

**Междинен доклад за
дейността**

на

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

за първото шестмесечие
на 2019г.



30 юли 2019г.

Съдържание

<i>1</i>	<i>Обща информация за Дружеството</i>	<i>3</i>
<i>2</i>	<i>Портфейл на Дружеството.....</i>	<i>7</i>
<i>3</i>	<i>Развитие на дейността и състояние на Дружеството през първото шестмесечие на 2019г.....</i>	<i>12</i>
<i>4</i>	<i>Важни научни изследвания и разработки</i>	<i>21</i>
<i>5</i>	<i>Предвиждано развитие на Дружеството.....</i>	<i>22</i>
<i>6</i>	<i>Промени в цената на акциите на Дружеството</i>	<i>23</i>
<i>7</i>	<i>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</i>	<i>25</i>
<i>8</i>	<i>Сделки със свързани лица</i>	<i>29</i>
<i>9</i>	<i>Друга информация</i>	<i>29</i>

1 Обща информация за Дружеството

1.1 Правна рамка и промени в устава на Дружеството през периода януари - юни 2018г.

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

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

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

Промени са гласувани на проведеното на 03.07.2019 година Общо събрание на акционерите, когато 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 четридесет 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 шестмесечието, и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет

Основните събития оказващи влияние на финансовия отчет на Дружеството са:

■ Строителство на офис сграда в София Тех Парк.

През периода ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ започна 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.

■ Решение за 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.

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

■ Отдаване на помещения под наем

Временно отдаване на помещения в Офис сграда Камбаните.

■ Отдаване на допълнителни помещения към договор за наем със Сървей Семплинг България ЕООД

Договаряне и подписване на допълнително споразумение със Сървей Семплинг България за наем на допълнителни площи в Офис сграда Камбаните.

■ Подписване на договор за наем в Синерджи Тауър в София Тех Парк

Договаряне и подписване на нов договор за наем на площи в Офис сграда Синерджи Тауър в София Тех Парк;

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 2019 г. от членовете на Съвета на директорите;**

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

- Възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков – 19,788 лв.
- Възнаграждение на Чавдар Иванов Донков – 17,472
- Възнаграждение на Николай Христов Скарлатов – 8,622 лв.

Общо през първото шестмесечие на 2019 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат на 45,882 лв.

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

Към 30.06.2019 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков – 546 843 бр. акции, представляващи 1.58 % от капитала на Дружеството – няма промяна;
- Чавдар Иванов Донков – 598 771 бр. акции, представляващи 1.73 % от капитала на Дружеството – увеличение с 100 000 бр. ;
- 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 Триадица, ул. „Д-р Христо Стамболски" № 3, ет. 4 - Управител;
- Лонч Хъб Фънд Мениджмънт Б.В., със седалище Мартинус Нийхофлаан 2, 2624ES Делфт, Нидерландия - Член на Съвета на директорите;
- Сторпул Сторидж АД, гр. София, ул. ”Чарлз Дарвин” №14Б, вх.А, ет.7 – Член на Съвета на директорите;
- "Българска Асоциация за Дялово и Рисково Инвестиране" Сдружение – гр. София, р-н „Триадица“, бул. “България“ № 69, бл. Административна сграда „Инфинити тауър“, ет. 14 – член на Управителен съвет;
- „Мибо Консулт“ ООД – гр. София, р-н „Витоша“, ул. „Синанишко езеро“ № 9А, офис 3 – управител;

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

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

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

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

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

Тодор Людмилов Брешков

- Брешков и Синове ООД, Пловдив, ул. „Гладстон” 36;
- Лонч Хъб Адвайзърс ООД, гр. София, район Триадница, ул. „Д-р Христо Стамболски" № 3, ет. 4;
- 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;

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 шестмесечие не се наблюдава съществена промяна в структурата на портфейла на Дружеството.

В края на отчетния период делът на бизнес имотите нарастват до 45%. Следват ги търговските площи с 19%, а инвестиционните имоти и ваканционните имоти запазват дела си от по 5%. Размерът на паричните средства запази делът си от края на предходната година, когато нарасна в следствие на увеличението на капитала на дружеството и достигна 26% от общия обем на портфейла. Очакванията през следващият отчетен период, със засилването на 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.

