

**Междинен доклад за
дейността**

на

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

за третото тримесечие
на 2019 г.



30 октомври 2019г.

Съдържание

1	Обща информация за Дружеството	3
2	Портфейл на Дружеството.....	7
3	Развитие на дейността и състояние на Дружеството през третото тримесечие на 2019г.	12
4	Важни научни изследвания и разработки	21
5	Предвиждано развитие на Дружеството.....	21
6	Промени в цената на акциите на Дружеството	22
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	24
8	Сделки със свързани лица	28
9	Друга информация	28

1 Обща информация за Дружеството

1.1 Правна рамка и промени в устава на Дружеството през периода юли - септември 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.

На 03 юли 2019 г. е проведено редовно Общо събрание на акционерите (ОСА), на което са взети следните решения:

- ОС приема Годишния доклад на СД за дейността и управлението на дружеството със специална инвестиционна цел през 2018 г.
- ОС приема доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет за 2018 г.
- ОС приема доклада за дейността на Одитния комитет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2018 г.
- Одобряване на Годишния финансов отчет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2018 г.
- ОС приема отчета на Директора за връзка с инвеститорите.
- ОС приема доклада за прилагане на политиката за възнагражденията за 2018 г.
- ОС освобождава от отговорност членовете на СД за дейността им през 2018 г.
- ОС взема решение да бъде разпределен като дивидент за акционерите 90 % от преобразувания финансов резултат за 2018 г., определен съгласно чл. 10 от ЗДСИЦ, в размер на 3 450 669.36 лв., или 0.0996096 лв. брутен дивидент на акция;
- ОС избира "АФА" ООД, ЕИК: 030278596, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Оборище, ул. Оборище № 38, да провери и завери финансовия отчет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2019 г.
- ОС приема следните промени в устава на дружеството:

Чл.11, ал 1 от Устава придобива следната редакция:

„Чл.11(1) Капиталът на Дружеството е 34 641 925 (тридесет и четири милиона шестотин четирдесет и една хиляди деветстотин двадесет и пет) лева, разпределен на 34 641 925 броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка.“

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.

Продажба на имоти

В края на месец март Съвета на директорите на Дружеството взе решение за продажбата на земеделски земи, собственост на ФНИБ и имотите, разположени до Велико Търново.

През отчетният период беше извършена продажба на земеделски земи с площ 395 дка.

Предадени са 576.72 допълнителни офис помещения, съгласно анекс към договор за наем на Сървей Семплинг България ЕООД в Офис сграда Камбаните в гр. София, местност Камбаните. Освен офис площите, наемателя ще ползва и допълнителни 10 паркоместа.

Сключен договор за продажба на апартамент от Апартаментната сграда Секвоя 2 в к.к. Боровец, община Самоков. Апартаментът е с обща площ 79.12 кв.м.

Сключен предварителен договор за продажба на апартамент от Апартаментната сграда Секвоя 2 в к.к. Боровец, община Самоков. Апартаментът е с обща площ 59.35 кв.м.

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

■ Възнагражденията, получени през третото 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 – 9,894 лв.
- Възнаграждение на Чавдар Иванов Донков – 9,000 лв.
- Възнаграждение на Николай Христов Скарлатов – 4,698 лв.

През третото тримесечие на 2019 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат общо на 23,592 лв.

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

Към 30.09.2019 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 – намаление с 10 000 бр. акции;
- 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 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;

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 Пропъртиъз 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 49%. Следват ги търговските площи с 20%, а инвестиционните имоти и ваканционните имоти запазват дял от по 5%. Размерът на паричните средства намалява дела си от края на предходният отчетен период и са с дял от 21% от общия обем на портфейла. Причината за промяната са разходите за строежа на новата сграда в София Тех Парк и изплатения дивидент за 2018г. 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;
- Продажба на земеделските земи от портфейла на ФНИБ.
- Продажба на имот в к.к. Боровец.
- Текущо управление на имотите отпадени на Mr.Bricolage;

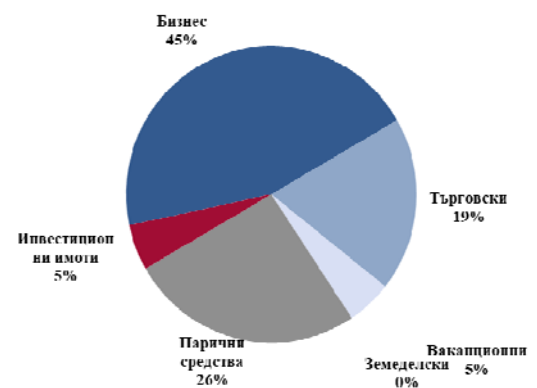
Управляваните от ФНИБ проекти към края на септември 2019 г. са 9 на брой, разпределени в различни сектори на пазара на недвижимите имоти в България.

