в размер, определен от Общото събрание, но не по-малко от 3-месечното им брутно възнаграждение, в седемдневен срок от избирането им. За внасянето, освобождаването и последиците от невнасяне на гаранцията се прилага чл. 116в, ал. 2 - ал. 8 ЗППЦК.

(3) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Всеки от членовете на Съвета на директорите може да бъде освободен от отговорност, ако се установи, че няма вина за настъпилите вреди. Общото събрание може да освободи от отговорност член на Съвета на директорите на редовно годишно общо събрание при наличие на заверени от регистриран одитор годишен финансов отчет за предходната година и междинен счетоводен отчет за периода

от началото на текущата година до последния ден на месеца, предхождащ месеца, в който е обявена поканата за свикване на общото събрание.

Чл. 51. (1) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Дружеството не може да осъществява пряко дейностите по извършване на строежи и подобрения на придобитите недвижими имоти. То възлага осъществяването на тези дейности на едно или повече търговски дружества /трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС/.

(2) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Дружеството може да възложи воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, дейностите по поддръжка и експлоатация на придобитите недвижими имоти, както и извършването на други необходими дейности, пряко свързани с осъществяване на основната му дейност по чл. 4, на едно или повече трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

(3) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Обслужващото дружество (по смисъла на чл. 18 от отменения Закон за дружествата със специална инвестиционна цел) на Дружеството е трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС и за него ЗДСИЦДС се прилага съответно.

Чл. 52. (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС следва да отговарят на следните условия:

1. да са търговски дружества;
2. да не се намират в производство по несъстоятелност или ликвидация;
3. да притежават необходимата квалификация, опит, организация, материални и човешки ресурси за изпълнение на задълженията си.

Чл. 53. (1) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС са длъжни да извършват възложените им дейности в най-добър интерес на Дружеството, с грижата на добрия търговец - професионалист и при спазване на изискванията на закона, на устава на Дружеството и на конкретния договор.

(2) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС имат задълженията, определени в конкретните договори съобразно възложените им дейности, включително имат задълженията:

1. да водят необходимата отчетност във връзка с възложените дейности;
2. да представя регулярно и при поискване от Дружеството информация за изпълнение на възложените дейности.

(3) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС имат право на възнаграждение и други права съгласно сключения договор.

Чл. 54. (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Размерът на възнаграждението на третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС следва да бъде обоснован с оглед на характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната и се определя с решение на Съвета на директорите. Размерът на възнаграждението се определя и изменя при спазване на разпоредбата на чл. 60 от устава.

Чл. 55. (1) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) За възлагане на дейностите по чл. 51, ал. 1 и 2 Дружеството сключва писмен договор с трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС по решение на Съвета на директорите на Дружеството. Възлагането по предходното изречение се допуска само ако е издадено предварително одобрение за това от Комисията за финансов надзор.

(2) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Изменения и допълнения в договорите с трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС се допускат само ако е издадено предварително одобрение за това от Комисията за финансов надзор.

(3) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Сключените до влизането в сила на ЗДСИЦДС договори с обслужващото дружество (по смисъла на чл. 18 от отменения Закон за дружествата със специална инвестиционна цел) на Дружеството запазват действието си и за тях не се изисква одобрение от Комисията за финансов надзор, като ал. 2 се прилага съответно.

Чл. 56. (3) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Дружеството извършва всички плащания само чрез банката-депозитар при спазване на условията, предвидени в устава и проспекта на Дружеството, с изключение на разплащанията, свързани с договор за кредит с банка, различна от банката-депозитар съобразно нормативните ограничения.

Чл. 57. (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) За банката-депозитар се прилагат съответно изискванията на глава пета от Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране.

Чл. 60. (1) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Максималният размер на годишните разходи за управление на Дружеството не може да надхвърля 10 % (десет на сто) от стойността на активите по баланса на Дружеството, от който максималният размер на годишните разходи за възнаграждение на третите лица по чл. 27, ал. 3 от ЗДСИЦДС не може да надхвърля 9 % (девет на сто) от стойността на активите по баланса на Дружеството.

(2) (нова с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Базата за определяне на стойността на активите за определяне на максималния размер на годишните разходи за управление на Дружеството, и на максималния размер на годишните разходи за възнаграждение на третите лица по чл. 27, ал. 3 от ЗДСИЦДС, съгласно ал. 1, е равна на сумата на раздел А – Нетекущи активи плюс сумата на раздел Б – Текущи активи от Отчет за финансовото състояние към одитирания Годишен финансов отчет на Дружеството за същата година.

(3) (нова с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Ако максималният размер на годишните разходи за възнаграждение на третите лица по чл. 27, ал. 3 от ЗДСИЦДС надвиши размерите, определени по реда на ал.1 и ал.2, то надвишението може да се прехвърли за следващите два последователни отчетни периода, като натрупаните разходи за възнаграждение на трети лица следва да отговарят на изискванията на ал.1 и ал.2.

Чл. 61. (1) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) До края на месец февруари ежегодно Съветът на директорите съставя за изтеклата календарна година финансов отчет и доклад за дейността и го представя на избрания/те от Общото събрание регистрирани одитори.

(2) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Когато Общото събрание не е избрало регистрирани одитори до изтичане на календарната година, по молба на Съвета на директорите или на отделен акционер той/те се назначава/т от Агенция по вписванията.

Чл. 63. (1) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Дружеството представя на Комисията за финансов надзор, на регулирания пазар и на обществеността, необходимите финансови и други отчети със съдържанието и в сроковете, предвидени в ЗДСИЦДС, ЗППЦК и актовете по прилагането им. Дружеството предоставя на Комисията за финансов надзор и на другите оправомощени органи и организации, и друга информация, изисквана съгласно действащото законодателство.

(2) (отм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.);

Чл. 64. (4) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Дружеството разпределя задължително като дивидент най-малко 90% от печалбата си за финансовата година, определена по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС.

Чл. 65. (1) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Преобразуването на Дружеството чрез сливане или вливане се извършва след предварително разрешение на КФН само между дружества със специална инвестиционна цел, които инвестират в активи от един и същ вид.

(2) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Преобразуването чрез разделяне или отделяне се извършва след предварително разрешение на КФН, като новосъздаденото или новосъздадените дружества трябва да бъдат дружества със специална инвестиционна цел със същия предмет на дейност.

§1. (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) За всички въпроси, които не са изрично уредени в този устав, намират приложение разпоредбите на ЗДСИЦДС, ЗППЦК, Търговския закон и съответните подзаконови нормативни актове.