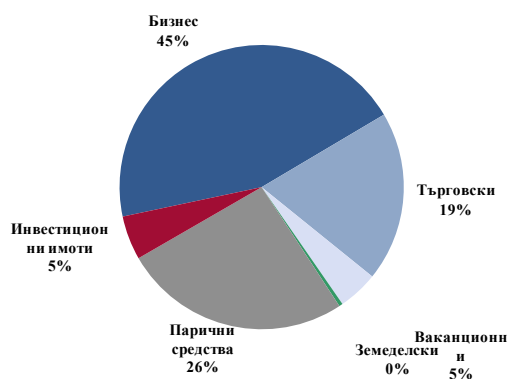
През шестмесечието дейността на Дружеството беше насочена главно в следните направления:

- Стартиране 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;
- Договаряне и подписване на първи договор за наем на площи в Офис сграда Синерджи Тауър в София Тех Парк;
- Старт на маркетинговата стратегия на новия проект в София Тех Парк и провеждане на преговори за сключване на договор за наем с потенциален наемател;
- Договаряне и подписване на допълнително споразумение със Сървей Семплинг България за наем на допълнителни площи в Офис сграда Камбаните;
- Текущо управление на Офис сграда Камбаните;
- Текущо управление на Сграда 1 в Бизнес Парк София и организиране, и провеждане на капиталови ремонти в сградата;

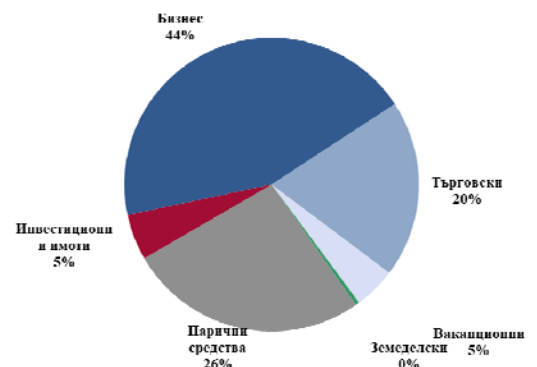
Управляваните от ФНИБ проекти към края на юни 2019г. са 10 на брой, разпределени в различни сектори на пазара на недвижимите имоти в България.

Фигура 1 – Разпределение на инвестирания капитал по видове сектори

Структура на портфейла I-во шестм. 2019г.



Структура на портфейла II-ро шестм. 2018г.



Дейността на Дружеството през изминалото шестмесечие бе основно насочена към управление на седем 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 30.06.2019г.	Бъдещи плащания
Текущи проекти				
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж"	текущо управление	20,431	22,965	
Земеделска земя	в продажба	114	502	
Инвестиционни имоти до Велико Търново*	в продажба	376	1,221	
Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец	в продажба	3,182	1,420	
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	12,002	11,920	64,000
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		82,619	88,027	64,000

* 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, Проект Земеделски земи 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 кредита използван за финансиране на проекта е изцяло погасен и от 2017 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	
РЗП	15,174 кв.м.
ЗП	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	
РЗП	12,184 кв.м.
ЗП	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 първото шестмесечие на годината договорите за наем са обслужвани редовно. През периода продължи поетапното обновяване на климатичната инсталация в магазина в гр. София.

2.3 Проект – Земеделска земя

Към края на първото шестмесечие Дружеството е собственик на 404 дка земеделска земя. Отдадените под аренда земи са 191.1 дка или около 47% от всички имоти. Средната наемна цена е около 50 лв./дка. През периода Съветът на директорите на Дружеството взе решение имотите да бъдат продадени при проявен интерес от потенциален купувач.

След края на отчетния период е извършена продажба на земеделска земя, с площ 395 дка.

2.4 Проект – Жилищна сграда „Секвоя 2” – Боровец

През 2007г. Дружеството стана собственик на ваканционен имот - жилищна сграда „Секвоя 2” находяща се в най-стария ски курорт на България – Боровец. Общата разгърната застроена площ е 3,527.30 кв.м.

