

Междинен доклад за дейността

на

“Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ

за първо тримесечие
на 2024 г.



30 април 2024 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

1	Обща информация за Дружеството	3
2	Портфейл на Дружеството.....	6
3	Развитие на дейността и състояние на Дружеството през първо тримесечие на 2024г.....	11
4	Важни научни изследвания и разработки	20
5	Предвиждано развитие на Дружеството.....	20
6	Промени в цената на акциите на Дружеството	21
7	Сделки със свързани лица.....	22
8	Друга информация	22

1 Обща информация за Дружеството

1.1 Правна рамка и промени в устава на Дружеството през периода януари – март 2024 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 и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

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

През изминалото тримесечие, няма промяна в правната рамка и устава на дружеството.

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

■ Довършителни дейности по отдадени офис площи в София Тех Парк.

През периода „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ продължи с довършителните работи, свързани с преустройствата на помещенията отдадени под наем в Синерджи Тауър в Научно-технологичния парк в гр. София. През следващите отчетни периоди тези дейности ще продължат до запълването на сградата с наематели. Инвестираните към края на тримесечието средства в проекта без комисионни за отдадени площи са в размер на 77 533 хил. лв.

■ Подписани нови договори за наем

- Дружеството сключи договор за наем за офис площи с „Ем Ес Джи Глобал Солюшънс България“ ЕООД“ АД в Синерджи Тауър в София Тех Парк. Наемният срок, съгласно договора, е 5 години, а отдадената площ е 662.31 кв.м.
- С новоотдадените площи, процентът на запълняемост на Синерджи Тауър възлиза на 53.79%, от които заетите офис площи възлизат на 52.28%.

■ След края на отчетния период

- Дружеството подписа допълнително споразумение със Си 3 Ай Европа ЕООД за удължаване до 31.10.2025 г. на наемния договор за 1545 кв.м. офис площи в Сграда 1 в Бизнес Парк София.
- Отново за Сграда 1 в Бизнес Парк София „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ подписа договор за наем на офис площи с Британски съвет- клон България. Новият договор е за срок от 5 г., а отдадената площ е 338.24 кв.м. С отдадените помещения запълняемостта на сградата нараства до 75.67% от отдаваемите офис площи.

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

- **Възнагражденията, получени през първо тримесечие на 2024 г. от членовете на Съвета на директорите;**

През изминалото тримесечие на 2024 г. общо са начислени следните възнаграждения на членовете на Съвета на директорите (СД), съгласно договори за управление:

- Възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков – 10 800 лв.
- Възнаграждение на Чавдар Иванов Донков – 10 800 лв.
- Възнаграждение на Николай Сергеевич Драгомирецьки – 2 800 лв.

През първото тримесечие на 2024 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат общо на 24 400 лв.

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

Към 31.03.2024 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков – 466 843 бр. акции, представляващи 1.35% от капитала на Дружеството – няма промяна;
- Чавдар Иванов Донков – 598 771 бр. акции, представляващи 1.73% от капитала на Дружеството – няма промяна;
- Николай Сергеевич Драгомирецьки – 673 569 бр. акции, представляващи 1.94% от капитала на Дружеството – няма промяна;

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

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

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

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

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

- Лонч хъб Адвайзърс ООД, ЕИК 202027838, гр. София, кв. Манастирски ливади, ул. Синанишко езеро 9А, офис 3 - Управител;
- Мибо Консулт ООД, ЕИК 200032995, гр. София, кв. Манастирски ливади, ул. Синанишко езеро 9А, офис 3 – Управител;
- Българска асоциация за дялово и рисково инвестиране, ЕИК 176978849, бул. България 69, сграда Инфинити тауър, ет. 14 - член на Управителен съвет;
- Лонч Хъб Фънд Мениджмънт Б.В., със седалище Princes Margrietplantsoen 88, WTC Toren E, Нидерландия - Член на Съвета на директорите;

- Лонч Хъб Фънд Мениджмънт II Б.В., със седалище Princes Margrietplantsoen 88, WTC Toren E, Нидерландия - Член на Съвета на директорите;
- Giraffe360 Ltd, 9 floor, 107 Cheapside, London, UK, Член на Съвета на директорите;
- Aggero Ltd, 18 St Cross Str, 4 Floor, London, UK, Член на Съвета на директорите;
- Трансметрикс АД, София, ул. Шар Планина 33, Член на Съвета на директорите;
- Фондация „Заедно в час“, гр. София, бул. Цариградско шосе 23 – член на Съвета на директорите.

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

- Фондация „Доцент Иван Донков Донков“, гр. София, ул. Твърдишки проход № 23 - Първи пожизнен председател;
- VICT HOLDING AG, Baarerstrasse 7, 6300 Zug, Schweiz-член на Управителен съвет.

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

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

Първа Инвестиционна Банка АД-Тирана (Република Албания)- член на Надзорния съвет

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

Тодор Людмилов Брешков

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

Чавдар Иванов Донков

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

Николай Сергеевич Драгомирецки

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

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

Няма такива.

2 Портфейл на Дружеството

2.1 Структура на портфейла

Към края на м. март 2024 г. структурата на портфейла на Дружеството се запазва почти непроменена, като делът на бизнес имотите възлиза на 81% (82% в края на 2023 г.). Единствен фактор за изменението е увеличението на паричните средства през периода, докато стойността на имотите остава практически без промяна.¹ Следват търговските площи с 11% тегло в портфейла, паричните средства с дял от 3%, инвестиционните имоти с дял от 3% и ваканционните имоти с дял от 2% - всички практически без изменение спрямо 31.12.2023 г. Увеличението на паричните средства се дължи на 1) събрани вземания от наематели във връзка с разходи на Фонда за довършителни работи по офис помещения в Синерджи Тауър и 2) по-високи приходи от наеми вследствие ръста на заетостта в Синерджи и индексирането на наемите в началото на годината.