На редовното общо събрание на акционерите, проведено на 30.06.2022 година, бяха взети следните решения:

1. Беше приет годишният доклад на СД за дейността и управлението на дружеството със специална инвестиционна цел през 2021 г.;
2. ОС прие доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет за 2021 г.;
3. ОС прие доклада за дейността на Одитния комитет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2021 г.;
4. ОС одобри Годишния финансов отчет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2021 г.;
5. ОС прие отчета на Директора за връзка с инвеститорите;
6. ОС прие доклада за прилагане на политиката за възнагражденията за 2021 г.;
7. ОС освобождава от отговорност членовете на СД за дейността им през 2021 г.;
8. Акционерите взеха решение да бъде разпределен като дивидент за акционерите 90 % от преобразувания финансов резултат за 2021 г., определен съгласно чл. 29 от ЗДСИЦДС, в размер на 1 673 191.48 лв., или 0.0482996 лв. брутен дивидент на акция;
9. 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 2021 г.;

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:

- Продължаваща извънредна обстановка в страната, във връзка с епидемията от COVID-19 - Усложнената обстановка, свързана с разпространението на COVID-19 и въведената извънредна обстановка в страната, оказват отрицателно влияние върху приходите на дружеството за периода.
- Строителство на офис сграда в София Тех Парк.

През периода ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ продължава със строителните работи за изграждането на новата офис сграда в Научно-технологичния парк в гр. София. Параметрите на сградата са както следва: ЗП 2 325 кв.м., РЗП –50 761.38 кв.м., включващо и подземен паркинг на две нива с РЗП 15 717

кв. м. Към настоящия момент строителството е на етап довършителни работи. Сградата има получено разрешение за ползване на всички общи части, подземен етаж U2, подземен етаж U1, общи части по всички надземни нива и отдаваеми части на етажи 5,6,7,8,9, останалите етажи предстои да бъдат завършени в следващите няколко месеца. Инвестираните към края на шестмесечието средства са в размер на 75,287 хил.лв.

- Продажба на три апартамента от Апартаментната сграда Секвоя 2 в к.к. Боровец, община Самоков. Апартаментите са с обща площ 243.73
- Предварителен договор за продажба на апартамент и гараж от Апартаментната сграда Секвоя 2 в к.к. Боровец, община Самоков. Апартаментът е с обща площ 79.01 кв.м
- Избор на нов изпълнителен директор на Дружеството През отчетния период, с решение на Съвета на директорите на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ е избран Чавдар Иванов Донков за изпълнителен директор на дружеството със специална инвестиционна цел
- Проведено извънредно общо събрание на акционерите: През отчетният период ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ проведе извънредно общо събрание на акционерите, на което беше взето решение за промяна на Устава на Дружеството.
- Продажба на имот: ФНИБ сключи договор за продажба на Търговски център „Доверие - Бриколаж“ с адрес гр. Варна, район Младост, п.к. 9000, „Западна промишлена зона“. Базовата продажна цена на имота възлиза на 6 800 000 евро (шест милиона и осемстотин хиляди евро) без ДДС. Сделката успешно е финализирана през месец май 2022 година.
- Приключил договор за наем в сграда Камбани Грийн Офиси Договорът за наем на "МОДИС БЪЛГАРИЯ" ЕООД изтече март 2022 г. и не бе подновен за нов наемен срок.
- Продажба УПИ, находящ се в Младост 4 ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ сключи договор за продажба на Урегулиран поземлен имот с площ 474 кв. м., находящ се в област София, община Столична, гр. София, район Младост, ж.к. Младост 4. Базовата продажна цена на имота възлиза на 350 000 евро (триста и петдесет хиляди евро) без ДДС.
- Нов договор за наем в Сграда 1 в БПС През отчетния период „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ подписа договор за наем на офис площи със „Ню Уърк София Бизнес Парк“ ЕООД в офис сградата си в Бизнес Парк София. Новият договор е за срок от 6 г., а общата отдадена площ е 1272,38 кв.м.
- Нов договор за наем в сграда Камбани Грийн Офиси През отчетния период „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ подписа договор за наем на офис площи с „НЕТЕРА“ ЕООД в офис сградата си Камбани Грийн Офиси. Новият договор е за срок от 5 г., а общата отдадена площ е 1 611,24 кв.м.
- Нов договор за наем в сграда Камбани Грийн Офиси След края на отчетния период „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ подписа договор за наем на офис площи с „ТЕУ България“ ООД в офис сградата си Камбани Грийн Офиси. Новият договор е за срок от 5 г., а общата отдадена площ е 578 кв.м. С отдадените помещения запълняемостта на сградата нараства до 55.26 % от отдаваемите офис площи.
- Продажба на земеделски земи През отчетният период „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ продаде всички земеделските земи собственост на Дружеството в района на гр. Велико Търново. Общо платената сума от купувачите по сделките е в

размер на 1,433,390 лева или средна цена 14.00 лв./ кв.м. След продажбите проект Инвестиционни имот до град Велико Търново се закрива.

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 2022 г. от членовете на Съвета на директорите;

През първото шестмесечие на 2022 г. са начислени следните възнаграждения на членовете на Съвета на директорите (СД), съгласно договори за управление:

- Възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков – 20,013 лв.
- Възнаграждение на Чавдар Иванов Донков – 18,905
- Възнаграждение на Николай Сергеевич Драгомирецки – 4,800 лв.

Общо през първото шестмесечие на 2022 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат на 43,718 лв.

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

Към 30.06.2022 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков – 536 843 бр. акции, представляващи 1.55 % от капитала на Дружеството – няма промяна;
- Чавдар Иванов Донков – 598 771 бр. акции, представляващи 1.73 % от капитала на Дружеството – няма промяна ;
- Николай Сергеевич Драгомирецки – 648 569 бр. акции, представляващи 1.87 % от капитала на Дружеството – няма промяна;

■ Права на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации на Дружеството;

Членовете на Съвета на директорите не притежават привилегировани права да придобиват акции и облигации на Дружеството.

■ Участието на членовете на СД в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети;

Членовете на Съвета на директорите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ участват в управителни органи на други юридически лица, както следва:

Тодор Людмилов Брешков има участие в управителните и/или контролни органи на следните юридически лица:

- Лонч Хъб Адвайзърс ООД, гр. София, район Витоша, ж.к. Манастирски ливади, ул. Синанишко езеро No 9А, офис 3 - Управител;
- Лонч Хъб Фънд Мениджмънт Б.В., със седалище Мартинус Нийхофлаан 2, 2624ES Делфт, Нидерландия - Член на Съвета на директорите;
- Сторпул Сторидж АД, гр. София, ул. "Чарлз Дарвин" №14Б, вх.А, ет.7 - Член на Съвета на директорите;

- "Българска Асоциация за Дялово и Рисково Инвестиране" Сдружение – гр. София, р-н „Триадица“, бул. „България“ № 69, бл. Административна сграда „Инфинити тауър“, ет. 14 – член на Управителен съвет;
- Мибо Консулт“ ООД – гр. София, р-н „Витоша“, ул. „Синанишко езеро“ № 9А, офис 3 – управител;
- ЛОНЧхъб Фънд II Мениджмънт Б.В. Адрес: Принсес Маргритплансоен 88, WTC Торен Е, 23 вердипинг, 2595BR, Хага, RSIN (номер): 861540566, Управител
- OfficeRnD - ОФИСАРЕНДИ ЛИМИТИД , Номер: 09450871, Адрес: 84 Екleston пошад/Eccleston Square,, Лондон, Великобритания, SW1V 1PX, член на Борда,
- Girffe360 - Жираф360 ЛИМИТИД, Номер: 11274984, Адрес: Чийпсайд 107/ 107 Cheapside, етаж 9, Лондон Великобритания, EC2V 6DN, член на Борда;

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

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

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

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

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

Тодор Людмилов Брешков

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

Чавдар Иванов Донков

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

Николай Сергеевич Драгомирецки

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

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

Няма такива.