Фигура 1 – Разпределение на инвестирания капитал по видове сектори

Структура на портфейла III - то трим. 2019г



Структура на портфейла II - ро 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 30.09.2019г.	Бъдещи плащания
Текущи проекти				
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж"	текущо управление	20,431	22,965	
Инвестиционни имоти до Велико Търново*	в продажба	376	1,221	
Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец	в продажба	3,182	1,368	
Офис сграда 1 - Бизнес Парк София	текущо управление	14,557	18,805	
Офис сграда Камбаните	текущо управление	17,537	22,485	
Офис сграда - София Тех Парк*	в строеж	15,524	15,440	60,000
Предстоящи проекти				
Морско ваканционно селище - с.Лозенец	замразен	4,409	3,992	
Инвестиционен имот до Видин*	преустановен	589	1,234	
Инвестиционни имоти в София - Младост IV*	преустановен	9,422	3,483	
Общо инвестиционни проекти		86,027	90,993	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.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.

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 третото тримесечие на годината договорите за наем са обслужвани редовно.

2.3 Проект – Земеделска земя

След взетото решение от Съветът на директорите за продажба на земеделските земи, през тримесечието са извършени и самите продажби на общо 395 дка. Останалият един имот също ще бъде продаден, с което проекта се закрива.

2.4 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 е реализирана сделка по продажбата на още един апартамент, с което към края на месец септември 2019 г. общо продадените апартаменти са тринадесет на брой, а от гаражите е продаден само един. През отчетния период е подписан предварителен договор за продажбата на още един апартамент.

Продължава кампанията за продажба и на останалите имоти от сградата.

2.5 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 септември 2019г. е 100%. Основни наематели в сградата са Атос Ай Ти Солушънс енд Сървисис ЕООД, “ИЕксЕлСървис България” ЕАД и „СИ 3 АЙ ЕВРОПА” ЕООД.

2.6 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 септември 2019 г. имотът е отдаден на 97,07%. Основни наематели в сградата са „Адеко България“ ЕООД с 6,902,31 кв.м., Сървей Семплинг България ЕООД с 1489.48 кв.м. и Коника Минолта с 845,90 кв.м. Общо отдадените паркоместа са 183, от които 57 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 септември 2019 г. дължимата главница е в размер на 8,165 хил.лв. Условието на заема са посочени в т. 3.3, по-долу в отчета.

2.7 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 предварителните разчети на Дружеството очакваната стойност на строителството на новата сграда е около 33 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 предходното тримесечие, към края на отчетния период, 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.

2.8 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.

2.9 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.

2.10 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.

2.11 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 третото 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 третото тримесечие на 2019 г.

Счетоводен баланс към 30.09.2019 г., 30.06.2019 г., 31.03.2019 г. и 30.09.2018 г.

(Всички суми са в хиляди лева)	30.09.2019	30.06.2019	31.03.2019	30.09.2018
АКТИВИ				
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ				
Инвестиционни имоти	82,772	82,772	82,772	81,671
Разходи за ДМА	5,687	2,168	1,167	536
Стопански инвентар	3	3	4	6
Нематериални активи	0	1	2	4
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	88,462	84,944	83,945	82,217
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ				
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	2,595	3,143	3,143	1,488
Данъци за възстановяване	183	95	-	106
Търговски вземания и лихви	603	540	459	386
Парични средства и краткосрочни депозити	25,007	30,723	31,271	30,867
Други	2	2	-	2
Разходи за бъдещи периоди	121	120	83	44
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	28,511	34,623	34,956	32,893
ОБЩИ АКТИВИ	116,973	119,567	118,901	115,110
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ				
СОБСТВЕН КАПИТАЛ				
Основен капитал	34,642	34,642	34,642	20,150
Премийни резерви	59,380	59,380	59,380	73,876
Неразпределена печалба	14,128	13,012	11,870	10,686
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	108,150	107,034	105,892	104,712
ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ				
Дългосрочни заеми	6,946	7,248	7,548	8,138
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	6,946	7,248	7,548	8,138
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ				
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,201	1,193	1,184	1,168
ДДС и др. дължими данъци	-	-	118	36
Задължения към обслужващото дружество	176	147	204	373
Задължения към персонала и осиг. предприятия	1	1	1	1
Провизия за дължими дивиденди	-	3,451	3,451	-
Търговски и други задължения	499	493	503	682
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	1,877	5,285	5,461	2,260
ОБЩО ПАСИВИ	8,823	12,533	13,009	10,398
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	116,973	119,567	118,901	115,110

