

**Междинен доклад за
дейността**

на

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

за първо тримесечие
на 2021 г.



29 април 2021г.

Съдържание

1	Обща информация за Дружеството	3
2	Портфейл на Дружеството.....	7
3	Развитие на дейността и състояние на Дружеството през първото тримесечие на 2021г.	13
4	Важни научни изследвания и разработки	23
5	Предвиждано развитие на Дружеството.....	23
6	Промени в цената на акциите на Дружеството	25
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	27
8	Сделки със свързани лица	31
9	Друга информация	31

1 Обща информация за Дружеството

1.1 Правна рамка и промени в устава на Дружеството през периода януари - март 2021 г.

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

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

През изминалото тримесечие няма промени в правната рамка и устава на Дружеството, като от 16 март 2021 г. влезе в сила новия Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), който отмени стария закон действащ до този момент. С влизането в сила на новия закон, на следващото събрание на акционерите Дружеството ще синхронизира изцяло правната си рамка и устава съгласно новите разпоредби.

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

- Влизането в сила на новия Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) – С новия закон се променя начина на изчисление на минималните провизии за дивидент, който подлежи разпределяне към акционерите. Основната промяна е допълнително коригиране на печалбата с платените главници и лихви по банкови кредити, невключени в отчета за всеобхватния доход.

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

- Строителство на офис сграда в София Тех Парк.

През периода ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ продължава със строителните работи за изграждането на новата офис сграда в Научно-технологичния парк в гр. София. Параметрите на сградата са както следва: ЗП 2 325 кв.м., РЗП –50 761.38 кв.м., включващо и подземен паркинг на две нива с РЗП 15 717 кв. м. Към настоящия момент строителството е на етап довършителни работи. Инвестираните към края на тримесечието средства са в размер на 47,198 хил.лв.

- Подписано допълнително споразумение към договор за наем в СТП:

ФНИБ подписа допълнително споразумение към договор за наем за допълнителни офис площи със „РОБЕРТ БОШ“ ЕООД в новата сграда Синерджи Тауър в София Тех Парк. Наемният срок, съгласно анекса, е бг., а общата отдадена площ е 2749.41 кв.м. С отдадените допълнителни помещения общата предварителна запълняемост на сградата достига 17.0% от отдаваемите площи.

■ Подписано допълнително споразумение за удължаване на договор за наем

През периода Дружеството удължи с 5 години договора за наем на „ИексЕлСървисис България“ ЕАД за офиси с обща площ 1545 кв.м., находящи се в гр. София, ж.к. Младост, Бизнес Парк София, Сграда №1. След удължаването, срокът на договора за наем е до май 2026г.

■ Продажба на три апартамента и два гаража от Апартаментната сграда Секвоя 2 в к.к. Боровец, община Самоков. Апартаментите са с обща площ 257.43 кв.м., а прилежащите гаражи с 83.42 кв.м.

■ Сключени предварителни договори за продажба на два апартамента и един гараж от Апартаментната сграда Секвоя 2 в к.к. Боровец, община Самоков. Апартаментите са с обща площ 185 кв.м, а гаража 33.60 кв.м

■ Продажби на имоти във Велико Търново: След края на отчетният период „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ продаде земеделски земи в района на Велико Търново с общ размер 46 160 кв.м. Общо платената сума от купувачите по сделките е в размер на 415,440 лева и средна цена 9.00 лв./ кв.м. След продажбите по проект Инвестиционни имот до град Велико Търново Дружеството остана собственик на 102,401 кв.м. земеделски земи.

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

■ **Възнагражденията, получени през първото тримесечие на 2021 г. от членовете на Съвета на директорите;**

През изминалото тримесечие на 2021 г. общо са начислени следните възнаграждения на членовете на Съвета на директорите (СД), съгласно договори за управление:

- Възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков – 9,894 лв.
- Възнаграждение на Чавдар Иванов Донков – 9,000 лв.
- Възнаграждение на Николай Сергеевич Драгомирецки – 2,060 лв

През първото тримесечие на 2021 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат общо на 20,954 лв.