Сграда се състои от 36 апартамента разположени на 5 етажа и 9 гаража разположени в приземното ниво. Комплексът „Секвоя” се намира близо до живописна борова гора недалеч от центъра на курорта.

Към края на месец юни 2019 г. общо продадените апартаменти са дванадесет на брой, а от гаражите е продаден само един. Продължава кампанията за продажба и на останалите имоти от сградата.

След края на отчетния период е подписан предварителен договор за продажбата на още един апартамент.

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 юни 2018г. е 100%. Основни наематели в сградата са Атос Ай Ти Солушънс енд Сървисис ЕООД, “ИЕксЕлСървис България” ЕАД и „СИ 3 АЙ ЕВРОПА” ЕООД.

През шестмесечието приключи обновяването на фойето на сградата.

2.6 Проект – Офис сграда Камбаните

Това е последната 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 юни 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, след подписан анекс през периода за допълнително наемане на площи, с 1489.48 кв.м. и Коника Минолта с 845,90 кв.м. Общо отдадените паркоместа са 173, от които 55 в подземния паркинг. Наемател на ресторанта е Виктория ЖИ 2011 ЕООД.

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 2019 г. дължимата главница е в размер на 8,46 млн.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 9,652,000 лева, 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. 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 изтеклият период започнаха 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 шестмесечието бе стартирана и маркетинговата кампания на проекта. Предвидено е изработването на уебсайт на проекта и рекламни материали. Също през периода бе подписан първия договор за наем на офис площи с „РОБЕРТ БОШ” ЕООД. Новият договор 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 2016г. е сключена втора сделка за продажбата на още 30,250 кв.м. След двете продажби собственост на ФНИБ остават 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.

През отчетният период Дружеството взе решение имотите да бъдат продадени при наличие на потенциални купувачи.

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, 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 първото шестмесечие 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 първото шестмесечие на 2019 г.

Счетоводен баланс към 30.06.2019г., 31.12.2018г. и 30.06.2018 г.

(Всички суми са в хиляди лева)	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
АКТИВИ			
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ			
Инвестиционни имоти	82,772	84,495	81,671
Разходи за ДМА	2,168	759	275
Стопански инвентар	3	5	7
Нематериални активи	1	3	5
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	84,944	85,262	81,958
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ			
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	3,143	1,420	1,529
Данъци за възстановяване	95	-	212
Търговски вземания и лихви	540	459	346
Парични средства и краткосрочни депозити	30,723	30,945	4,175
Други	2	2	3
Разходи за бъдещи периоди	120	62	45
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	34,623	32,888	6,310
ОБЩИ АКТИВИ	119,567	118,150	88,268
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	34,642	34,642	20,150
Премийни резерви	59,380	59,380	46,645
Неразпределена печалба	13,012	10,756	9,673
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	107,034	104,778	76,468
ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ			
Дългосрочни заеми	7,248	7,846	8,430
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	7,248	7,846	8,430
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ			
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,193	1,175	1,159
Задължения към обслужващото дружество	147	374	1,136
Задължения към персонала и осиг. предприятия	1	1	1
Провизия за дължими дивиденди	3,451	3,451	687
Търговски и други задължения	493	525	387
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	5,285	5,526	3,370
ОБЩО ПАСИВИ	12,533	13,372	11,800
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	119,567	118,150	88,268

Отчет за доходите за първото шестмесечие на 2019г. и Н1 и Н2 на 2018г.

(Всички сума са в хиляди лева)	Н1 2019	Н2 2018	Н1 2018
Приходи от продажба на имоти	-	83	-
Приходи от наеми	3,651	3,439	3,319
Други приходи	15	2,544	11
Общо приходи	3,666	6,066	3,330
Балансова стойност на продадените имоти	-	(83)	-
Разходи за лихви	(142)	(153)	(159)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(524)	(554)	(564)
Разходи за материали	(26)	(39)	(4)
Разходи за персонала	(78)	(96)	(75)
Други разходи	(640)	(607)	(644)
Общо разходи	(1,410)	(1,532)	(1,446)
Печалба/(загуба) за периода	2,256	4,534	1,884
Средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)	34,642	34,642	20,150
Доход на акция - основен и с намалена стойност	0.065	0.131	0.093

3.2 Ликвидност

Таблица 2 – Показатели за ликвидност на ФНИБ към 30.06.2019 г., 31.12.2018г. и 30.06.2018г.