2 Портфейл на Дружеството

2.1 Структура на портфейла

Основната промяна в структурата на портфейла през изминалото шестмесечие е увеличението дял на паричните средства, която промяна е вследствие на извършените продажби на имоти през периода и по-конкретно продажбата на магазина Mr.Bricolage във Варна. В края на отчетния период с най-голям дял от 76% са бизнес имотите. Следват ги търговските площи с намаление от 15% на 9%, а инвестиционните имоти и ваканционните имоти имат дял от по 3% и 4%. Размерът на паричните средства значително увеличава дела си спрямо края на предходният отчетен период и вече са с дял от 9% от общия обем на портфейла. Промяната на паричните средства през следващия период ще зависи от реализираните приходи от продажба на имоти и приходите от наеми.

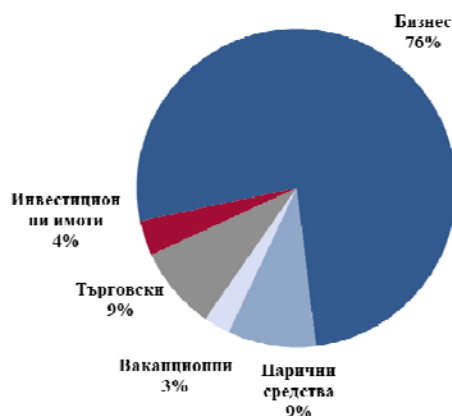
През шестмесечието дейността на Дружеството беше насочена главно в следните направления:

- Продължаване на довършителните работи и организиране на поддръжката на Synergy Tower;
- Разговори с потенциални наематели за новата сграда в София Тех Парк;
- Текущо управление на офис сграда в София Тех Парк.
- Текущо управление на Офис сграда Камбаните;
- Разговори с потенциални наематели за сграда Камбани Грийн Офиси.
- Подписване на договори за наем в Камбани Грийн Офиси;
- Текущо управление на Сграда 1 в Бизнес Парк София;
- Подписване на договор за наем за Сграда 1 в Бизнес Парк София;
- Текущо управление на имотите отдадени на Mr.Bricolage;
- Разговори и организиране на продажби в к.к. Боровец;
- Продажба на имоти в Младост;
- Продажба на имоти във Велико Търново;

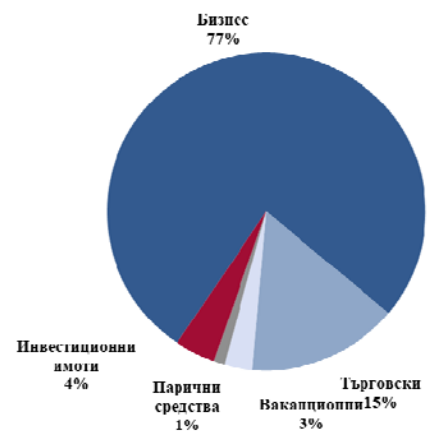
Управляваните от ФНИБ проекти към края на юни 2022 г. са 9 на брой, разпределени в различни сектори на пазара на недвижимите имоти в България.

Фигура 1 – Разпределение на инвестирания капитал по видове сектори

Структура на портфейла I-во шестм. 2022г.



Структура на портфейла II-ро шестм. 2021г.



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 30.06.2022г.
Текущи проекти			
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж" - София	текущо управление	11,990	13,587
Инвестиционни имоти до Велико Търново	в продажба	242	890
Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец	в продажба	1,610	703
Офис сграда 1 - Бизнес Парк София	текущо управление	14,623	17,574
Офис сграда Камбаните	текущо управление	17,537	22,700
Офис сграда - София Тех Парк	в строеж	75,287	76,236
Предстоящи проекти			
Морско ваканционно селище - с.Лозенец	преустановен	4,409	3,368
Инвестиционен имот до Видин	преустановен	589	1,182
Инвестиционни имоти в София - Младост IV	преустановен	9,303	3,339
Общо инвестиционни проекти		135,590	139,579

* 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.Bricolage 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.

Договорите за наем за “ТЪРГОВСКИ ЦЕНТЪРОВЕ “ДОВЕРИЕ – БРИКОЛАЖ”, след подписаните анекси през 2020, са със срок до декември 2026 г.

През периода Дружеството продаде Търговския център „Доверие - Бриколаж“ в гр. Варна. Базовата продажна цена на имота възлиза на 6,8 млн.евро без ДДС. След продажбата Дружеството остава собственик само на магазина в гр.София.

Параметрите по проекта са както следва:

ТЦ "Доверие Бриколаж" София 1		ТЦ "Доверие Бриколаж" Варна	
Парцел	15,174 кв.м.	Парцел	12,184 кв.м.
РЗП	7,610 кв.м.	РЗП	5,375 кв.м.
Покупна цена	6 млн.евро	Покупна цена	4 млн.евро
Дата на покупката	15 ноември 2006	Дата на покупката	17 август 2006
Срок на договора за наем	декември 2026г.	Срок на договора за наем	декември 2026г.

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

През първото шестмесечие 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 периода дружеството сключи договор за продажба на още три апартамента от Апартаментната сграда Секвоя 2 в к.к. Боровец, община Самоков. Апартаментите са с обща площ 243.73 кв.м.

Към края на отчетния период общо продадените имоти са 31, от които 25 апартамента и 5 гаража. През отчетния период е подписан предварителен договор за продажба на още един апартамент и 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.

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

През отчетният период „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ подписа договор за наем на офис площи със „Ню Уърк София Бизнес Парк“ ЕООД в офис сградата си в Бизнес Парк София. Новият договор е за срок от 6 г., а общата отдадена площ е 1272,38 кв.м. Също през периода за временно ползване е отдадено офис помещение от 229 кв.м. на СУ “Св. Климент Охридски”. С отдадените помещения запълняемостта на сградата нараства до 70.69% от отдаваемите офис площи.