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

Към 31.03.2021 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

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

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

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

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

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

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

- Лонч Хъб Адвайзърс ООД, гр. София, район Витоша, ж.к. Манастирски ливади, ул. Синанишко езеро No 9А, офис 3 - Управител;
- Лонч Хъб Фънд Мениджмънт Б.В., със седалище Мартинус Нийхофлаан 2, 2624ES Делфт, Нидерландия - Член на Съвета на директорите;
- Сторпул Сторидж АД, гр. София, ул. "Чарлз Дарвин" №14Б, вх.А, ет.7 - Член на Съвета на директорите;
- "Българска Асоциация за Дялово и Рисково Инвестиране" Сдружение – гр. София, р-н „Триадица“, бул. „България“ № 69, бл. Административна сграда „Инфинити тауър“, ет. 14 – член на Управителен съвет;
- Мибо Консулт“ ООД – гр. София, р-н „Витоша“, ул. „Синанишко езеро“ № 9А, офис 3 – управител;
- ЛОНЧХЪБ Фънд II Мениджмънт Б.В. Адрес: Принсес Маргритплансоен 88, WTC Торен Е, 23 вердипинг, 2595BR, Хага, RSIN (номер): 861540566, Управител
- OfficeRnD - ОФИСАРЕНДИ ЛИМИТИД , Номер: 09450871, Адрес: 84 Екleston пощад/Eccleston Square,, Лондон, Великобритания, SW1V 1PX, член на Борда,
- Girffe360 - Жираф360 ЛИМИТИД, Номер: 11274984, Адрес: Чийпсайд 107/ 107 Cheapside, етаж 9, Лондон Великобритания, EC2V 6DN, член на Борда;

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

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

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

- ЕКОБУЛТЕХ АД, гр. София, ул. Маринковица № 2, вх. Б – Изпълнителен директор;
- ЕКОБУЛБАТЕРИ АД, гр. София, ул. Маринковица № 2, вх. Б – Член на Съвета на директорите
- 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 Драгомирецьки

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

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

Няма такива.

2 Портфейл на Дружеството

2.1 Структура на портфейла

През изминалото тримесечие продължава тенденцията от изминалите периоди за нарастване на дела на бизнес имотите в структурата на портфейла на Дружеството. В края на отчетния период делът на бизнес имотите се увеличи до 69%. Следват ги търговските площи с 18 % и съответно инвестиционните имоти - с дял от 5% и ваканционните имоти с 4%. Размерът на паричните средства увеличава дела си от края на предходния отчетен период и е с дял от 4% от общия обем на портфейла. Причината за промяната са усвоените средства по новият инвестиционен кредит. Очакванията през следващото тримесечие, с продължаващата строителната дейност по новия проект и предвидените нови инвестиции в него, са размерът на бизнес имотите да продължи да нараства за сметка на паричните средства. Промяната на паричните средства ще зависи от усвояването на новия инвестиционен кредит, предвиден за строежа на новата сграда в София Тех Парк.

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

- Продължаване на дейностите по строителството на новата офис сграда в София Тех Парк;
- Провеждане на търговете за подизпълнители за дейностите по строежа на офис сградата в София Тех Парк;
- Разговори с потенциални наематели за новия проект в София Тех Парк;
- Текущо управление на Офис сграда Камбаните;
- Текущо управление на Сграда 1 в Бизнес Парк София;
- Текущо управление на имотите отдадени на Mr.Bricolage;
- Продажба на имоти в к.к. Боровец.
- Продажба на имоти във Велико Търново
- Предприемане на извънредни мерки и дейности, свързани с COVID19

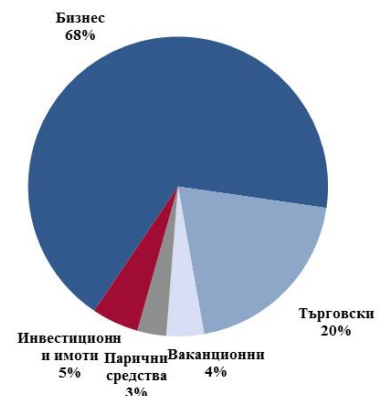
Управляваните от ФНИБ проекти към края на март 2021 г. са 9 на брой, разпределени в различни сектори на пазара на недвижимите имоти в България.