Коефициенти	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Текуща ликвидност	6.55	5.95	1.87
Бърза ликвидност	5.96	5.69	1.42
Абсолютна ликвидност	5.81	5.60	1.24

През изминалото шестмесечие коефициентите за ликвидност отбелязват увеличение спрямо предходния отчетен период. Като основната промяна идва от трансфера на инвестиционни имоти от дълготрайните в текущите активи и съответно по-голямото нарастване на вторите такива. Коефициентът за текуща ликвидност е нараснал до 6.55, а коефициентите за бърза и абсолютна ликвидност нарастват съответно до 5.96 и 5.81.

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 първото шестмесечие на 2019 г. вътрешните източници на ликвидност отбелязват увеличение при текущите активи, а краткотрайните пасиви намаляват. В основата на тези изменения стоят трансфера на имоти в текущите активи и намаленията на задълженията към свързани предприятия в пасивите.

○ Краткотрайни (текущи) активи

Таблица 3а – Текущи активи на ФНИБ към 30.06.2019г., 31.12.2018г. и 30.06.2018 г.

Източници на ликвидност (хил.лв)	30.06.2019	% дял	31.12.2018	% дял	30.06.2018
Текущи активи					
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	3,143	9.08%	1,420	4.32%	1,529
Данъци за възстановяване	95	0.27%	-	0.00%	212
Търговски вземания и лихви	540	1.56%	459	1.40%	346
Разходи за бъдещи периоди	120	0.35%	62	0.19%	45
Парични средства и краткосрочни депозити	30,723	88.74%	30,945	94.10%	4,175
Други	2	0.01%	0	0.00%	3
Общо текущи активи	34,623	100%	32,886	100%	6,310

Общият размер на текущите активи на ФНИБ нараства с 5,28 % и в края на периода достига 34,623 хил.лв. През изминалото шестмесечие основното изменение в краткотрайните активи е в стойността на инвестиционните имоти държани за продажба.

Общата структурата на текущите активи се запазва, като на първо място с дял от 88.74 % остават паричните средства и краткосрочните депозити. През следващия отчетен период се очаква наличните по това перо средства, на разположение на Дружеството, да намалеят 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 9.08% остават инвестиционните имоти, чиято стойност е увеличена спрямо предходния отчетен период. В статията вече са записани освен имотите, част от жилищната сграда „Секвоя 2” в кв. Боровец, така и инвестиционните имоти във Велико Търново, както и земеделските земи. През следващия отчетен период, след продажбата на земеделските земи, се очаква статията да отбележи намаляване на стойността си.

На следващо място с 1.56 % са търговските вземания и лихви. Те отчитат слабо увеличение в резултат от натрупаните вземания свързани със строителството на новата офис сграда в София Тех Парк. През следващият отчетен период не се очаква съществена промяна на вземанията.

Увеличение се наблюдава и в Разходите за бъдещи периоди, основната причина, за което са начислените брокерски възнаграждения, свързани с първия договор за наем в София Тех Парк.

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 30.06.2019г., 31.12.2018г. и 30.06.2018г.

Източници на ликвидност (хил.лв)	30.06.2019	% дял	31.12.2018	% дял	30.06.2018
Текущи пасиви					
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,193	22.57%	1,175	21.26%	1,159
Задължения към обслужващото дружество	147	2.78%	374	6.77%	1,136
Задължения към персонала и осиг.предприятия	1	0.02%	1	0.02%	1
Провизия за дължими дивиденди	3,451	65.30%	3,451	62.45%	687
Търговски и други задължения	493	9.33%	525	9.50%	387
Общо текущи пасиви	5,285	100%	5,526	100%	5,926

През изминалото шестмесечие общият размер на краткосрочните пасиви отбелязва намаление от 4.36 % спрямо предходния отчетен период и към 30.06.2019 г. достига 5,285 хил.лв. Основните причини за промяната са намалението на задълженията към МНИ ООД и търговските и други задължения на дружество, като това не води до съществена промяна в структурата на пасивите.