Предвид усложнената обстановка около COVID – 19 е възможно през следващите отчетни периоди, отново да бъде обявена извънредна обстановка в страната, което да доведе до намаление в приходите от наем и да спадне заетостта на сградата.

2.5 Проект – Офис сграда Камбаните

Това е един от най-успешните проекти на Дружеството. Строителството на офис сградата бе завършено през 2016г. Имотът е разположен върху парцел с площ от 10,671 кв.м., в района на „Вилна зона Малинова долина – Бункера” в гр. София. Търговското название на сградата е Камбаните Грийн Офиси. Общото РЗП на сградата е 13,205 кв.м., от които отдаваемите офис площи и прилежащи помещения са 9,356 кв.м., ресторант с площ от 420 кв.м. и 214 паркоместа, от които 74 са в подземния паркинг.

През 2016 г. Дружеството си осигури и банково финансиране на проекта от Юробанк България АД в размер на 11 млн.лв. Към края на юни 2022 г. дължимата главница е в размер на 4,733 хил.лв. Условието на заема са посочени в т. 3.3, по-долу в отчета.

Основни наематели в сградата са Дайната България ЕООД с 1,489.48 кв.м. и Коника Минолта с 845.90 кв.м. Общо отдадените паркоместа към края на отчетния период са 115, от които 46 в подземния паркинг. Наемател на ресторанта е Виктория ЖИ 2011 ЕООД.

През отчетния период продължава процедурата по одобрение на проекта за изграждане на детска градина, която да обслужва служителите в сградата.

Договорът за наем на "МОДИС БЪЛГАРИЯ" ЕООД изтече в края на март 2022 г. и не бе подновен за нов наемен срок. За част от освободените помещения през периода беше подписан договор за наем на офис площи с „НЕТЕРА“ ЕООД. Новият договор е за срок от 5 г., а общата отдадена площ е 1 611,24 кв.м.

А след края на отчетния период „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ подписа и още един договор за наем на офис площи с „ТЕУ България“ ООД в офис сградата си Камбани Грийн Офиси. Новият договор е за срок от 5 г., а общата отдадена площ е 578 кв.м. С отдадените помещения запълняемостта на сградата, през следващия отчетен период ще нарасне до 55.26 % от отдаваемите офис площи.

В условията на COVID пандемията в сградата са предприети всички необходими мерки за намаляване риска за здравето на служителите в нея.

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. 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. Строителните дейности започнаха в началото на 2019г., а през третото тримесечие на 2021 г. сграда получи разрешение за ползване на Етап 1, включващ подземните етажи, всички общи части и офис площи от 5 до 9 етаж. Останалите офис етажи ще бъдат завършени в рамките на следващите няколко месеца. Общо инвестираните средства в проекта към края на изминалото шестмесечие са 75,287 хил. лв.

Финансирането на новия проект се реализира с получените от увеличението на капитала средства и със средства от последния договор за банков кредит с Юробанк България АД. Кредитът е за срок до ноември 2029 година и е в размер на 33.2 млн.лв. Към края на юни 2022 г. дължимата главница е в размер на 32,947 хил.лв. Условието на заема са посочени в т. 3.3, по-долу в отчета.

Към края на юни 2022 общо отдадените офис площи са 8,248 кв.м., което се равнява на обща запълняемост на сградата от 25,64%. Дружеството има двама наематели „РОБЕРТ БОШ“ ЕООД. с обща отдадена площ от 5 498.82 кв.м. и СОФТУЕР АГ с обща отдадена площ 2 749.39 кв.м.

Предвид усложнената обстановка с разпространението на COVID-19 и ескалацията на конфликта в Украйна, през настоящата година строителния риск за проекта продължава да е увеличен, като в бъдеще може да окаже влияние върху сроковете за завършване на останалата част от сградата и върху общата сума за реализирането на проекта. Въпреки утежнените условия Фондът ще положи максимални усилия за минимизиране влиянието на строителния риск върху проекта.

2.7 Проект – Ваканционно селище на морето

Проектът предвижда изграждането на ваканционно селище от затворен тип, в което да се построят жилищни, търговски и развлекателни площи. Парцелът, предвиден за 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. През първата половина на 2021 г. беше извършена още една сделка за продажба на още 46 153 кв.м. от имотите. След последната продажба, собственост на Дружеството останаха 102,401 кв.м.

След края на отчетния период Дружеството успя успешно да продаде и останалите имоти за сумата от 1,433,390 лева. С тази своя последна продажба ФНИБ закрива проекта.

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, 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 изтеклото шестмесечие Дружеството реализира още една продажба на УПИ с площ 474 кв. м. Базовата продажна цена на имота възлиза на 350 000 евро (триста и петдесет хиляди евро) без ДДС. След последната продажба общата площ на имотите собственост на Дружеството са 15 544 кв.м., от които 7 571 кв.м. в регулация.

Към настоящия момент дейността на Дружеството по отношение на проекта е преустановена, като бъдещото развитие на имотите ще бъде решено след проучване възможностите за тяхната реализация и намиране на оптимални условия за тяхното използване.

3 Развитие на дейността и състояние на Дружеството през първото шестмесечие на 2022г.

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 2022 г.

Счетоводен баланс към 30.06.2022г., 31.12.2021г. и 30.06.2021 г.

(Всички суми са в хиляди лева)	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
АКТИВИ			
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ			
Инвестиционни имоти	72,620	83,384	82,834
Разходи за ДМА	65,373	62,787	48,627
Стопански инвентар	15	2	3
Нематериални активи	1	5	17
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	138,009	146,178	131,481
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ			
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	1,571	850	882
Данъци за възстановяване	87	127	804
Търговски вземания и лихви	304	258	510
Парични средства и краткосрочни депозити	12,890	1,657	4,917
Други	-	-	-
Разходи за бъдещи периоди	423	362	238
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	15,275	3,254	7,351
ОБЩИ АКТИВИ	153,284	149,432	138,832
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	34,642	34,642	34,642
Премийни резерви	59,380	59,380	59,380
Неразпределена печалба	17,944	13,606	13,464
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	111,966	107,628	107,486
ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ			
Дългосрочни заеми	32,972	32,024	23,014
Задължения по лизинг	-	-	-
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	32,972	32,024	23,014
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ			
Краткосрочни заеми и начислени лихви	4,369	4,694	2,595
ДДС и др. дължими данъци	18	24	-
Задължения към обслужващото дружество	1,045	1,228	1,316
Задължения към персонала и осиг. предприятия	4	13	2
Провизия за дължими дивиденди	1,673	1,673	2,879
Задължения по лизинг	-	1	10
Търговски и други задължения	1237	2,147	1530
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	8,346	9,780	8,332
ОБЩО ПАСИВИ	41,318	41,804	31,346
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	153,284	149,432	138,832

Отчет за доходите за първото шестмесечие на 2022г. и Н1 и Н2 на 2021г.