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

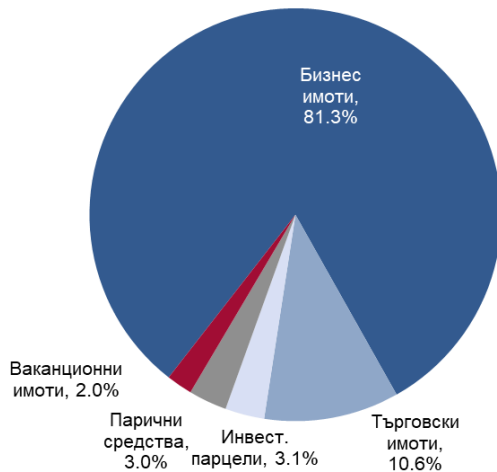
- Продължаване на довършителните работи в Synergy Tower;
- Преговори с наематели за бизнес имотите, притежавани от Дружеството (Синерджи Тауър, Офис сграда Камбаните и Сграда 1 в Бизнес Парк София), както за отдаване на площи на нови наематели, така и за разширяване на отдадената под наем площ или удължаване на изтичащи договори на съществуващи наематели;
- Подписване на договор за наем на офис в Синерджи Тауър.
- Текущо управление на офис сграда Синерджи Тауър.
- Текущо управление на Офис сграда Камбаните;
- Текущо управление на Сграда 1 в Бизнес Парк София;
- Текущо управление на имота, отдаден на Mr. Vricolage;
- Разговори с потенциални купувачи за инвестиционните парцели и другите неоперативни активи на Дружеството;
- Разговори с потенциални купувачи на имоти в к.к. Боровец;

Управляваните от ФНИБ проекти към края на март 2024 г. са 8 на брой, разпределени в различни сектори на пазара на недвижимите имоти в България.

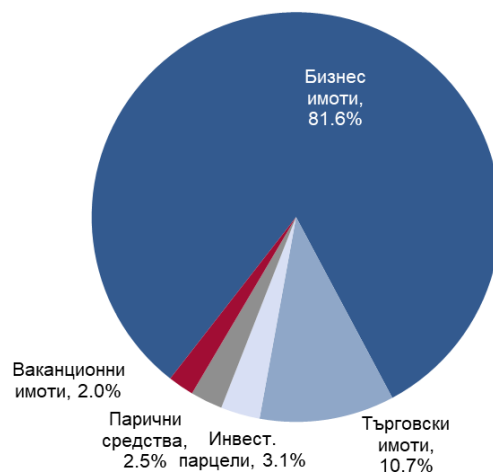
¹ За целите на анализа на структурата на портфейла, в категорията Бизнес имоти се включват продължаващите довършителни работи по офис помещенията на новите наематели в Синерджи Тауър, които формират Разходи за придобиване на инвестиционни имоти. В същото време, ако няма постъпили или излезли активи, балансовата стойност на имотите ще остане без промяна до годишната преоценка с изключение на признаването и отписването на брокерски комисионни и активи, формирани в резултат на безплатни периоди по лизингови договори.

Разпределение на инвестирания капитал по видове сектори

Структура на портфейла I во трим. 2024 г.



Структура на портфейла IV -то трим. 2023г.



Дейността на Дружеството през изминалото тримесечие бе основно насочена към управление на пет проекта, като според степента си на завършеност проектите на ФНИБ могат да бъдат разделени по следния начин:

Инвестиционни проекти на ФНИБ (в хил. лв.)

Проект	Етап на проекта	Историческа стойност	Балансова стойност 31.12.2023г.
Текущи проекти			
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж" - София	текущо управление	11 990	17 598
Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец	в продажба	132	82
Офис сграда 1 - Бизнес Парк София	текущо управление	15 031	17 871
Офис сграда Камбаните	текущо управление	17 613	22 975
Офис сграда - София Тех Парк	текущо управление	77 337	93 839
Предстоящи проекти			
Морско ваканционно селище - с. Лозенец	преустановен	4 409	3 297
Инвестиционен имот (терен и постройки) до Видин	преустановен	589	1 226
Инвестиционен имот (терени) в София, Младост IV	преустановен	9 287	3 887
Общо инвестиционни проекти		136 388	160 775

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

2.2 Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж”

Стартът на проект „ТЦ Доверие Бриколаж” е през 2006 г. Инвестицията е от вида „покупка и обратно отдаване под наем”, предмет на сделката е магазина от веригата Mr. Bricolage разположени в гр. София на бул. Цариградско шосе.

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

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

Параметрите по проекта са както следва:

ТЦ "Доверие Бриколаж" София 1	
Парцел	15 174 кв.м.
РЗП	7 610 кв.м.
Покупна цена	6 млн. евро*
Дата на покупката	15 ноември 2006 г.
Месечен наем	53 000 евро
Срок на договора за наем	декември 2026 г.

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

През четвъртото тримесечие на годината договорът за наем е обслужван редовно. Няма извънредни разходи по проекта.

2.3 Проект – Жилищна сграда „Секвоя 2” – Боровец

От 2007 г. 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.

Сградата 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 периода общо продадените имоти в сградата са 44, от които 35 апартамента и всички гаражи.

През първо тримесечие на 2024 г. не са сключвани сделки за продажба на активи в сградата. Дружеството остава собственик на 1 апартамент (95.44 кв. м.), като се очаква той да бъде продаден през настоящата година.

2.4 Проект – Офис сграда 1 – Бизнес Парк София

През 2014 г. ФНИБ придоби общо 7 318 кв.м. офис площи и 68 паркоместа от Сграда 1 в Бизнес Парк София, заедно с 64.45% идеални части от парцела под сградата. Всички офиси са разположени във вход Б на сградата.