Фигура 1 – Разпределение на инвестирания капитал по видове сектори

Структура на портфейла I-во трим. 2021г.



Структура на портфейла IV - то трим. 2020г



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

Таблица 1 – Инвестиционни проекти на ФНИБ (в хил.лв.)

Проект	Етап на проекта	Историческа стойност	Балансова стойност към 31.03.2021г.
Текущи проекти			
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж" - София	текущо управление	11,990	13,671
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж" - Варна	текущо управление	8,441	9,246
Инвестиционни имоти до Велико Търново	в продажба	376	1,218
Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец	в продажба	2,339	1,064
Офис сграда 1 - Бизнес Парк София	текущо управление	14,623	18,620
Офис сграда Камбаните	текущо управление	17,537	22,780
Офис сграда - София Тех Парк	в строеж	47,198	46,941
Предстоящи проекти			
Морско ваканционно селище - с.Лозенец	преустановен	4,409	3,412
Инвестиционен имот до Видин	преустановен	589	1,183
Инвестиционни имоти в София - Младост IV	преустановен	9,422	3,423
Общо инвестиционни проекти		116,924	121,558

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

2.2 Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж”

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

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

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

Във връзка с COVID-19 кризата, през отчетния период беше постигнато споразумение с наемателя за временно намаление на наема в рамките на въведената забрана на работа на големите нехранителни магазини. Периода на намалението изтече през месец април, което даде отражение върху финансовия резултат на ФНИБ за периода.

Параметрите по проекта са както следва:

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

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

През първото тримесечие на годината договорите за наем са обслужвани редовно.

2.3 Проект – Жилищна сграда „Секвоя 2” – Боровец

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

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

През тримесечието са реализирани продажби на три апартамента от сградата, заедно с прилежащи два гаража, с което към края на месец март 2021 г. общо продадените апартаменти са деветнадесет на брой, а от гаражите са продадени четири.

След края на отчетния период са подписани предварителни договори за продажба на още два апартамента с обща квадратура 185 кв.м. и един гараж с площ 33.60 кв.м.

Продължава кампанията за продажба и на останалите имоти от сградата.

2.4 Проект – Офис сграда 1 – Бизнес Парк София

През 2014г. ФНИБ придоби общо 7,318 кв.м. офис площи и 68 паркоместа от Сграда 1 в Бизнес Парк София, заедно с 64.45% идеални части от парцела под сградата. Всички офиси са разположени във вход Б на сградата. През отчетният период ФНИБ удължи с 5 години договора за наем на „ИексЕлСървисис България” ЕАД за офиси с обща площ 1545 кв.м., така заетостта на имотите собственост на Дружеството в края на тримесечието възлиза на 82.63 %.

Основни наематели в сградата са Атос Ай Ти Солушънс енд Сървисис ЕООД, „ИексЕлСървисис България” ЕАД и „СИ 3 АЙ ЕВРОПА” ЕООД.

Предвид усложнената обстановка около COVID – 19 е възможно през следващите отчетни периоди да намалее приходите от наем и да спадне заетостта на сградата.

2.5 Проект – Офис сграда Камбаните

Това е един от основните проекти на Дружеството генериращо над 40% от приходите от наем. Строителството на офис сградата бе завършено през 2016г. Имотът е разположен върху парцел с площ от 10,671 кв.м., в района на „Вилна зона Малинова долина – Бункера” в гр. София. Търговското название на сградата е Камбаните Грийн Офиси. Общото РЗП на сградата е 13,205 кв.м., от които отдаваемите офис площи и прилежащи помещения са 9,356 кв.м., ресторант с площ от 420 кв.м. и 214 паркоместа, от които 74 са в подземния паркинг.

През 2016 г. Дружеството си осигури и банково финансиране на проекта от Юробанк България АД в размер на 11 млн.лв. Към края на март 2021 г. дължимата главница е в размер на 6,352 хил.лв. Условието на заема са посочени в т. 3.3, по-долу в отчета.