(Всички сума са в хиляди лева)	Н1 2022	Н2 2021	Н1 2021
Приходи от продажба на имоти	14,077	66	815
Приходи от наеми	3,703	3,551	3,477
Други приходи	142	625	29
Общо приходи	17,922	4,242	4,321
Балансова стойност на продадените имоти	(10,043)	(56)	(759)
Разходи за лихви	(496)	(470)	(279)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(1,340)	(549)	(528)
Разходи за материали	(250)	(449)	(8)
Разходи за персонала	(79)	(81)	(81)
Други разходи	(1,376)	(798)	(592)
Общо разходи	(13,584)	(2,403)	(2,247)
Печалба/(загуба) за периода	4,338	1,839	2,074
Средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)	34,642	34,642	34,642
Доход на акция - основен и с намалена стойност	0.125	0.053	0.060

3.2 Ликвидност

Таблица 2 – Показатели за ликвидност на ФНИБ към 30.06.2022 г., 31.12.2021г. и 30.06.2021г.

Коефициенти	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Текуща ликвидност	1.83	0.33	0.88
Бърза ликвидност	1.64	0.25	0.78
Абсолютна ликвидност	1.54	0.17	0.59

През изминалото шестмесечие коефициентите за ликвидност отбелязват значително увеличение спрямо предходното шестмесечие. Изменението в ликвидността през периода най-вече се дължи на увеличението на паричните средства, вследствие реализираните продажби на имоти през периода. Коефициентите за текуща, бърза и абсолютна ликвидност достигат съответно до нива от 1.83, 1.64 и 1.54.

През следващия отчетен период, се очаква задържане на тези нива на ликвидност или леко подобрение на коефициентите за ликвидност. По-голямо намаление може да се очаква след изплащане на дивидента за 2021 г.

Вътрешни източници на ликвидност

През първото шестмесечие на 2022 г. вътрешните източници на ликвидност отбелязват увеличение и в активите и в пасивите. В основата на тези изменения стоят увеличението на паричните средства в активите, в следствие на продажбата на ТЦ Бриколаж Варна и усвояването на средства по новият кредит за строителство по проекта на Дружеството в София Тех Парк, а при пасивите – увеличението на задълженията към обслужващото дружество, начислени задължения свързани със строителството на новата сграда в София Тех Парк.

Краткотрайни (текущи) активи

Таблица 3а – Текущи активи на ФНИБ към 30.06.2022г., 31.12.2021г. и 30.06.2021 г.

Източници на ликвидност (хил.лв)	30.06.2022	% дял	31.12.2021	% дял	30.06.2021
Текущи активи					
Инвестиционни имоти държани за продажба и	1,571	10.28%	850	26.12%	882
Данъци за възстановяване	87	0.57%	127	3.90%	804
Търговски вземания и лихви	304	1.99%	258	7.93%	510
Разходи за бъдещи периоди	423	2.77%	362	11.12%	238
Парични средства и краткосрочни депозити	12,890	84.39%	1,657	50.92%	4,917
Общо текущи активи	15,275	100%	3,254	100%	7,351

Общият размер на текущите активи на ФНИБ нараства с 369.42 % и в края на периода достига 15,275 хил.лв. През изминалото шестмесечие основното изменение в краткотрайните активи е в стойността на паричните средства и при инвестиционните имоти държани за продажба.

Общата структурата на текущите активи се запазва, като на първо място с дял от 84.39 % остават паричните средства и краткосрочните депозити. Техният размер нараства, като причина за това са най-вече получените средства след продажбата на ТЦ Бриколаж Варна, както и в следствие на усвоените средства по новият инвестиционен заем на Дружеството. През следващия отчетен период се очаква наличните по това перо средства да се променят динамично според разходите за строителство на новия проект в София Тех Парк и след изплащането на дивидента за 2021 г..

На второ място с дял от 10.28% остават инвестиционните имоти, чиято стойност увеличава значително размерът си от предходния отчетен период. В статията вече са записани освен имотите, част от жилищната сграда „Секвоя 2” в кк. Боровец, така и имотите, находящи се във Велико Търново. През следващия отчетен период, се очаква да има намаление по статията при отписване на продадените земеделски имоти и при продажба на още апартаменти в к.к. Боровец.

С дял от 2.77% в общата структура на текущите активи се нареждат Разходите за бъдещи периоди, които отбелязват увеличение спрямо предходното тримесечие. Като записи по тази статия се включват комисионните към брокери свързани с отдаването на офиси в сградата в София Тех Парк. През следващият отчетен период се очаква статията да запази размера си.

Общият размер на текущите активи през следващите отчетни периоди основно ще зависи от реализираните приходи от наеми, реализираните разходи по довършителните работи на новата сграда в София Тех Парк. Влияние на активите ще окаже и сделката по продажбата на земеделските земи във Велико Търново, в резултат на която ще нараснат паричните средства в Дружеството. От друга страна изплащането на дивидента за 2021 г. също ще окаже влияние на размера на паричните средства.

○ **Краткосрочни (текущи) пасиви**
Таблица 3б - Текущи пасиви на ФНИБ към 30.06.2022г., 31.12.2021г. и 30.06.2021г.

Източници на ликвидност (хил.лв)	30.06.2022	% дял	31.12.2021	% дял	30.06.2021
Текущи пасиви					
Краткосрочни заеми и начислени лихви	4,369	52.35%	4,694	48.00%	2,595
ДДС и др. дължими данъци	18	0.22%	24	0.25%	
Задължения към обслужващото дружество	1,045	12.52%	1,228	12.56%	1,316
Задължения към персонала и осиг.предприятия	4	0.05%	13	0.13%	2
Провизия за дължими дивиденди	1,673	20.05%	1,673	17.11%	2,879
Задължения по лизинг	0	0.00%	1	0.01%	10
Търговски и други задължения	1,237	14.82%	2,147	21.95%	1,530
Общо текущи пасиви	8,346	100%	9,780	100%	8,332

През изминалото шестмесечие общият размер на краткосрочните пасиви отбелязва намаление от 14.66%, спрямо предходния отчетен период и към 30.06.2022 г. достига 8,346 хил.лв. Основните промени в структурата на текущите пасиви са намаление в статията Търговски и други задължения.

На първо място, в структурата на краткосрочните пасиви, с дял от 52.35% са Краткосрочните заеми и начислени лихви. Тяхната стойност възлиза на 4,369 хил.лв., като отчетеното намаление е в резултат на намаляващите лихви и главници по единият кредит на дружеството. През следващите отчетни периоди тази сума се очаква да се увеличава с нарастване на текущо дължимата главница по двата кредита.