С най-голям дял от 65.30 % от текущите пасиви са Провизиите за дължими дивиденди. Така изчислената сума представлява 90% от преобразувания финансов резултат, определен съгласно чл.10 от ЗДСИЦ. Сумата за разпределяне като дивидент за 2018г. е гласувана на редовното Общото събрание на акционерите (ОСА), проведено на 03.07.2019 година и предстои да бъде изплатена на акционерите.

На следващо място с 22.57% са Краткосрочните заеми и начислени лихви. Тяхната стойност възлиза на 1,193 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 трето място с 9.33% от краткосрочните пасиви са Търговските и други задължения на дружеството. Отчетената промяна е вследствие изплатени 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 четвърто място с 2.78 % се нареждат задълженията към обслужващото дружество, които отбелязват спад в сравнение с предходния период, като в основата на тази промяна стоят изплатени стари задължения по такса управление и изплатени гаранционни задължения по строителството на офис сграда Камбаните. Голямата част от останалите текущи задължения са свързани със строителството на новата сграда в София Тех Парк и респективно представляват задържани средства на строителите, които служат като гаранция за добро изпълнение.

През следващият отчетен период съществени промени в текущите пасиви ще настъпят при изплащането на начисления за 2018 дивидент на акционерите.

■ **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 юни 2019 г. общо дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, отчита малка промяна и достига стойност от 114,282 хил.лв. През изтеклото шестмесечие в структурата на дългосрочният капитал не се наблюдава съществена промяна, като съответно делът на привлечения капитал е 6.3%, а собствения достига 93.7%.

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 шестмесечия е представено на фигурите по-долу.

Фигура 2: Съотношение между собствен и привлечен капитал:

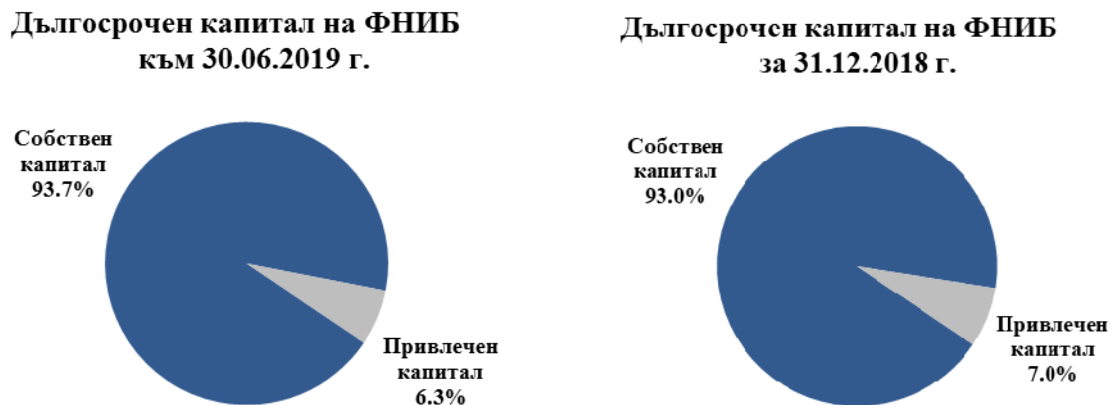


Таблица 4 – Коефициенти на капиталова структура:

Коефициент на капиталовата структура	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени	14.77	13.35	9.07
Съотношение на ДА към собствен капитал	0.79	0.81	1.07
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.09	0.09	0.10

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

■ Собствен капитал

В края на юни 2019г. собственият капитал на ФНИБ е в размер 107,034 хил.лв., което представлява увеличение от 2.15% 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 30.06.2019г., 31.12.2018г. и 30.06.2018г.