Към края на март 2021 г. имотът е отдаден на 97,62%. Основни наематели в сградата са „Модис България“ ЕООД с 6,957.34 кв.м., Дайната България ЕООД с 1,489.48 кв.м. и Коника Минолта с 845.90 кв.м. Общо отдадените паркоместа са 178, от които 60 в подземния паркинг. Наемател на ресторанта е Виктория ЖИ 2011 ЕООД.

Към края на отчетния период единствения наемател, който е спрял плащането на наем е Виктория ЖИ 2011 – наемателя на ресторанта. Той ще възобнови работа след завръщане на другите наематели в сградата, когато ще поднови и плащането на задълженията си. Предвид продължаващата пандемия от COVID-19 е възможно през следващите отчетни периоди да бъдат отложени плащанията и на някой от другите наематели. В сградата са предприети всички необходими мерки за намаляване риска за здравето на служителите в нея.

2.6 Проект – Офис сграда София Тех Парк

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

След разработването на проекта от „А и А Архитекти“ и подаването му за одобрение в НАГ, в края на 2018 г., Дружеството получи разрешение за строеж №336/04.11.2018 със следните параметри: РЗП над земята 34,998.88 кв.м. и РЗП със сутерен 50,761.38 кв.м. Строителните дейности започнаха в началото на 2019г., а към края на отчетния период, сградата се намира на етап довършителни работи. Очакваното завършване на сградата е втората половина на 2021 година. Общо инвестираните средства в проекта към края на изминалото тримесечие са 47,198 хил. лв.

Съгласно текущите разчети на Дружеството очакваната стойност на строителството на новата сграда е около 36 млн.евро. Финансирането на новия проект се реализира с наличните от увеличението на капитала средства и със средства от новоподписания договор за банков кредит.

Дружеството има осигурено банково финансиране на проекта от Юробанк България АД. Кредитът е за срок до ноември 2029 година и е в размер на 41 млн.лв. Дължимата лихва по кредита е ПРАЙМ Бизнес клиенти плюс 1.4% по времето на усвояване и 1.05% след това, но общо не по-малко съответно от 2.4% по времето на усвояване и 2.05% след това. През периода са усвоени 11,800 хил. лв. по банковия заем. Условието на заема са посочени в т. 3.3, по-долу в отчета.

През периодът продължава работата по маркетинговата кампания на проекта. След подписания договор за наем през 2019, към края на март 2021, дружеството има само един подписан договор за наем на офис площи с „РОБЕРТ БОШ” ЕООД. Договорът е за срок от бг., а общата отдадена площ е 2 749.41 кв.м. Като през периода беше сключено и допълнително споразумение по договора за наемане на още един етаж с площ 2 749.41, така общо отдадените помещения осигуряват предварителна запълняемост на сградата от 17% от отдаваемите офис площи.

Предвид усложнената обстановка с разпространението на COVID-19 и въведеното извънредно положение в страната от 13 март 2020 г. насам, през настоящата година строителния риск за проекта продължава да е увеличен, като в бъдеще може да окаже влияние върху сроковете за изграждане на сградата и върху общата сума за реализирането на проекта. Въпреки утежнените условия Фондът ще положи максимални усилия за минимизиране влиянието на строителния риск върху проекта.

2.7 Проект – Ваканционно селище на морето

Проектът предвижда изграждането на ваканционно селище от затворен тип, в които да се построят жилищни, търговски и развлекателни площи. Парцелът, предвиден за изграждането на проекта е с размер от около 28 дка и на него е проектирано изграждането на 291 апартамента, два басейна – детски и за възрастни, два ресторанта, търговски и развлекателен център.

В резултат от неблагоприятни пазарни условия в сектора на ваканционните имоти, които са следствие от икономическата криза и твърде голямото предлагане на имоти по българското Черноморие, през последните години ФНИБ замрази проекта за изграждане на ваканционно селище.

2.8 Проект – Инвестиционен имот до град Велико Търново

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

След края на отчетния период беше извършена сделка за продажба на 46 дка. от имотите до град Велико Търново. След последната продажба, собственост на Дружеството остават 102,401 кв.м.