Следващи, с дял от 20.05 % от текущите пасиви са Провизиите за дължими дивиденди. В края на предходната година съгласно чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС е начислена провизия за дивидент за 2021 г. Начислената съгласно закона сума за дивидент за 2021 г. е 1,673 хил. лв. (дивидент на акция, бруто: 0.0482996 лв.), която представлява 90% от печалбата за съответната финансова година, коригирана съгласно изискванията на чл. 29 ал. 3 от новия ЗДСИЦДС (в сила от 16 март 2021 г.). Сумата за разпределяне като дивидент беше одобрена на проведеното ОСА на Дружеството.

На следваща позиция от краткосрочните пасиви са Търговските и други задължения на дружеството. Те бележат спад спрямо предходния отчетен период и достигат 1,237 хил.лв. Отчетената промяна е вследствие погасени 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 следващото тримесечие е да има увеличение при текущите задължения по двата банкови заема, но след изплащането на дивидента за 2021 г., общата сума на краткосрочните пасиви ще намалее.

■ 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 е усвоило допълнително 1.5 млн.лв., с което приключи периода за усвояване на средства по последния кредит на дружеството.

3.3 Капиталови ресурси

В края на юни 2022 г. общо дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, отчита слабо увеличение и достига стойност от 144,938 хил.лв. Причина за тази промяна е натрупаната през периода неразпределена печалба на дружеството.

Структурата на дългосрочният капитал остава непроменена, като през периода се наблюдава намаление на привлечения капитал, чиито дял спада до 22.7 %.

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

Фигура 2: Съотношение между собствен и привлечен капитал:

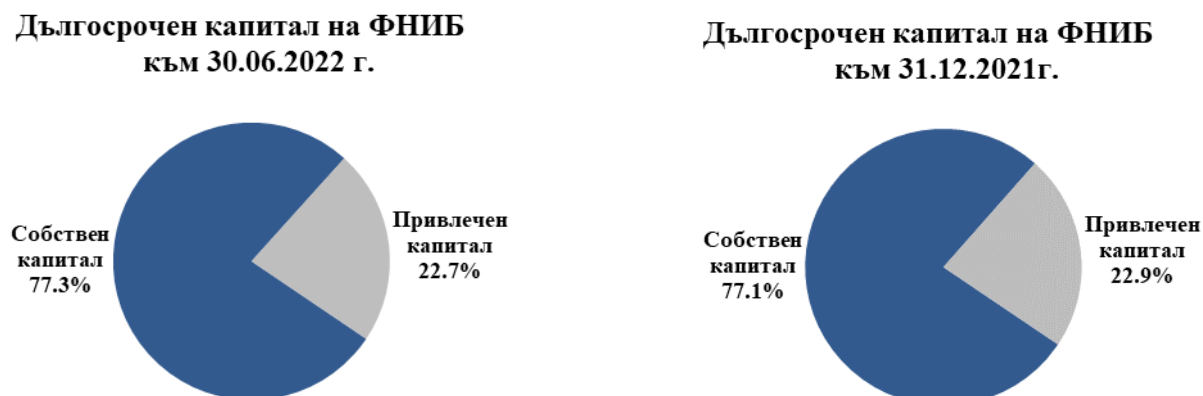


Таблица 4 – Коефициенти на капиталова структура:

Коефициент на капиталовата структура	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени	3.40	3.36	4.67
Съотношение на ДА към собствен капитал	1.23	1.36	1.22
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.24	0.22	0.18

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

■ Собствен капитал

В края на юни 2022г. собственият капитал на ФНИБ е в размер 111,966 хил.лв., което представлява увеличение от 4.03% в сравнение с предходния отчетен период. Нарастването се дължи изцяло на реализираната печалба от Дружеството за изминалия период.

Таблица 5 – Собствен капитал на ФНИБ към 30.06.2022г., 31.12.2021г. и 30.06.2021г.

Собствен капитал (хил.лв)	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Основен капитал	34,642	34,642	34,642
Премийни резерви	59,380	59,380	59,380
Натрупана печалба	17,944	13,606	13,464
Общо собствен капитал	111,966	107,628	107,486

През първото шестмесечие на 2022 година не се наблюдава съществена промяна в структурата на собствения капитал на дружеството. Към края на отчетния период се наблюдава единствено изменение в Натрупаната печалба.

Привлечен капитал

Към края първото шестмесечие на 2022 г. Дружеството има действащи два договора за кредит подписани с Юробанк България АД.

Първият кредит е за срок от 10 години и е в размер на 11 млн.лв. Предназначението на заема е за финансиране строителството на офис сграда на Фонда на Околовръстното шосе до Камбаните. През изтеклия период бе предоговорена лихвата по кредита. Новата и стойност се равнява с лихвата по другия кредит или референтен лихвен процент ПРАЙМ плюс надбавка 1.05%, но общо не по-малко от 2.05%. През първото шестмесечие на 2022 г., Дружеството редовно е плащало дължимите вноски по инвестиционния кредит. Общо непогасената главница към края на периода е 4.773млн. лева.

Вторият кредит е за срок до ноември 2029 година и с одобрен размер до 41 млн.лв. Предназначението на заема е за финансиране строителството на последната офис сграда на Фонда на Цариградско шосе в София Тех Парк. През юни 2022 г. приключи срока за усвояване на средства по главницата. Общо усвоената сума по кредита е 33.2 млн.лв. Това ще е и окончателния размер на кредита. Дължимата лихва по кредита от юни 2022 г. е ПРАЙМ Бизнес клиенти плюс 1.05%, но общо не по-малко съответно от 2.05%. Към края на отчетния период общо непогасената главница е 32.495 млн. лева.

■ Капиталови разходи през следващите периоди на отчитане

След старта през 2019 г. на строителните дейности по новия инвестиционен проект в София Тех Парк, през 2022 г. Дружеството продължава да концентрира усилията си основно в реализацията на този проект. Проекта се намира в етап на довършителни работи, като първия етап на проекта, включващ подземните нива, общите площи и 5 офис етаж, получи разрешение за ползване през септември миналата година. Продължават строителните дейности по останалите етажи, които дейности се очаква да приключат до няколко месеца. Инвестираните до момента средства в проекта са 75, 29 млн.лв., от които 65.37 млн.лв. в строителството на сградата. Предвидените средства за довършване на сградата са около 5 млн.лв., които ще бъдат финансирани със средства от реализираните през периода продажби на имоти.

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

3.4 Структура на активите

Сумата на активите на ФНИБ към края на първото шестмесечие нараства с 2.58 % до 153,284 хил.лв. в сравнение с края на предходното шестмесечие, когато стойността на активите бе 149,432 хил.лв. Отчетеното увеличение се дължи основно на увеличението на паричните средства по сметки на дружеството. През следващия отчетен период с реализирането на нови приходи от наем, се очаква стойността на активите да нараства.