Към края на м. март заетостта на имотите собственост на Дружеството възлиза на 71.05 %, като продължава активната кампания и разговори с потенциални наематели за останалите помещения в сградата. След края на периода един от наемателите в сградата - Си 3 Ай Европа ЕООД - е удължил договора си за наем на 1545 кв.м. до 31.10.2025 г. Сключен е и договор с нов наемател – Британски съвет – клон България, с което заетостта на имота достига 75.7%, като за институцията това е едва втората локация в България.

Основни наематели в Сграда 1 към момента са „Ню Уърк София Бизнес Парк“ ЕООД, „ИЕксЕлСървис България” ЕАД и „СИ 3 АЙ ЕВРОПА” ЕООД.

2.5 Проект – Офис сграда Камбаните

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

През 2016 г. Дружеството си осигури и банково финансиране на проекта от Юробанк България АД в размер на 11 млн. лв. Към края на декември 2023 г. дължимата главница е в размер на 2 793 хил. лв. Условиата на заема са посочени в т. 3.3 по-долу в отчета.

Към края на периода заетостта на сградата възлиза на 74.25% от отдаваемите офис площи.

Основни наематели в сградата са „Нетера“ ЕООД с 1 611.24 кв. м., Дайната България ЕООД с 1 489.48 кв.м., „Частно начално училище Канадско Мече“ ЕООД с 1 889.25 кв. м., „ТЕУ България“ ООД с 578 кв. м. и Коника Минолта с 845.90 кв. м. Общо отдадените паркоместа към края на отчетния период са 149, от които 52 в подземния паркинг. Наемател на ресторанта е Виктория ЖИ 2011 ЕООД.

2.6 Проект – Офис сграда София Тех Парк (Синерджи Тауър)

В началото на 2023 г. Фондът приключи с 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 и складове на две нива с РЗП 15 762.50 кв. м. Инвестираните към края на периода средства в проекта без комисионни за отдадени площи са в размер на 77 533 хил. лв. През следващите тримесечия разходите по сградата ще продължат да бъдат основно за довършителни работи, свързани с преустройствата на помещенията отдадени под наем.

Финансирането на проекта се реализира със собствени средства и с външно финансиране по договор за банков кредит с Юробанк България АД. Кредитът е със срок до ноември 2029 година и е в размер на 33.2 млн. лв. Към края на декември 2023 г. дължимата главница е в размер на 28 266 хил. лв. Условиата на заема са посочени в т. 3.3 по-долу в отчета.

През първо тримесечие на 2024 г. Дружеството сключи договор за наем за офис площи в Синерджи Тауър с „Ем Ес Джи Глобал Солюшънс България“ ЕООД“ АД. Наемният срок, съгласно договора, е 5 години, а отдадената площ е 662 31 кв.м. С новоотдадените площи, процентът на запълняемост на Синерджи Тауър възлиза на 53.79%, от които заетите офис площи са 52.28%.

Основните наематели на Синерджи Тауър са: „РОБЕРТ БОШ“ ЕООД с обща отдадена офис площ от 8 617.95 кв.м., СОФТУЕР АГ с обща отдадена площ 2 804.99 кв.м., „Стейдж Коуъркинг“ ООД с обща отдадена площ 2 763.98 кв.м. и INSAIT с 1 322 кв.м.

2.7 Проект – Ваканционно селище на морето

Проектът предвижда изграждането на ваканционно селище от затворен тип, в което да се построят жилищни, търговски и развлекателни площи. Парцелът, предвиден за 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 Дружеството замрази проекта за изграждане на ваканционно селище.

2.8 Проект – Инвестиционен имот (терен и постройки) до град Видин

През 2006 г. на проведен от Министерството на отбраната търг Дружеството 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 2013 г.

Към настоящия момент дейността на Дружеството по отношение на бъдещото развитие на имота е преустановена в очакване на по-благоприятни условия за неговата реализация.

2.9 Проект – Инвестиционен имот (терени) в Младост IV, гр. София

Стартът на проекта е през 2007 г., когато Дружеството закупува 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 и определени за зелени площи.

След последната продажба извършена в началото на 2023 г. общата площ на имотите, останали собственост на Дружеството е 15 544 кв.м., от които 7 570 кв.м. в регулация.

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

3 Развитие на дейността и състояние на Дружеството през първо тримесечие на 2024г.

3.1 Обобщени финансови отчети

Представеният по-долу счетоводен баланс е на база неаудитирани отчети на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ за първо тримесечие на 2024 г.

Счетоводен баланс

(хиляди лева)	31.03.2024	31.12.2023	30.09.2023	30.06.2023	31.03.2023
АКТИВИ					
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ					
Инвестиционни имоти	160,705	160,670	145,576	145,576	145,601
Разходи за придобиване на инвестиционни имоти	196	-	1,067	671	337
Оборудване	29	31	17	18	13
Нематериални активи	2	3	3	4	-
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	160,932	160,704	146,663	146,269	145,951
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ					
Инвестиционни имоти, държани за продажба	82	82	308	308	619
Търговски вземания и лихви	517	1,150	647	816	612
Парични средства и краткосрочни депозити	4,987	4,191	6,152	9,229	10,265
Разходи за бъдещи периоди	47	50	117	161	45
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	5,633	5,473	7,224	10,514	11,541
ОБЩИ АКТИВИ	166,565	166,177	153,887	156,783	157,492
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ					
СОБСТВЕН КАПИТАЛ					
Основен капитал	34,642	34,642	34,642	34,642	34,642
Премийни резерви	59,380	59,380	59,380	59,380	59,380
Неразделена печалба	39,898	38,716	24,429	23,686	22,911
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	133,920	132,738	118,451	117,708	116,933
ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ					
Дългосрочни заеми	25,006	26,171	27,332	28,478	29,616
Получени депозити от наематели	1,664	1,545			
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	26,670	27,715	27,332	28,478	29,616
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ					
Краткосрочни заеми и начислени лихви	4,632	4,596	4,557	4,514	4,476
Търговски и други задължения	1,246	1,031	3,547	2,168	2,552
Провизия за дължими дивиденди	0	0	0	3,915	3,915
Получени депозити от наематели	97	97			
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	5,975	5,724	8,104	10,597	10,943
ОБЩО ПАСИВИ	32,645	33,439	35,436	39,075	40,559
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	166,565	166,177	153,887	156,783	157,492