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

2.9 Проект – Инвестиционен имот до град Видин

През 2006г. на проведен от Министерството на отбраната търг ФНИБ стана собственик на парцел с обща площ 86,008 кв.м. Теренът е разположен в близост до фериботното пристанище на Видин на основния път свързващ града и ферибота. В района срещу парцела е разположено митническо бюро, обслужващо товарите идващи по река Дунав. В допълнение, имотът се намира в близост до Дунав мост 2, чието изграждане бе завършено през 2013г.

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

2.10 Проект – Инвестиционни имоти в Младост IV, гр.София

Стартът на проекта е през 2007, когато дружеството закупи имоти с обща площ от 79 253 кв.м. През 2008 бяха продадени 31 908 кв.м, а по-късно още 4 166 кв.м. След промяната на ПУП на района в края на 2014 година и реализираните продажби след това Дружеството остана собственик на 16 018 кв.м., от които 8 045 кв.м. в регулация, а останалите извън регулация, определени за зелени площи.

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

3 Развитие на дейността и състояние на Дружеството през първото тримесечие на 2021г.

3.1 Обобщени финансови отчети

Представеният по-долу счетоводен баланс е на база неаудитирани отчети на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ за първото тримесечие на 2021 г.

Счетоводен баланс към 31.03.2021г., 31.12.2020 г., и 31.03.2020 г.

(Всички суми са в хиляди лева)	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
АКТИВИ			
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ			
Инвестиционни имоти	83,218	83,218	84,600
Разходи за ДМА	37,299	26,970	11,298
Стопански инвентар	4	5	2
Нематериални активи и други	22	28	28
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	120,543	110,221	95,928
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ			
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	1,064	1,258	1,376
Данъци за възстановяване	2,230	516	69
Търговски вземания и лихви	409	419	565
Парични средства и краткосрочни депозити	5,755	3,580	21,649
Разходи за бъдещи периоди	251	607	166
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	9,709	6,380	23,825
ОБЩИ АКТИВИ	130,252	116,601	119,753
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	34,642	34,642	34,642
Премийни резерви	59,380	59,380	59,380
Неразпределена печалба	12,721	11,654	12,659
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	106,743	105,676	106,681
ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ			
Дългосрочни заеми	16,145	5,396	6,334
Задължения по лизинг	-	1	13
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	16,145	5,397	6,347
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ			
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,556	1,251	1,221
ДДС и др. дължими данъци	114	-	114
Задължения към обслужващото дружество	1,661	505	163
Задължения към персонала и осиг. предприятия	3	2	1
Провизия за дължими дивиденди	2,590	2,590	4,301
Задължения по лизинг	14	17	16
Търговски и други задължения	1426	1163	909
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	7,364	5,528	6,725
ОБЩО ПАСИВИ	23,509	10,925	13,072
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	130,252	116,601	119,753

Отчет за доходите за първо тримесечие на 2021 г., както и за първото и четвърто тримесечие на 2020 г.

(Всички сума са в хиляди лева)	Q1 2021	Q4 2020	Q1 2020
Приходи от продажба на имоти	208	135	42
Приходи от наеми	1,737	1,746	1,871
Други приходи	27	15	16
Общо приходи	1,972	1,896	1,929
Балансова стойност на продадените имоти	(194)	(118)	(42)
Разходи за лихви	(127)	(69)	(64)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(261)	(276)	(264)
Разходи за материали	(5)	(47)	(3)
Разходи за персонала	(37)	(51)	(40)
Други разходи	(281)	(1,830)	(318)
Общо разходи	(905)	(2,391)	(731)
Печалба/(загуба) за периода	1,067	(495)	1,198
Средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)	34,642	34,642	34,642
Доход на акция - основен и с намалена стойност	0.031	(0.014)	0.035

3.2 Ликвидност

Таблица 2 – Показатели за ликвидност на ФНИБ към 31.03.2021г., 31.12.2020 г., и 31.03.2020 г.