Таблица 6 – Структура на активите на ФНИБ

Структура на активите (хил.лв)	30.06.2022	% дял	31.12.2021	% дял	30.06.2021
Дълготрайни активи вкл.	138,009	90.03%	146,178	97.82%	131,481
- общо недвижими имоти	72,620	47.38%	83,384	55.80%	82,834
- Разходи за придобиване на ДМА	65,373	42.65%	62,787	42.02%	48,627
Краткотрайни активи вкл.	15,275	9.97%	3,254	2.18%	7,351
- ДДС за възстановяване	87	0.06%	127	0.1%	804
- Търговски вземания и лхви	304	0.20%	258	0.2%	510
- Инвестиционни имоти за продажба	1,571	1.02%	850	1%	882
- Парични средства и краткосрочни депозити	12,890	8.41%	1,657	1%	4,917
ОБЩО АКТИВИ	153,284	100%	149,432	100%	138,832

През първото шестмесечие на 2022 година в структурата на активите на Дружеството настъпва промяна, която е в резултат на реализираните продажби на имоти през периода и получените в следствие на това парични средства. По този начин е регистрирано нарастване делът на краткотрайните активи за сметка на дълготрайните такива.

Промяна настъпва и вътре в структурата на дълготрайните активи, като се увеличава делът на Разходите за придобиване на ДМА, който достига 42,65% от общите активи. В края на годината, когато сградата в София Тех Парк бъде напълно завършена, тази сума ще бъде прехвърлена в статията на инвестиционните имоти.

В краткотрайните активи с най-голям дял са съответно паричните средства, следвани от инвестиционните имоти държани за продажба. След отчитането на продажбата на имотите край Велико Търново през следващия отчетен период се очаква допълнителна промяна в тези две статии.

През следващия отчетен период се очаква увеличение на дела на дълготрайните активи за сметка на този на краткотрайните такива. Промяната ще е в резултат на нарастването на стойността на разходите за придобиване на ДМА и изплащането на дивидента за 2021 г., които ще са за сметка на стойността на паричните средства.

3.5 Резултати от дейността

Дейността на Дружеството през първото шестмесечие на 2022 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 17,922 хил.лв., което е увеличение с 322.49% спрямо предходното шестмесечие. Основната причина за това увеличение имат отчетените по-високи приходи от продажба на имоти в к.к. Боровец, на имот в Младост 4 и на ТЦ Бриколаж - Варна.

Таблица 7 – Реализирани приходи за първото шестмесечие на 2022г., второто и първото на 2021г.

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	Н1 2022	Н2 2021	Н1 2021
Приходи от продажба на имоти	14,077	66	815
Приходи от наеми	3,703	3,551	3,477
Други приходи	142	625	29
Общо приходи	17,922	4,242	4,321

През изминалото шестмесечие, структурата на приходите на ФНИБ бележи значително изменение спрямо предходните отчетни периоди. Сега на първо място се нареждат Приходите от продажба на имоти. През отчетния период размерът на тази статия достига 14,077 хил. лв., а в нея са отразени постъпленията от продажба на три апартамента в к.к.

Боровец, продажбата на имоти в Младост 4, както и продажбата на ТЦ Бриколаж – Варна.

На следващо място, с дял от 20.66% са Приходите от наеми. Техният размер достига до 3,703 хил. лв., като отбелязаният ръст се дължи на новите наеми получени по договорът на Софтуер АГ в Синерджи Тауър. През следващите отчетни периоди, в следствие на влизането в сила на договорите на новите наематели, се очаква приходите от наем на Дружеството да се увеличат още.

В статията Други приходи се наблюдава значителна промяна спрямо предходния отчетен период. Основна причина за това изменение са отразените в края на миналата година преоценки на имоти, каквито през първото шестмесечие на 2022г. не са налични.

Очакванията за следващият отчетен период са, приходите от наеми да продължат да нарастват, но като приходи от продажби да бъдат отразени основно продажбите на имоти край Велико Търново.

■ Разходи от дейността

През изминалото шестмесечие отчетените общи разходи на ФНИБ са нараснали с 465.29% в сравнение с предходния отчетен период и в края на шестмесечието достигат до 13,584 хил.лв. Основната причина за това увеличение е нарастването 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 2022г., второто на 2021г., както и първото шестмесечие на 2021г.

Разходи на ФНИБ (хил.лв)	H1 2022	H2 2021	H1 2021
Балансова стойност на продадените имоти	(10,043)	(56)	(759)
Разходи за лихви	(496)	(470)	(279)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(1,340)	(549)	(528)
Разходи за материали	(250)	(449)	(8)
Разходи за персонала	(79)	(81)	(81)
Други разходи	(1,376)	(798)	(592)
Общо разходи	(13,584)	(2,403)	(2,247)

През първото шестмесечие на 2022 г. с най-голям дял от разходите с 73.93% е статията Балансова стойност на продадените имоти, отразяваща отписаните стойности на имотите, продадени през периода. През следващите отчетни периоди, след отразяване на продажбата на имотите в района на Велико Търново се очаква статията отново да има висока стойност.

На второ място се нарежда сметката Други разходи. Основни записи по тази сметка са за данъци и такси свързани с недвижими имоти, за външни услуги свързани с управлението и поддръжката на имоти, за банкови такси и други административни разходи. Отчетеното през периода увеличение е в следствие на отчетените допълнителни разходи свързани с продажбата на имоти. През следващия отчетен период се очаква размерът на тази статия да спадне предвид по-малките по размер очаквани приходи от продажби на имоти.

На трето място с дял от 9.86% от разходите са възнагражденията на обслужващото дружество. Отбелязаното увеличение спрямо предходния период е следствие от начисленото възнаграждение за успех, свързано с постигнатите резултати през изминалия отчетен период. През следващите отчетни периоди се очаква размерът на този разход да се върне в предишните си граници.

На следващо място са Разходите за материали, които включват разходи за ремонти, консумативи в сградите на Дружеството, както и режимни разходи по строителството на сградата в София Тех Парк. Тази сметка остава с високи стойности, тъй като в нея са отразени направените оперативни разходи, за въвеждане в експлоатация и стартирането на работата на новата офис сграда в СТП.

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

■ Резултат от дейността

През първото шестмесечие на 2022 г. Дружеството реализира печалба в размер на 4,338 хил.лв., като основен принос за отчетения по-висок финансов резултат имат реализираните приходи от продажби на имоти на Дружеството и по-високите приходи от наем.

През следващите отчетни периоди очакванията са общо приходите да се върнат на предходните нива, с тенденция към увеличение вследствие на увеличаващите се приходи от наеми.

Таблица 9 – Резултати от дейността за първото шестмесечие на 2022 г., второто на 2021 г. и първото шестмесечие на 2021 г.