Отчет за доходите

(хиляди лева)	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023
Приходи от наеми и такса управление	2,566	2,009	2,059	2,013	1,926
Приходи от продажба на имоти		238	-	337	-
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти		13,941	-	-	-
Други приходи	8	20	1	12	38
Общо приходи	2,574	16,208	2,060	2,362	1,964
Възнаграждения на обслужващото дружество	(333)	(306)	(294)	(293)	(292)
Преки оперативни разходи, свързани с имоти	(470)	(1,533)	(518)	(582)	(497)
Разходи за лихви	(250)	(260)	(276)	(202)	(201)
Балансова стойност на продадените имоти	-	(214)	-	(336)	-
Разходи за персонала	(38)	(49)	(36)	(36)	(37)
Други разходи	(301)	441	(193)	(138)	(251)
Общо разходи	(1,392)	(1,921)	(1,317)	(1,587)	(1,278)
Печалба/(загуба) за периода	1,182	14,287	743	775	686
Средно претеглен брой акции през годината ('000)	34,641	34,641	34,641	34,642	34,642
Доход на акция (в лева)	0.034	0.412	0.021	0.022	0.020

3.2 Ликвидност

Показатели за ликвидност на ФНИБ

Коефициенти	31.03.2024	31.12.2023	30.09.2023	30.06.2023	31.03.2023
Текуща ликвидност	0.94	0.96	0.89	0.99	1.05
Бърза ликвидност	0.93	0.94	0.85	0.96	1.00
Абсолютна ликвидност	0.83	0.73	0.76	0.87	0.94

През изминалото тримесечие текущата и бързата ликвидност на Дружеството леко намаляват до съответно 0.94 и 0.93, основно под влияние на довършителните работи за наематели в Синерджи Тауър: имаме едновременно спад на вземанията след възстановяване на дял от строителни разходи в Синерджи от наематели и ново-формирани задължения към доставчици и свързани предприятия (обслужващото дружество МНИ ООД). При абсолютната ликвидност е налице значително увеличение - до 0.83 – в резултат на нарастване на паричните средства, както от събрани вземания, така и като следствие от по-високи приходи от наеми.

Традиционно Дружеството работи с отрицателен оборотен капитал, благодарение на натрупан кредит на доверие, и сред доставчиците, и сред клиентите.

През следващите отчетни периоди очакваме и трите коефициента да намалеят поради още по-интензивното насочване на ликвиден ресурс в проекти за преустройство в Синерджи Тауър с дозапълването на сградата.

Параметри на ликвидност

Текущи активи

хил. лв.

	31.03.2024	% дял	31.12.2023	% дял	30.09.2023	% дял	30.06.2023	% дял	31.03.2023	% дял
Текущи активи										
Инвестиционни имоти, държани за	82	1.5%	82	1.5%	308	4.3%	308	2.9%	619	5.4%
Търговски вземания и лихви	517	9.2%	1,150	21.0%	647	9.0%	816	7.8%	612	5.3%
Парични средства и краткосрочни	4,987	88.5%	4,191	76.6%	6,152	85.2%	9,229	87.8%	10,265	88.9%
Разходи за бъдещи периоди	47	0.8%	50	0.9%	117	1.6%	161	1.5%	45	0.4%
Общо текущи активи	5,633	100.0%	5,473	100.0%	7,224	100.0%	10,514	100.0%	11,541	100.0%

Общият размер на текущите активи на дружеството нараства незначително - с 2.9% спрямо предходния отчетен период до 5 633 хил. лв. Основните изменения в краткотрайните активи са в стойността на вземанията, които се свиват наполовина, изцяло компенсирани от ръста на паричните средства, достигачи почти 5 млн. лв. в края на отчетния период.

От гл. т. на структура на текущите активи - делът на водещия актив паричните средства и краткосрочните депозити нараства до 88.5%, докато теглото на търговските вземания се нормализира на около 9%. На трето място с дял от 1.5% от текущите активи остават инвестиционните имоти, държани за продажба. В статията са включени единствено имотите в к.к. Боровец, като при тях няма изменение.

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

Текущи пасиви

хил. лв.

	31.03.2024	% дял	31.12.2023	% дял	30.09.2023	% дял	30.06.2023	% дял	31.03.2023	% дял
Текущи пасиви										
Краткосрочни заеми и начислени лихви	4,632	77.5%	4,596	80.3%	4,557	56.2%	4,514	42.6%	4,476	40.9%
Търговски и други задължения	1,246	20.9%	1,031	18.0%	3,547	43.8%	2,168	20.5%	2,552	23.3%
Провизия за дължими дивиденди	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	3,915	36.9%	3,915	35.8%
Получени депозити от наематели	97	1.6%	97	1.7%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Общо текущи пасиви	5,975	100.0%	5,724	100.0%	8,104	100.0%	10,597	100.0%	10,943	100.0%

През изминалото тримесечие общият размер на краткосрочните пасиви нараства с 4.4% спрямо предходния отчетен период до почти 6 млн. лв. към 31.03.2024 г. Нарастват текущите задължения и като абсолютна сума, и като дял от текущите пасиви – 20.9% спрямо 18% в края на м. декември в резултат на различна динамика на отделните компоненти. Налице е увеличаване на задълженията (разчетите) с обслужващото дружество МНИ ООД във връзка с направени разходи по преустройствата на офис площи на наемателите на офис сграда Синерджи, като в същото време директните задължения на Дружеството към доставчици намаляват.