Отчет за доходите за първите три тримесечия на 2019 и третото на 2018 година

(Всички сума са в хиляди лева)	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	2019	Q3 2018
Приходи от продажба на имоти	576	-	-	576	42
Приходи от наеми	1,809	1,849	1,802	5,460	1,669
Други приходи	1	1	14	16	1
Общо приходи	2,386	1,850	1,816	6,052	1,712
				-	
Балансова стойност на продадените имоти	(544)	-	-	(544)	(41)
Разходи за лихви	(67)	(70)	(72)	(209)	(77)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(298)	(262)	(262)	(822)	(287)
Разходи за материали	(2)	(3)	(23)	(28)	(3)
Разходи за персонала	(41)	(39)	(39)	(119)	(38)
Други разходи	(318)	(334)	(306)	(958)	(253)
Общо разходи	(1,270)	(708)	(702)	(2,680)	(699)
Печалба/(загуба) за периода	1,116	1,142	1,114	3,372	1,013
Средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)	34,642	34,642	34,642	34,642	20,150
Доход на акция - основен и с намалена стойност	0.032	0.033	0.032	0.097	0.050

3.2 Ликвидност

Таблица 2 – Показатели за ликвидност на ФНИБ към 30.09.2019 г., 30.06.2019 г., 31.03.2019г. и 30.09.2018г.

Коефициенти	30.09.2019	30.06.2019	31.03.2019	30.09.2018
Текуща ликвидност	15.19	6.55	6.40	14.55
Бърза ликвидност	13.81	5.96	5.83	13.90
Абсолютна ликвидност	13.32	5.81	5.73	13.66

През изминалото тримесечие коефициентите за ликвидност отбелязват увеличение спрямо предходния отчетен период. Като основната промяна идва като резултат от намалението на текущите пасиви, в следствие на изплатените през периода дивиденди. Коефициентът за текуща ликвидност е нараснал до 15.19, а коефициентите за бърза и абсолютна ликвидност нарастват съответно до 13.81 и 13.32.

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

Вътрешни източници на ликвидност

През третото тримесечие на 2019 г. вътрешните източници на ликвидност отбелязват намаление, както при текущите активи, така и при краткотрайните пасиви. 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 – изплатените дивиденди на акционерите.

Краткотрайни (текущи) активи

Таблица 3а – Текущи активи на ФНИБ към 30.09.2019 г., 30.06.2019 г., 30.03.2019 г., 31.12.2018 г.

Източници на ликвидност (хил.лв)	30.09.2019	30.06.2019	31.03.2019	30.09.2018
Текущи активи				
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	2,595	3,143	3,143	1,488
Данъци за възстановяване	183	95	-	106
Търговски вземания и лихви	603	540	459	386
Разходи за бъдещи периоди	121	120	83	44
Парични средства и краткосрочни депозити	25,007	30,723	31,271	30,867
Други	2	0	-	44
Общо текущи активи	28,511	34,621	34,956	32,893

Общият размер на текущите активи на дружеството намалява спрямо предходния отчетен период и достига 28,511 хил.лв. През изминалото тримесечие основните изменения в краткотрайните активи са в стойността на паричните средства и инвестиционните имоти държани за продажба.

Общата структурата на текущите активи се запазва непроменена, като на първо място с дял от 87.71 % 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 с новия проект на ФНИБ в София Тех Парк.

На второ място с дял от 9.10% остават инвестиционните имоти, чиято стойност намалява спрямо предходния отчетен период, в резултат на продажбите на имоти през 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 2.11 % са търговските вземания и лихви. Те увеличават размера си от предходния отчетен период, като в основата си това са вземания 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 30.09.2019 г., 30.06.2019 г., 30.03.2019 г., 31.12.2018 г.