Коефициенти	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Текуща ликвидност	1.32	1.15	3.54
Бърза ликвидност	1.17	0.93	3.34
Абсолютна ликвидност	0.78	0.65	3.22

През изминалото тримесечие коефициентите за ликвидност отбелязват леко увеличение спрямо предходния отчетен период. Изменението в ликвидността през периода най-вече се дължи на усвоените средства по новото външно финансиране. Коефициентът за текуща ликвидност нараства до 1.32, а коефициентите за бърза и абсолютна ликвидност достигат съответно до 1.17 и 0.78.

През следващия отчетен период, след последващо усвояване на траншове по новото външно финансиране, се очаква задържане на тези нива на ликвидност или леко подобрене на коефициентите за ликвидност.

Вътрешни източници на ликвидност

През първото тримесечие на 2021 г. вътрешните източници на ликвидност отбелязват увеличение и в активите и в пасивите. В основата на тези изменения стоят увеличението на паричните средства в активите, в следствие на усвояването на средства по новият

кредит за строителство по проекта на Дружеството в София Тех Парк, а при пасивите – увеличението на задълженията към обслужващото дружество, начислени задължения свързани със строителството на новата сграда в София Тех Парк.

Краткотрайни (текущи) активи

Таблица 3а – Текущи активи на ФНИБ към 31.03.2021г., 31.12.2020 г., и 31.03.2020 г.

Източници на ликвидност (хил.лв)	31.03.2021	% дял	31.12.2020	% дял	31.03.2020
Текущи активи					
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	1,064	10.96%	1,258	19.72%	1,376
Данъци за възстановяване	2,230	22.97%	516	8.09%	69
Търговски вземания и лихви	409	4.21%	419	6.57%	565
Разходи за бъдещи периоди	251	2.59%	607	9.51%	166
Парични средства и краткосрочни депозити	5,755	59.27%	3,580	56.11%	21,649
Общо текущи активи	9,709	100%	6,380	100%	23,825

Общият размер на текущите активи на дружеството нараства спрямо предходния отчетен период и достига 9,709 хил.лв. През изминалото тримесечие основните изменения в краткотрайните активи са в стойността на паричните средства и при данъците за възстановяване.

Общата структурата на текущите активи се запазва с някои изменения, като на първо място с дял от 59.27 % остават паричните средства и краткосрочните депозити. Техният размер нараства, като причина за това са усвоените средства по новият инвестиционен заем на Дружеството. През следващия отчетен период се очаква наличните по това перо средства да се променят динамично според темповете на строителство на новия проект в София Тех Парк и начина на усвояване на пари по осигурения кредит за проекта.

На следващо място с 22.97 % е статията Данъци за възстановяване. Основният запис по това перо е начисленото ДДС за възстановяване, което е натрупано в хода на строителните работи по новата сграда в София Тех Парк. Очакванията са тази статия да има променлив размер, който основно ще зависи от възстановеното от държавата ДДС за изминалите периоди.

На трето място с дял от 10.96% остават инвестиционните имоти, чиято стойност намалява размерът си от предходния отчетен период, в резултат на продажбите на имоти. В статията са записани само имотите, част от жилищната сграда „Секвоя 2” в кк. Боровец. През следващия отчетен период, освен ако няма нови продажби на имоти, се очаква статията да запази своята стойност.

На четвърто място с 4.21 % са търговските вземания и лихви. Те намаляват размера си от предходния отчетен период след изписване на стари вземания. В основата на тази статия са вземанията от наематели, които се погасяват ежемесечно. През следващото тримесечие в резултат от усложнената обстановка в страната е възможно увеличаването на задълженията на наемателите.

Общият размер на текущите активи през следващите отчетни периоди основно ще зависи от реализираните приходи от наеми, реализираните разходи по строителството на новата сграда в София Тех Парк и усвояването на средства от новия банков кредит на Дружеството. Предвид усложнената обстановка с разпространението на COVID-19 и въведената извънредна обстановка в страната, Дружеството очаква това да повлияе негативно на реализираните приходи от наем и да се увеличат задълженията на наемателите.

Краткосрочни (текущи) пасиви

Таблица 3б - Текущи пасиви на ФНИБ към 31.03.2021г., 31.12.2020 г., и 31.03.2020 г.