Собствен капитал (хил.лв)	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Основен капитал	34,642	34,642	20,150
Премийни резерви	59,380	59,380	46,645
Натрупана печалба	13,012	10,756	9,673
Общо собствен капитал	107,034	104,778	76,468

През първото шестмесечие 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 първото шестмесечие 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 първото шестмесечие на 2019 г., Дружеството редовно е плащало дължимите вноски по инвестиционния кредит. Общо непогасената главница към края на периода е 8,46 млн. лева.

■ Капиталови разходи през следващите периоди на отчитане

След получаването на разрешение за строеж на новата офис сграда в София Тех Парк инвестиционната програма на Дружеството през следващите отчетни периоди ще 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 извършва подмяна на някои от инсталациите в сградата.

3.4 Структура на активите

Сумата на активите на ФНИБ към края на първото шестмесечие нараства с 1.20% до 119,567 хил.лв. в сравнение с края на предходното шестмесечие, когато стойността на активите бе 118,150 хил.лв. . Отчетеното нарастване се дължи основно на натрупаните парични средства от наеми, използвани за покриване на разходите по строителството на новата офис в София Тех Парк. През следващия отчетен период с реализирането на допълнителни приходи от наеми се очаква активите да продължат да нарастват, като по-съществена промяна ще се наблюдава при осигуряване на външно финансиране за инвестиционната програма на ФНИБ.

Таблица 6 – Структура на активите на ФНИБ

Структура на активите (хил.лв)	30.06.2019	% дял	31.12.2018	% дял	30.06.2018
Дълготрайни активи вкл.	84,944	71.04%	85,262	72.16%	81,958
- общо недвижими имоти	82,772	69.23%	84,495	71.52%	81,671
- Разходи за придобиване на ДМА	2,168	1.81%	759	0.64%	0
Краткотрайни активи вкл.	34,623	28.96%	32,888	27.84%	6,310
- ДДС за възстановяване	95	0.08%	0	0.00%	212
- Търговски вземания и лихви	540	0.45%	459	0.39%	346
- Инвестиционни имоти за продажба	3,143	2.63%	1,420	1.20%	1,529
- Парични средства и краткосрочни депозити	30,723	25.70%	30,945	26.19%	4,175
ОБЩО АКТИВИ	119,567	100%	118,150	100%	88,268

През първото шестмесечие на 2019 година структурата на активите на Дружеството не претърпява съществени изменения спрямо предходния отчетен период. Наблюдава се увеличение на дялът на краткотрайните активи за сметка на този на дълготрайните такива. Промяната идва в резултат на нарастването на стойността на инвестиционните имоти държани за продажба и търгуване, в следствие на решението за продажба на инвестиционните имоти във Велико Търново и земеделските земи.

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

3.5 Резултати от дейността

Дейността на Дружеството през първото шестмесечие 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 шестмесечие отчетените приходи са в размер на 3,666 хил.лв. , което е спад с 39.56% спрямо второто полугодие на 2018 година и увеличение с 10.1% спрямо първата половина на 2018 година. Основната причина за това намаление има факта че през отчетния период няма начислени нови нетни приходи от преоценки на имоти, каквито има извършени в края на 2018 година.

Таблица 7 – Реализирани приходи за първото шестмесечие на 2019г., второто и първото на 2018г.

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	H1 2019	H2 2018	H1 2018
Приходи от продажба на имоти	-	83	-
Приходи от наеми	3,651	3,439	3,319
Други приходи	15	2,544	11
Общо приходи	3,666	6,066	3,330

През изминалото шестмесечие основен приход с дял от 99.59% са Приходите от наеми. Техният размер достига до 3,651 хил. лв., като в основата на тези промени са индексиранияте през периода договори за наем, както и приходи от отдадените, за временно ползване, свободни офисни площи на един от наемателите в Камбаните Грийн Офиси.

На второ място е статията други приходи, където 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 2019г. – няма.

Приходите от продажба на имоти, през настоящия отчетен период не са отчетени, като през следващия отчетен период ще бъде отразена продажбата на земеделските земи, както и на имот в к.к. Боровец.