Размерът на краткосрочния дълг на Фонда продължава плавно да нараства до 4.63 млн. лв., като сумата представлява дължимите текущи плащания по главниците и лихви по двата инвестиционни заема. През следващите отчетни периоди тази сума се очаква да се увеличава с нарастване на текущо дължимата главница по двата кредита. Делът на дълга в краткосрочните задължения, обаче, намалява до 77.5%.

Дружеството не е формирало провизии за разпределяне на дивидент съобразно извършения икономически и правен анализ и калкулациите на ръководството по

отношение на задължението за разпределяне на дивиденди по чл. 29 от ЗДСИЦДС.

3.3 Капиталови ресурси

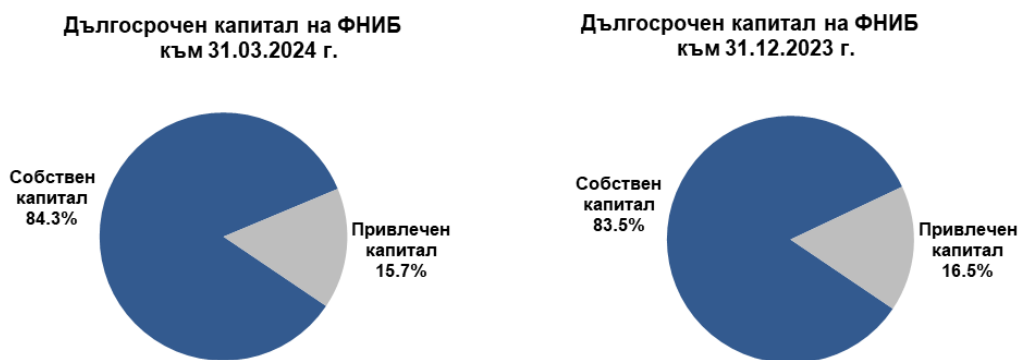
Дългосрочен капитал

През отчетния период Дружеството не е правило нови усвоявания по банкови заеми, но редовно е плащало задълженията си по главниците. В същото време собственият капитал на дружеството в края на периода нараства с отчитането на печалба от дейността. Всичко това води до промяна в структурата на външните капиталови ресурси на Дружеството.

В края на март 2024 г. общо дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, остава практически непроменен – 159 млн. лв., тъй като изплащането на дългосрочния дълг, което води до намаление от 1.17 млн. лв., е съпътствано от увеличение на собствения капитал с аналогична по размер реализирана през периода печалба. Вследствие на тази динамика делът на заемните средства в структурата на дългосрочният капитал намалява до 15.7% (16.5% в края на м. декември 2023 г.)

През следващите отчетни периоди с изплащането на главниците по двата кредита и реализирането на доходност от дейността се очаква да продължи тенденцията по намаление на дела на привлечените средства и увеличение на собствения капитал. Разпределението между собствен капитал и привлечени средства за последните тримесечия е представено по-долу.

Съотношение между собствен и привлечен капитал:



Коефициенти на капиталова структура:

Коефициент на капиталовата структура	31.03.2024	31.12.2023	30.09.2023	30.06.2023	31.03.2023
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени средства	5.36	5.07	4.33	4.13	3.95
Съотношение на ДА към собствен капитал	1.20	1.21	1.24	1.24	1.25
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.16	0.16	0.19	0.19	0.20

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

- Собствен капитал

В края на март 2024 г. собственият капитал на ФНИБ е в размер 133 922 хил. лв., като ръстът от 1.18 млн. лв. спрямо края на 2023 г. се дължи изцяло на реализирания положителен финансов резултат през тримесечието.

Собствен капитал на ФНИБ

Собствен капитал (хил.лв)	31.03.2024	31.12.2023	30.09.2023	30.06.2023	31.03.2023
Основен капитал	34,642	34,642	34,642	34,642	34,642
Премийни резерви	59,380	59,380	59,380	59,380	59,380
Неразпределена печалба	39,898	38,716	24,429	23,686	22,911
Общо собствен капитал	133,920	132,738	118,451	117,708	116,933

- Привлечен капитал

Към края на първо тримесечие на 2024 г. Дружеството има действащи два договора за кредит подписани с Юробанк България АД.

Първият кредит е за срок от 10 години и е в размер на 11 млн. лв. Предназначението на заема е за финансиране строителството на офис сграда на Фонда на Околовръстното шосе до Камбаните. През 2022 г. бе предоговорена лихвата по кредита. Новата и стойност се равнява с лихвата по другия кредит или референтен лихвен процент ПРАЙМ плюс надбавка 1.05%, но общо не по-малко от 2.05%. През трето тримесечие на 2023 г. референтния лихвен процент ПРАЙМ се повиши с 0.9% и плащаната от дружеството лихва по кредита вече е 2.95%. През изтеклия отчетен период Дружеството редовно е плащало дължимите вноски по инвестиционния кредит. Общо непогасената главница към края на периода е 2.454 млн. лева.

Вторият кредит е за срок до ноември 2029 г. и с първоначално одобрен размер до 41 млн. лв. Предназначението на заема е за финансиране строителството на последната офис сграда на Фонда на бул. Цариградско шосе в София Тех Парк. През 2022 г. в резултат от получените парични средства от продажбата на ТЦ Бриколаж Варна и отпадналата нужда от допълнително външно финансиране Дружеството предоговори общия размер на кредита и го намали на 33.2 млн. лв. Тази сума е напълно усвоена и нови средства по кредита няма да бъдат усвоявани. Дължимата лихва по кредита след приключване на гратисния период е ПРАЙМ Бизнес клиенти плюс 1.05%, но общо не по-малко съответно от 2.05%. През трето тримесечие на 2023 г. референтния лихвен процент ПРАЙМ се повиши с 0.9% и плащаната от дружеството лихва по кредита вече е 2.95%. През изтеклия отчетен период Дружеството редовно е плащало дължимите вноски по инвестиционния кредит. Към края на отчетния период общо непогасената главница е 27.464 млн. лв.