Финансов резултат (хил.лв)	H1 2022	H2 2021	H1 2021
Приходи	17,922	4,242	4,321
Разходи	(13,584)	(2,403)	(2,247)
Печалба / (загуба) за периода	4,338	1,839	2,074

Отнесена счетоводната печалба към средния коригиран брой акции през шестмесечието носи печалба на една акция (EPS) в размер на 0.125 лв.

Резултат на акция (хил.лв)	2022**	2021	2020	2019	2018
Печалба	4,338	3,913	2,783	5,006	6,418
Печалба на акция (EPS)	0.125	0.113	0.080	0.145	0.185
Нетна стойност на активите	111,966	107,628	105,676	105,483	104,778
Коригиран брой записани акции	34,642	34,642	34,642	34,642	34,642
НСА на акция (NAV per share)	3.232	3.107	3.051	3.045	3.025
Неизплатен дивидент на акция***	0.0483	0.0483	0.0748	0.1242	0.0996
Справедлива стойност на акция*	3.280	3.155	3.125	3.169	3.124

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

** Нетната стойност на активите за 2022 г. е по неодитиран отчет, а за периода 2018-2021

съгласно одитирани отчети

*** На база заделените провизии за дивидент за предходна година

Нетната стойност на активите на акция (NAV per share), съгласно неодитирания отчет на Дружеството се увеличава от 3.107 лв. на акция в края на 2021г. до 3.232 лв. на акция в края на юни 2022 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 юни 2022 г. предвид банковите заеми, които има Дружеството, ФНИБ е изложен на лихвен риск свързан с промяна на лихвените нива. От 1 юли 2018 година Софибор е заменен с ПРАЙМ, което налага Дружеството постоянно да следи очакваните изменения на нивата на ПРАЙМ и при необходимост да има готовност за преговаряне на условията по заема.

Валутен риск

Ръководството на Дружеството не счита, че дейността на Фонда е изложена на съществени валутни рискове, тъй като по-голямата част от приходите на Дружеството са реализирани в евро, към което е обвързан и българския лев.

Ликвиден риск

Дружеството е изложено на ликвиден риск от гледна точка на изплащане на текущите си задължения. Към момента то има достатъчно свободни средства, с които да финансира оперативната си дейност, както и инвестиционната си програма.

Кредитен риск

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

Строителен риск

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

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

Други непредвидени рискове

Предвид усложнената обстановка през последните две години с разпространението на COVID-19 и въведеното извънредно положение в страната Дружеството смята, че това непредвидено събитие оказва негативно въздействие върху цялата икономическа обстановка в страна и в света като цяло.

Освен това развитието на геополитически конфликт в района на Украйна и обявените санкции, от страна на Европейският съюз по отношение на Руската федерация, допълнително оказва 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 новия инвестиционен проект.

Към настоящия момент ръководството събира и анализира активно наличната оскъдна информация и се опитва да предприеме възможно най-адекватните мерки според ситуацията. Предвид горното Дружеството полага максимални усилия да запази здравето на всички свои служители и наематели и ще предприеме всички останали необходими мерки за да минимизира негативния ефект върху дейността на Фонда.

4 Важни научни изследвания и разработки

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

5 Предвиждано развитие на Дружеството

През 2022 г. Дружеството 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 и търсенето на нови наематели за останалите офис помещенията след напускането на АТОС АЙ ТИ СОЛУШЪНС ЕНД СЪРВИСИС“ ЕООД.
- **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 след напускането на Модис България ЕООД.
- **Проект – Офис сграда София Тех Парк** – През 2022г. Дружеството ще насочи усилията си основно в довършителните работи по сградата и търсенето на наематели за нея.
- **Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж”** – след сключения договор за продажбата на Търговски център „Доверие - Бриколаж“ Варна, през 2022г. Дружеството ще продължи текущо да управлява проекта в гр. София, като ще насочи усилията си основно към поддръжката на имота.
- **Проект – „Жилищна сграда Секвоя 2” – Боровец** – Дружеството ще продължи да работи в посока продажба на апартаменти 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 2022 г. Дружеството продаде всички имоти в района, с което проекта се закрива.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Видин”** – през 2022 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Проект – „Ваканционно селище на морето”** – през 2022 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.

Поради настъпилата усложнена обстановка в страната, в резултат на обявеното извънредно положение и 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 първото шестмесечие на 2022 г. цената на акциите на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ не отбелязаха значително изменение спрямо предходния отчетен период, като през по-голямата част от времето се търгуваха в диапазона 1.93 - 2.32 лв.

Индексът, отразяващ цените на дружествата със специална инвестиционна цел, BGREIT приключи шестмесечието положително. Въпреки ситуацията на извънредно положение в световен мащаб, заради войната в Украйна и пандемията от COVID-19, както и нарастващата инфлация в страната, през първото шестмесечие на годината, индекса запазва тенденцията от предходния отчетен период и отбелязва значително увеличение от 10.60%. Въпреки разнопосочното им борсово представяне през периода, компаниите, инвестиращи в недвижими имоти, продължават да привличат интерес от страна на инвеститорите и акциите им остават едни от най-търгуваните на БФБ през първото шестмесечие на 2022 г., както от гледна точка на брой сделки, така и по отношение на реализирания оборот.

Войната в Източна Европа, санкциите наложени от ЕС спрямо Руската Федерация и постоянно засилващите се темпове на инфлацията в страната, доведе до нарастваща несигурност сред инвеститорите, изразяваща се в дисбаланс на фондовите пазари, което към днешна дата все още не се стабилизира, довеждайки до изход на червени нива в повечето борсови индекси, към края на първото шестмесечие 2022 година.

Водещият индекс на БФБ – SOFIX завърши месец юни на ниво от 613.21 пункта, с което отбеляза намаление от 3.53% спрямо края на декември 2021 г.

Широкият индекс BGBX40 отбеляза ръст от 0.31% за шестмесечието до 144.13 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 01.07.2021г. – 30.06.2022г. са както следва:

- Начална цена – BGN 2.060 (1 юли 2021г.)
- Последна цена – BGN 2.32 (30 юни 2022г.)
- Най-висока цена – BGN 2.42 (12 август 2021г.)
- Най-ниска цена – BGN 1.920 (16 декември 2021 г.)
- Общо количество изтъргувани акции – 2,840,575 броя
- Оборот за периода – BGN 6,062,238 (EUR 3,099,573)
- Среднопретеглена цена – BGN 2.134
- Пазарна капитализация (към 30.06.2022г.) – BGN 80,369,266 (EUR 41,092,153)

**Движение акциите на ФНИБ
(01.07.2021г. - 30.06.2022г.)**



7 Сделки със свързани лица

7.1 Сделки между свързани лица, сключени през отчетния период на текущата финансова година, които са повлияли съществено на финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството в този период.

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

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

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

.....
Чавдар Иванов Донков, Изп. Директор
на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