Източници на ликвидност (хил.лв)	30.09.2019	% дял	30.06.2019	% дял	31.03.2019	30.09.2018
Текущи пасиви						
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,201	63.99%	1,193	22.57%	1,184	1,168
ДДС и др. дължими данъци	-	0.00%	-		13	36
Задължения към обслужващото дружество	176	9.38%	147	2.78%	204	373
Задължения към персонала и осиг. предприятия	1	0.05%	1	0.02%	1	1
Провизия за дължими дивиденди	0	0.00%	3,451	65.30%	3,451	0
Търговски и други задължения	499	26.58%	493	9.33%	503	682
Общо текущи пасиви	1,877	100%	5,285	100%	7,899	2,260

През изминалото тримесечие общият размер на краткосрочните пасиви отбелязва значително намаление от 64.48 % спрямо предходния отчетен период и към 30.09.2019 г. достига 1,877 хил.лв. Основните причини за промяната са изплатените дивиденди към акционерите на Дружеството, което предизвиква и значителна промяна в структурата на текущите пасиви.

С най-голям дял от текущите пасиви са Краткосрочните заеми и начислени лихви. Тяхната стойност възлиза на 1,201 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 второ място с 26.58% от краткосрочните пасиви са Търговските и други задължения на дружеството. Отчетената промяна е вследствие начислени нови текущи задължения на Дружеството. Основни записи в тази статия са задълженията на Фонда по получени гаранции по договори за наем и авансово платени наеми, които ще запазят размера си и през следващия отчетен период.

На трето място с 9.38 % се нареждат задълженията към обслужващото дружество, които нарастват в сравнение с предходния период, като в основата на тази промяна стоят начислени задължения свързани със строителството на новата сграда в София Тех Парк и респективно представляват задържани средства на строителите, които служат като гаранция за добро изпълнение.

Статията „Провизии за дължими дивиденди“ през настоящият период е 0, като са отписани изплатените на акционерите дивиденди за 2018 година. През следващия отчетен период в тази статия ще бъдат отразени новите начисления за дивидент за 2019г.

През следващото тримесечие се очакват съществени промени в текущите пасиви, като изменения ще настъпят най-вече при начисляване на дължимия за 2019 година дивидент.

■ **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.

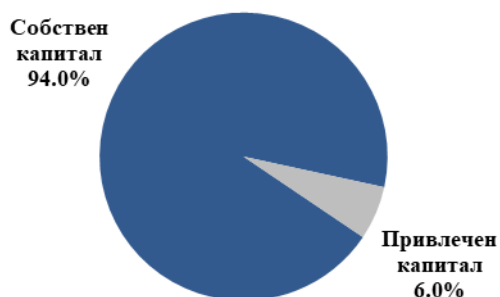
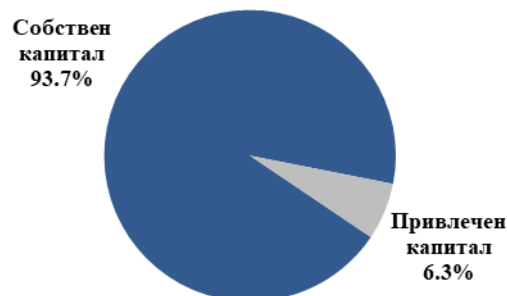
За текущите си цели Дружеството разполага с достатъчен финансов ресурс, който да обезпечи напълно дейността му през следващите месеци. В дългосрочен план с цел реализацията на инвестиционен проект за офис сграда в София Тех Парк през следващите отчетни периоди Дружеството планира освен привлечения допълнителен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

3.3 Капиталови ресурси

В края на септември 2019 г. общо дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, отчита малка промяна и достига стойност от 115,096 хил.лв. През изтеклото тримесечие в структурата на дългосрочният капитал не се наблюдава съществена промяна, като съответно делът на привлечения капитал е 6.0%, а собствения достига 94.0%.

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 3-то тримесечие на 2019**

**Дългосрочен капитал на ФНИБ
за 2-ро тримесечие на 2019 г.**

Таблица 4 – Коефициенти на капиталова структура:

Коефициент на капиталовата структура	30.09.2019	30.06.2019	31.03.2019	30.09.2018
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени	15.57	14.77	14.03	12.87
Съотношение на ДА към собствен капитал	0.82	0.79	0.79	0.79
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.08	0.09	0.09	0.10

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

■ Собствен капитал

В края на септември 2019 г. собственият капитал на ФНИБ е в размер 108,150 хил.лв., което спрямо предходното тримесечие представлява увеличение от 1.04 %. Отчетената промяна се дължи изцяло на реализираната от Дружеството печалба за периода.