Очакванията за следващият отчетен период са общо приходите да нараснат още, като основна причина за това ще е увеличения размер на приходите от наем. Промяната ще е в резултат на предстоящите индексации на наемите по другите договори за наем, както и на плащания по новият договор на Сървей Семплинг България ЕООД в Камбаните Грийн Офиси.

■ Разходи от дейността

През изминалото шестмесечие общите разходи на ФНИБ са намалели с 7.96% в сравнение с предходния отчетен период и в края на шестмесечието достигат до 1,410 хил.лв.

Таблица 8 – Отчетени разходи за първото шестмесечие на 2019г., второто на 2018г., както и първото шестмесечие на 2018г.

Разходи на ФНИБ (хил.лв)	H1 2019	H2 2018	H1 2018
Балансова стойност на продадените имоти	-	(83)	-
Разходи за лихви	(142)	(153)	(159)
Възнаграждения на обслужващото	(524)	(554)	(564)
Разходи за материали	(26)	(39)	(4)
Разходи за персонала	(78)	(96)	(75)
Други разходи	(640)	(607)	(644)
Общо разходи	(1,410)	(1,532)	(1,446)

През първото шестмесечие с най-голям дял от 45.39% е статията „Други разходи”. Отчетеното увеличение е в резултат от отчетените през периода по-високи разходи за ремонти в сградите. Други основни разходи по тази сметка са и такива за данъци и такси свързани с недвижими имоти, за външни услуги свързани с управлението и поддръжката на имоти, за банкови такси и други административни разходи. През следващия отчетен период се очаква размерът на тази статия да запази размера си.

На второ място, с дял от 37.16% от разходите са възнагражденията на обслужващото дружество, като разходът намалява в следствие на новия договор за управление, съгласно който възнаграждението на МНИ ООД възлиза на 1% годишно от нетните активи на Дружеството. През следващите отчетни периоди се очаква размера на този разход да се запази в границите от изминалия период.

С дял от 10.07 % 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 същите граници. Отклонения могат да се наблюдават в статията други разходи, свързани с плащания за имотите на дружеството.

■ Резултат от дейността

През първото шестмесечие на 2019 г. Дружеството реализира печалба в размер на 2,256 хил.лв., като основен принос за отчетения резултат имат приходите от наеми и намалелите разходи. През следващите отчетни периоди с очакваното нарастване на приходите от наеми се очаква печалбата на Дружеството да отбележи слабо повишение. Отражение върху крайния резултат ще окажат и регулярните преоценки в края на годината.

Таблица 9 – Резултати от дейността за първото шестмесечие на 2019 г., второто на 2018 г. и първото шестмесечие на 2018 г.

Финансов резултат (хил.лв)	H1 2019	H2 2018	H1 2018
Приходи	3,666	6,066	3,330
Разходи	(1,410)	(1,532)	(1,446)
Печалба / (загуба) за периода	2,256	4,534	1,884

Отнесена счетоводната печалба към средния коригиран брой акции през шестмесечието носи печалба на една акция (EPS) в размер на 0.065 лв.

Резултат на акция (хил.лв)	2019 **	2018	2017	2016
Печалба	2,256	6,418	5,363	4,199
Печалба на акция (EPS)	0.065	0.185	0.266	0.208
Нетна стойност на активите	107,034	104,778	74,584	69,908
Коригиран брой записани акции	34,642	34,642	20,150	20,150
HCA на акция (NAV per share)	3.090	3.025	3.701	3.469
Дивидент на акция	0.0996	0.0996	0.0341	0.0738
Справедлива стойност на акция*	3.189	3.124	3.736	3.543

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

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

Нетната стойност на активите на акция (NAV per share), съгласно неаудитирания отчет на Дружеството се увеличава от 3.025 лв. на акция в края на 2018г. до 3.090 лв. на акция в края на юни 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 юни 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 настоящата финансовата година.