- **Капиталови разходи през следващите периоди на отчитане**

Капиталовите разходи през последните тримесечия и следващите отчетни периоди ще са основно в довършителни работи в офисите на нови наематели в Синерджи Тауър. Инвестираните до момента средства в проекта, без брокерските комисионни, са 77.53 млн. лв. Предвидените средства за довършителни разходи в офисите на бъдещите наематели за настоящата година са около 2.5 млн. лв. За финансиране на по-горе описаните разходи Дружеството ще използва наличния към момента собствен ресурс.

По останалите проекти капиталови разходи се очаква да бъдат реализирани в другите две офис сгради на Фонда във връзка с текущи ремонти, както и при

ангажименти за участие в разходи по преустройства на офис площи за нови наематели.

3.4 Структура на активите

Сумата на активите на ФНИБ към края на първото тримесечие на 2024 г. остава почти непроменена (+0.2%) и е в размер на 166 565 хил. лв. Незначителната промяна се дължи на 196 хил. лв. натрупани разходи за придобиване на инвестиционни имоти, които са свързани с капиталови разходи по преустройства в Синерджи Тауър. В същото време краткотрайните активи нарастват със 160 хил. лв. спрямо предходното тримесечие до 5.6 млн. лв. с увеличаването на размера на паричните средства, докато търговските вземания намаляват със събрани 633 хил. лв. – основно дял на наемателите в разходите за довършителни работи.

Структура на активите на ФНИБ

Структура на активите (хил.лв.)	31.03.2024	% дял	31.12.2023	% дял	30.09.2023	% дял	30.06.2023	% дял	31.03.2023	% дял
Дълготрайни активи вкл.	160,932	96.6%	160,704	96.7%	146,663	95.3%	146,269	93.3%	145,951	92.7%
- Инвестиционни имоти	160,705	96.5%	160,670	96.7%	145,576	94.6%	145,576	92.9%	145,601	92.4%
- Разходи за придобиване на инвестиционни имоти	196	0.1%	0	0.0%	1,067	0.7%	671	0.4%	337	0.2%
- Други ДА	31	0.0%	34	0.0%	20	0.0%	22	0.0%	13	0.0%
Краткотрайни активи вкл.	5,633	3.4%	5,473	3.3%	7,224	4.7%	10,514	6.7%	11,541	7.3%
- Инвестиционни имоти за продажба	82	0.0%	82	0.0%	308	0.2%	308	0.2%	619	0.4%
- Търговски вземания и лихви	517	0.3%	1,150	0.7%	647	0.4%	816	0.5%	612	0.4%
- Парични средства и краткосрочни депозити	4,987	3.0%	4,191	2.5%	6,152	4.0%	9,229	5.9%	10,265	6.5%
- Разходи за бъдещи периоди	47	0.0%	50	0.0%	117	0.1%	161	0.1%	45	0.0%
ОБЩО АКТИВИ	166,565	100.0%	166,177	100.0%	153,887	100.0%	156,783	100.0%	157,492	100.0%

През първото тримесечие на 2024 година структурата на активите се запазва почти без изменение, като дялът на дълготрайните активи е 96.6% (96.7% в края на 2023 г.), а краткотрайните активи са 3.4% от общо активите (3.3% на 31.12.2023 г.).

Очакваме през следващите тримесечия дялът на дълготрайните активи да продължи да нараства с преобразуването на част от текущата ликвидност при инвестициите в довършителни работи в Синерджи Тауър. В същото време кешовата позиция на Дружеството все така ще бъде подкрепяна от увеличените приходи и оптимизирането на разходите вследствие по-висока заетост на най-новата сграда на Фонда.

3.5 Резултати от дейността

Дейността на ФНИБ през първото тримесечие на 2024 г. беше насочена най-вече в управлението на проектите, генериращи приходи за Дружеството и организиране довършването на ново-отдадените помещения в Синерджи Тауър.

Приходи от дейността

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023
Приходи от наеми и такса управление	2,566	2,009	2,059	2,013	1,926
Приходи от продажба на имоти	-	238	-	337	-
Нетна печалба/загуба от преоценки	-	13,941	-	-	-
Други приходи	8	20	1	12	38
Общо приходи	2,574	16,208	2,060	2,362	1,964

През разглежданото тримесечие отчетените приходи са в размер на 2 574 хил. лв., спрямо 16 млн. лв. през последното тримесечие на 2023 г., когато бяха отчетени почти 14 млн. лв. приходи от преоценки. *Само приходите от наеми и такса управление през първо тримесечие се увеличават с 28% спрямо октомври-декември 2023 г. до 2.6 млн. лв.* Този ръст се дължи на стартирането на наемните периоди на завършени и предадени нови офиси на техните наематели, както и в резултат на индексациите, направени в началото на календарната година. През следващите тримесечия приходите от наеми ще продължат да нарастват стабилно с приключването на вече стартирали преустройства в Синерджи Тауър. Предстои и финализирането на преговори за отдаване на нови площи, включително разширяване на наетите от съществуващи наематели.

През периода няма реализирани приходи от продажби на имоти и приходи от преоценки. Очакванията за следващите отчетни периоди са приходите от наеми и такса управление да запазят основен дял в структурата на приходите.

Разходи за дейността

Разходи на ФНИБ (хил.лв)	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023
Възнаграждения на обслужващото дружество	(333)	(306)	(294)	(293)	(292)
Преки оперативни разходи, свързани с имоти и други нефинансови разходи	(771)	(1,092)	(711)	(720)	(748)
Разходи за лихви	(250)	(260)	(276)	(202)	(201)
Балансова стойност на продадените имоти	-	(214)	-	(336)	-
Разходи за персонала	(38)	(49)	(36)	(36)	(37)
Общо разходи	(1,392)	(1,921)	(1,317)	(1,587)	(1,278)

През изминалото тримесечие отчетените общи разходи на ФНИБ са в размер на 1.39 млн. лв., което представлява спад от 28% спрямо предходния тримесечен период. Основните причини включват отсъствието на продадени имоти през периода (докато през миналото тримесечие е имало отписване на балансовата стойност на продадени активи в притежаваната сграда в Боровец) и намалението с 29% на разходите по опериране на имотите на Фонда. Спадът на последните следва да се разглежда като нормализиране предвид специфичното за дейността на Фонда изравняване на разходи в края на годината.