Таблица 5 – Собствен капитал на ФНИБ към 30.09.2019 г., 30.06.2019 г., 31.03.2019 г. и 30.09.2018г.,

Собствен капитал (хил.лв)	30.09.2019	30.06.2019	31.03.2019	30.09.2018
Основен капитал	34,642	34,642	34,642	20,150
Премийни резерви	59,380	59,380	59,380	73,876
Натрупана печалба	14,128	13,012	11,870	10,686
Общо собствен капитал	108,150	107,034	105,892	104,712

През третото 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 третото 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 третото тримесечие на 2019 г., Дружеството редовно е плащало дължимите вноски по инвестиционния кредит. Общо непогасената главница към края на периода е 8,17млн. 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 е основно 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 предварителна информация се очаква да надхвърли 33 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 третото тримесечие намаляват с 2.17 % до 116,973 хил.лв. в сравнение с края на предходното тримесечие, когато стойността на активите бе 119,567 хил.лв. Отчетеното намаляване се дължи основно на намалелите парични средства, използвани за изплащането на дивидента за 2018г. 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)	30.09.2019	% дял	30.06.2019	% дял	31.03.2019	30.09.2018
Дълготрайни активи вкл.	88,462	75.63%	84,944	71.04%	83,945	82,217
- общо недвижими имоти	82,772	70.76%	82,772	69.23%	82,772	81,671
- Разходи за придобиване на ДМА	5,687	4.86%	2,168	1.81%	1,167	536
Краткотрайни активи вкл.	28,511	24.37%	34,623	28.96%	34,956	32,893
- ДДС за възстановяване	183	0.16%	95	0.00%	-	106
- Търговски вземания и лихви	603	0.52%	540	0.45%	459	386
- Инвестиционни имоти за продажба	2,595	2.22%	3,143	2.63%	3,143	1,488
- Парични средства и краткосрочни депозити	25,007	21.38%	30,723	25.70%	31,271	30,867
ОБЩО АКТИВИ	116,973	100%	119,567	100%	118,901	32,893

През третото 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 третото 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 2,386 хил.лв., което е увеличение от почти 30% спрямо предходното тримесечие. Основната причина за това увеличение има фактът, че през отчетния период има начислени приходи от продажба на имоти на Дружеството.

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

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	2019	Q3 2018
Приходи от продажба на имоти	576	-	-	576	42
Приходи от наеми	1,809	1,849	1,802	5,460	1,669
Други приходи	1	1	14	16	1
Общо приходи	2,386	1,850	1,816	6,052	1,712

През изминалото тримесечие основен приход с дял от 75.82% остават Приходите от наеми. Техният размер достига до 1,809 хил. лв., като в основата на намалението от 2,16% спрямо предходния период е липсата на временни приходи от отдадени свободни офисни площи на един от наемателите в Камбаните Гриин Офиси. През следващото тримесечие влиза в сила договорът за допълнителни офис площи в Камбаните Гриин Офисис на Сървей Семплинг България, което ще увеличи приходите от наеми.

На второ място е статията Приходи от продажба на имоти, като тук са включени приходите от продажбата на 395 дка от земеделските земи на Фонда и на имот в к.к. Боровец.

Очакванията за следващото тримесечие, при липса на продадени имоти, са общо приходите да намалееят, но да нараснат приходите от наем, което увеличение е във връзка с новоотдадените площи в Камбани Гриин Офиси на Сървей Семплинг България.

■ Разходи за дейността

През изминалото тримесечие общите разходи на ФНИБ са се увеличили с 79.38% в сравнение с предходния отчетен период и в края на тримесечието достигат до 1,270 хил.лв. Причина за това нарастване са изписаните стойности на продадените имоти.

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

Разходи на ФНИБ (хил.лв)	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	2019	Q3 2018
Балансова стойност на продадените имоти	(544)	-	-	(544)	(41)
Разходи за лихви	(67)	(70)	(72)	(209)	(77)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(298)	(262)	(262)	(822)	(287)
Разходи за материали	(2)	(3)	(23)	(28)	(3)
Разходи за персонала	(41)	(39)	(39)	(119)	(38)
Други разходи	(318)	(334)	(306)	(958)	(253)
Общо разходи	(1,270)	(708)	(741)	(2,680)	(699)

През третото тримесечие на 2019 г. с най-голям дял от разходите с 42,83% е статията Балансова стойност на продадените имоти, във връзка с продажбата на земеделски земи на дружеството и имота в к.к. Боровец. През следващият отчетен период не се очаква да има записи по тази сметка.

На второ място с дял от 25.04% е статията „Други разходи“. Отчетеното намаление е в резултат от отчетените през периода по-ниски 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.