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 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 бъдат насочени към текущото управление на сградата.
- **Проект – Офис сграда Камбаните** - през годината основно усилията на Дружеството ще бъдат насочени към текущото управление на сградата.
- **Проект – Офис сграда София Тех Парк** – През 2019г. Дружеството ще насочи усилията си основно в изграждането на сградата и търсенето на наематели за нея.
- **Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж”** – през 2019г. Дружеството ще продължи текущо да управлява проекта, като ще насочи усилията си основно към поддръжката на имотите.
- **Проект – „Жилищна сграда Секвоя 2” – Боровец** – Дружеството ще продължи да работи в посока продажба на апартаменти от сградата, както и отдаване на гаражи под наем при проявен интерес от потенциални наематели.
- **Проект – „Инвестиционни имоти в София – Младост IV”** – За имотите останали след извършените последни продажби. Дружеството възнамерява да направи проучване на възможностите за тяхната реализация, след което ще вземе решение за бъдещите си инвестиционни намерения по проекта.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Велико Търново”** – през 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.
- **Проект „Земеделски земи“** – след продажбата на имотите през юли 2019г. Дружеството ще закрие 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 първите шест месеца на 2019 г. цената на акциите на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ отбеляза ръст от 9.5% спрямо края на 2018 г. и 8.9% спрямо същия период на миналата година. През шестмесечието бяха сключени 739 сделки с акции на дружеството, като неговите акции остават сред най-активно търгуваните на Българска фондова борса (БФБ).

След спадовете през 2018 г., сегментът на борсово търгуваните дружества със специална инвестиционна цел се върна към растеж – секторният индекс BGREIT, който следи представянето на този тип компании, се повиши с 3.9% за първите шест месеца на годината до 125.83 пункта и е най-добре представящият се от индексите на българския капиталов пазар. През този период, компаниите, инвестиращи в недвижими имоти продължават да привличат интерес от страна на инвеститорите и акциите им остават едни от най-търгуваните на БФБ през 2019 г., както от гледна точка на брой сделки, така и по отношение на реализирания оборот.

За разлика от положителната динамика в сектора на недвижимите имоти, капиталовият пазар като цяло отчете по-слаби ръстове през периода януари – юни 2019 г. Водещият индекс на БФБ – SOFIX завърши месец юни на ниво от 587.81 пункта, с което отбеляза спад от 1.1% спрямо края на 2018 г. Широкият индекс BVBX40 отбеляза ръст от едва 0.4% за шестмесечието до 116.33.

Търговията на БФБ продължи да се извършва при ниски обеми и през 2019 г. През периода януари – юни 2019 г. са сключени 21 955 бр. сделки на Регулиран пазар за общ изтъргуван обем от 125.3 млн. лв.

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 01.07.2018г. – 30.06.2019г. са както следва:

- Начална цена – BGN 1.900 (2 юли 2018г.)
- Последна цена – BGN 2.08 (28 юни 2019г.)
- Най-висока цена – BGN 2.08 (28 юни 2019г.)
- Най-ниска цена – BGN 1.840 (30 януари 2019 г.)
- Общо количество изтъргувани акции – 2,769,739 броя
- Оборот за периода – BGN 5,287,876 (EUR 2,703,648)
- Среднопретеглена цена – BGN 1.910
- Пазарна капитализация (към 30.06.2019г.) – BGN 72,055,204 (EUR 36,841,241)

Движение акциите на ФНИБ
(01.07.2018г. - 30.06.2019г.)



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 първото шестмесечие, 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 30.06.2019 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:

- 885 физически лица притежават 11,615,173 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;
- 114 юридически лица притежават 23,026,752 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;

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

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

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

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

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

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

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

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

Лицата, които към 30.06.2019 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 30.06.2019 г.	Начин на притежаване
ЗУПФ АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ	6.92%	пряко
УПФ ДСК РОДИНА АД	6.82%	пряко
ЕН ЕН УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД	6.74%	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.

В срок до 5 /пет/ години от вписване на изменението на чл.43, ал.1 от Устава на Дружеството в търговския регистър на съда, Съветът на директорите може да увеличава капитала на Дружеството до 150 млн. лв. чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции.

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 юни 2019г. Дружеството няма регистрирани клонове и не притежава акции от други компании.

След края на отчетния период беше извършена продажба на Земеделски земи с площ 395 дка.