Възнаграждението на обслужващото дружество за тримесечието възлиза на 333 хил. лв., +8.7% спрямо предходния отчетен период поради по-високата отчетна стойност на активите. Разходите за лихви намаляват съответно на погасителните планове - 250 хил. лв. за 1^{во} тримесечие на 2024 г. спрямо 260 хил. лв. през окт.-дек. 2023 г.

През следващите тримесечия очакваме общите разходи да останат относително стабилни предвид, че до края на годината не се очаква нова индексация на разходите за външни услуги или ръст на възнаграждението на обслужващото дружество.

Резултат от дейността

През първото тримесечие на 2024 г. Дружеството реализира печалба в размер на 1.18 млн. лв. спрямо 14.3 млн. лв. през 4^{то} тримесечие на 2023 г., когато е отчетена печалба от преоценки в размер на 14 млн. лв.

Изолирането на ефекта от преоценките на имоти за 2023 г. показва, че печалбата на Дружеството се е увеличила почти 2.5 пъти на тримесечна база. Ръстът спрямо аналогичното тримесечие на 2023 г. е 72%.

Резултати от дейността

Финансов резултат (хил.лв)	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023
Приходи	2,574	16,208	2,060	2,362	1,964
Разходи	(1,392)	(1,921)	(1,317)	(1,587)	(1,278)
Печалба / (загуба) за периода	1,182	14,287	743	775	686

Отнесена счетоводната печалба към средния брой акции през тримесечието води до печалба на една акция (EPS) в размер на 0.034 лв. и с натрупване от началото на годината - 0.49 лв.

Резултат на акция (хил.лв)	Q1 2024	2023*	2022	2021	2020	2019
Печалба*	16,987	16,491	12,534	3,913	2,783	5,006
Печалба на акция (EPS)*	0.490	0.476	0.362	0.113	0.080	0.145
Нетна стойност на активите	133,920	132,738	116,247	107,628	105,676	105,483
Брой записани акции	34,642	34,642	34,642	34,642	34,642	34,642
НСА на акция (NAV per share)	3.866	3.832	3.356	3.107	3.051	3.045
Неизплатен дивидент на акция**	-	-	0.1130	0.0483	0.0748	0.1242
Справедлива стойност на акция***	3.866	3.832	3.469	3.155	3.125	3.169

* С натрупване за 12 месеца

** На база заделените провизии за дивидент

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

Нетната стойност на активите на акция (NAV per share), съгласно тримесечния финансов отчет на Дружеството се увеличава от 3.832 лв. на акция в края на 2023 г. до 3.866 лв. на акция към 31.03.2024 г., което увеличение се дължи на реализираната печалба през периода.

■ **Рискове, на които е изложено Дружеството**

Основните рискове, които оказват и ще оказват въздействие върху дейността на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ са подробно описани в Регистрационния документ на Дружеството (част II от Проспекта за първоначалното увеличение на капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ), одобрен от Комисията за финансов надзор през м. март 2005 г. Оттогава досега са настъпили промени в следните насоки:

Пазарен риск

Недвижимите имоти притежание на ФНИБ са изложени на пазарен риск свързан с бъдещото развитие на пазара на недвижими имоти в България. Това може да доведе както до реализирането на по-ниска цена на имотите в портфейла, така и до по-слаба ликвидност. Ръководството на Дружеството счита, че ФНИБ има изложение на подобен риск, предвид портфейла си от инвестиционни имоти. Въпреки това имотите на Дружеството са добре диверсифицирани в различни сегменти от пазара и предлагат благоприятни условия за добра възвращаемост в бъдеще.

Лихвен риск

Към края на март 2024 г. предвид банковите заеми, които има Дружеството, ФНИБ е изложен на лихвен риск свързан с промяна на лихвените нива. Плаващата компонента на плащания от дружеството лихвен процент представлява референтен лихвен процент на финансиращата банка (ПРАЙМ за бизнес клиенти). Динамиката на пазарните лихвени нива налага Дружеството постоянно да следи очакваните изменения на нивата на ПРАЙМ и при необходимост да има готовност за предоговаряне на условията по заема. След трето тримесечие на 2023 г., когато

референтният лихвен процент се повиши с 0.9%, плащаната от дружеството лихва по кредитите възлиза на 2.95%.

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. С оглед на осигуреното финансиране и свободния паричен ресурс, генериран от сделките по продажба на имоти и дейността по отдаване на имоти под наем, Дружеството счита, че към момента разполага с достатъчно финансови средства, с които да финансира оперативната си дейност и реализирането на инвестиционната си програма.

Кредитен риск

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

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

Други непредвидени рискове

Продължаващият геополитически конфликт в района на Украйна и обявените, от страна на Европейския съюз, санкции по отношение на Руската Федерация, остават значим негативен фактор за икономическата обстановка в страната, предизвиквайки по-високите цени на производствените ресурси и съответно по-високи нива на инфлацията. Идентифицираме и допълнителен риск в резултат на конфликта в Израел, чиито икономически измерения са свързани с затруднения трафик в Червено море и търговия през Суецкия канал се усещат не само косвено, но и пряко от Дружеството при извършването на доставки на материали за довършителните дейности в Синерджи Тауър. Налице е и вътрешнополитическа несигурност в страната вследствие на невъзможността за обединение на управляващо мнозинство, което наложи насрочването на предсрочни парламентарни избори през м. юни.