През третото тримесечие с дял от 23.46% от разходите са възнагражденията на обслужващото дружество, като разходът се увеличава в резултат на начисленото възнаграждение за успех, свързано с успешната продажба на земеделските земи. През следващите отчетни периоди се очаква размера на този разход да се върне в границите от второто тримесечие.

С дял от 5.28 % 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 второто тримесечие. Отклонения могат да се наблюдават в статията други разходи, свързани с плащания за имотите на дружеството.

■ Резултат от дейността

През третото тримесечие на 2019 г. Дружеството реализира печалба в размер на 1,116 хил.лв., като основен принос за отчетения резултат имат приходите от продажби на имоти и наеми. През следващите отчетни периоди с очакваното нарастване на приходите от наеми се очаква печалбата на Дружеството да отбележи слабо повишение.

Таблица 9 – Резултати от дейността по тримесечия

Финансов резултат (хил.лв)	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	2019	Q3 2018
Приходи	2,386	1,850	1,816	6,052	1,712
Разходи	(1,270)	(708)	(741)	(2,680)	(699)
Печалба / (загуба) за периода	1,116	1,142	1,075	3,372	1,013

Отнесена счетоводната печалба към средния брой акции през тримесечието носи печалба на една акция (EPS) в размер на 0.032 лв.

Резултат на акция (хил.лв)	2019 **	2018	2017	2016
Печалба	3,372	6,418	5,363	4,199
Печалба на акция (EPS)	0.097	0.185	0.266	0.208
Нетна стойност на активите	108,150	104,778	74,584	69,908
Коригиран брой записани акции	34,642	34,642	20,150	20,150
НСА на акция (NAV per share)	3.122	3.025	3.701	3.469
Дивидент на акция	0.0000	0.0996	0.0341	0.0738
Справедлива стойност на акция*	3.122	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 3.122 лв. на акция към 30.09.2019 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 септември 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 2019 г. Дружеството ще продължи да насочва 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 са насочени към текущото управление на сградата.
- **Проект – Офис сграда Камбаните** - през годината основно усилията на Дружеството са насочени към текущото управление на сградата.
- **Проект – Офис сграда София Тех Парк** – През 2019г. Дружеството насочи усилията си основно в изграждането на сградата и търсенето на наематели за нея.
- **Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж”** – през 2019г. Дружеството продължи текущо да управлява проекта, като насочи усилията си основно към поддръжката на имотите.
- **Проект – „Жилищна сграда Секвоя 2” – Боровец** – Дружеството 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 2019 г. Дружеството има намерение при наличие 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 2019 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.

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

6 Промени в цената на акциите на Дружеството

През изминалото трето тримесечие на 2019 г. цената на акциите на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ отбеляза лек спад от 3.85% като през по-голямата част от периода книгата се търгуваха в диапазона 1.97 - 2.04 лв. През тримесечието бяха сключени общо около 360 сделки с акции на дружеството на Основен пазар на Българска фондова борса (БФБ).

През третото 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, е нараснал с 1,79% до 128.08 пункта. 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 третото тримесечие на 2019 г., както от гледна точка на брой сделки, така и по отношение на реализирания оборот.

Макар сегментът на дружествата със специална инвестиционна цел да завърши третото тримесечие на 2019 г. с положителен резултат, основният борсов индекс SOFIX завърши тримесечието с понижение от 0.7% до 570.58.

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 01.10.2018г. – 30.09.2019г. са както следва:

- Начална цена – BGN 1.950 (01 октомври 2018г.)
- Последна цена – BGN 2.000 (30 септември 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 – 2,989,239 броя
- Оборот за периода – BGN 5,823,668 (EUR 2,977,594)
- Среднопретеглена цена – BGN 1,948
- Пазарна капитализация (към 30.09.2019г.) – BGN 69,283,850 (EUR 35,424,270)

Движение акциите на ФНИБ
(01.10.2018г. - 30.09.2019г.)



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 третото 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 30.09.2019 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:

- 898 физически лица притежават 11,541,197 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;
- 109 юридически лица притежават 23,100,728 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 1/2 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 30.09.2019 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 30.09.2019 г.	Начин на притежаване
ЗУПФ АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ	6.92%	пряко
УПФ ДСК РОДИНА АД	6.82%	пряко
ЕН ЕН УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД	6.73%	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 преизбрани 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 30 септември 2019 г. Дружеството няма регистрирани клонове и не притежава акции от други компании.

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