Ръководството следи въздействието на всички по-горе изброени рискове върху работата на Фонда, като събира и анализира активно наличната информация и се опитва да предприеме възможно най-адекватните мерки в зависимост от конкретния риск и ситуацията.

4 Важни научни изследвания и разработки

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

5 Предвиждано развитие на Дружеството

През 2024 г. Дружеството ще продължава да работи по посока на увеличаване на заетостта на своите сгради без да прави компромис с наемната доходност на площите. В същото време ще продължи да търси максимална ефективност и гъвкавост при управлението на текущите проекти, което е основно конкурентно предимство на Дружеството на пазара на бизнес имоти. За да постигне поставените цели приоритетни задачи за следващите периоди ще бъдат:

- **Проект – „Офис сграда 1 – Бизнес Парк София”** – През периода основно усилията на Дружеството са насочени към текущото управление на сградата и търсенето на нови наематели за свободните офис помещения.
- **Проект – Офис сграда Камбаните** - през периода основно усилията на Дружеството са насочени към текущото управление на сградата и търсенето на наематели за свободните офис площи.
- **Проект – Офис сграда София Тех Парк** – През 2024 г. Дружеството насочва усилията си основно в довършителните работи по отдадените офис площи в сградата и в търсенето на наематели за нея.
- **Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж”** – след продажбата на Търговски център „Доверие - Бриколаж“ Варна през 2022 г., през 2024 година Дружеството продължава текущо да управлява проекта в гр. София, като насочва усилията си основно към поддръжката на имота.
- **Проект – „Жилищна сграда Секвоя 2” – Боровец** – след продажбите през последните месеци Дружеството почти е ликвидирало актива, като остава собственик само на един апартамент в сградата.
- **Проект – „Инвестиционни имоти в София – Младост IV”** – За имотите останали след извършените последни продажби Дружеството възнамерява да направи проучване на възможностите за тяхната реализация, след което ще вземе решение за бъдещите си инвестиционни намерения по проекта.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Видин”** – през 2024 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Проект – „Ваканционно селище на морето”** – през 2024 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.

Поради динамиката на дейността на Дружеството през 2024 година, има възможност реалното развитие на проектите да се различава от планираното.

6 Промени в цената на акциите на Дружеството

През изминалото първо тримесечие на 2024 г. цената на акциите на „Фонд за недвижими имоти България“ АД СИЦ се движеше в тесни граници, като постигна ръст от 4.3% за периода от края на миналата година. Дружеството отново бе едно от най-търгуваните на борсата с 290 сключени сделки и оборот от 544 хил. лв.

Водещият индекс на БФБ – SOFIX завърши месец март на ниво от 807.47 пункта, което представлява ръст от 5.5% спрямо края на 2023 г., движен основно от отделни корпоративни новини.

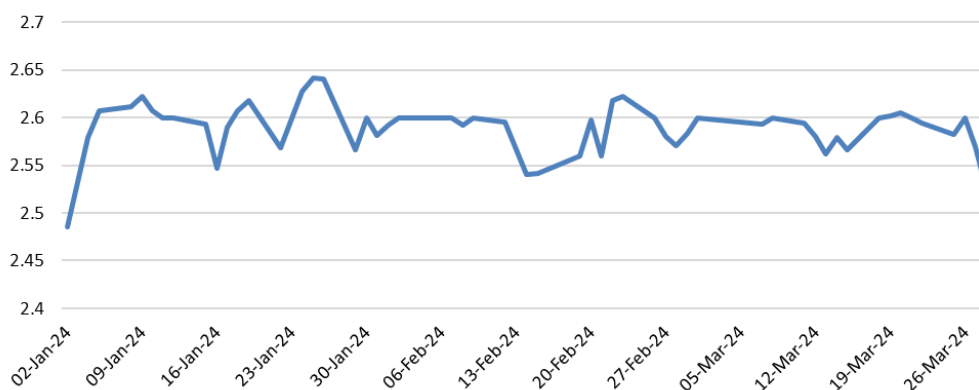
Широкият индекс BGBX40 регистрира сходна динамика, като нарасна с 4.4% и завърши тримесечието на 164.88 пункта.

Индексът, отразяващ цените на дружествата със специална инвестиционна цел, BGREIT приключи тримесечието почти без изменение (+0.64%), оставайки до голяма степен настрана от проблемите на пазара на имоти в Европа и свитите оценки на активите.

Обобщените данни от търговията с акции на ФНИБ за първо тримесечие на 2024 г. са както следва:

- Начална цена – BGN 2.50 (2 януари 2024 г.)
- Последна цена – BGN 2.58 (28 март 2024 г.)
- Най-висока цена – BGN 2.66 (25 януари 2024 г.)
- Най-ниска цена – BGN 2.46 (2 януари 2024 г.)
- Общо количество изтъргувани акции – 210 114 броя
- Оборот за периода – BGN 543 995 (EUR 278 140)
- Среднопретеглена цена за периода – BGN 2.59
- Пазарна капитализация (към 31.03.2024 г.) – BGN 87 453 540 (EUR 44 714 285)

Движение на акциите на ФНИБ през 1^о трим. на 2024 г.



7 Сделки със свързани лица

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

През отчетния период "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ е извършил сделки със свързани лица: „МНИ“ ООД. „МНИ“ ООД е обслужващото дружество на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ и негов акционер. Извършените операции 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 ЗДСИЦДС и префактуриране на дейност свързана с ФНИБ от „МНИ“ ООД съгласно разпоредбите на ЗДСИЦДС.

7.2 Промени в сключените сделки между свързани лица, оповестени в годишния отчет, които имат съществено въздействие върху финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството през съответния отчетен период на текущата финансова година.

Няма промени в сключените сделки между свързани лица.

8 Друга информация

Към 31 март 2024 г. Дружеството няма регистрирани клонове и не притежава акции от други компании.

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

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