Източници на ликвидност (хил.лв)	31.03.2021	% дял	31.12.2020	% дял	31.03.2020
Текущи пасиви					
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,556	21.13%	1,251	22.63%	1,221
ДДС и др. дължими данъци	114	1.55%	-	0.00%	114
Задължения към обслужващото дружество	1,661	22.56%	505	9.14%	163
Задължения към персонала и осиг. предприятия	3	0.04%	2	0.04%	1
Провизия за дължими дивиденди	2,590	35.17%	2,590	46.85%	4,301
Задължения по лизинг	14	0.19%	17	0.31%	16
Търговски и други задължения	1,426	19.36%	1,163	21.04%	909
Общо текущи пасиви	7,364	100%	5,528	100%	6,725

През изминалото тримесечие общият размер на краткосрочните пасиви отбелязва ръст от 33,21%, спрямо предходния отчетен период и към 31.12.2020 г. достига 7,364 хил.лв. Основната причина за промяната е увеличението на задълженията към обслужващото дружество.

През първото тримесечие на годината не се наблюдава съществена промяна в общата структура на текущите пасиви, като на първо място продължават да са Провизиите за дължими дивиденди. Първоначално прилагайки разпоредбите на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ, по отменения закон Фондът е определил дивидент в размер на 3,678 хил. лв. (дивидент на акция, бруто: 0.106 лв. за 2020 г.) или 90% от печалбата за съответната финансова година, коригирана съгласно изискванията на ЗДСИЦ (отм. 16 март 2021 г.). След отмяната на стария закон и влизането в сила на новия на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), а именно от 16 март 2021 г. и съобразявайки се с Писмо с Изх. № 23-00-26/ 23-03-2021 на Комисията за финансов надзор, Фондът е задължен да прилага разпоредбите на новия чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС. В резултат на законовите промени, изискващи допълнително коригиране на печалбата с платените главници и лихви по банкови кредити, невключени в отчета за всеобхватния доход, преизчислената сума на дивидента за 2020 г. е 2,590 хил. лв. (дивидент на акция, бруто: 0.075 лв.) или 90% от печалбата за съответната финансова година, коригирана съгласно изискванията на чл. 29 ал. 3 от новия ЗДСИЦДС (в сила от 16 март 2021 г.). Окончателната сума за разпределяне като дивидент за 2020 г. ще бъде определена на редовното Общо събрание на акционерите (ОСА), когато ще бъдат гласувани финансовите резултати за 2020 г.

На второ място, с дял от 22.56% се нареждат задълженията към обслужващото дружество, които нарастват значително в сравнение с предходния период и достигат до 1,661 хил.лв, като в основата на тази промяна стоят начислени задължения свързани със строителството на новата сграда в София Тех Парк и респективно представляват задържани средства на строителите, които служат като гаранция за добро изпълнение. Очакванията през следващото тримесечие са задълженията свързани със строителството на новата офис града да продължат да нарастват.

Краткосрочните заеми и начислени лихви. Тяхната стойност възлиза на 1,556 хил.лв., като отчетеното увеличение е в резултат на дължими плащания по главницата през следващата година по новия инвестиционен кредит на Дружеството. През следващите отчетни периоди тази сума се очаква да се увеличава с нарастване на текущо дължимата главница по двата кредита.

На следваща позиция от краткосрочните пасиви са Търговските и други задължения на дружеството. Те бележат нарастване спрямо предходния отчетен период и достигат 1,426 хил.лв. Отчетената промяна е вследствие нови задължения свързани със строителството в София Тех Парк и нови депозити от наематели получени в 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.

Очакванията през следващото тримесечие са задълженията свързани със строителството на новата офис града и текущите задължения по двата банкови заема да продължат да нарастват, което ще е причина и за нарастването на общо текущите пасиви.

■ Външни източници на ликвидност

Външните източници на ликвидност са собственият капитал на Дружеството и инвестиционните заеми, които са по-подробно разгледани в точка 3.3. Капиталови ресурси.

През отчетният период във връзка с капиталовите разходи, които Дружеството прави по строителството на новата офис сграда, започна поетапно да усвоява средства по новия банков заем, което доведе и до значително увеличаване на външните източници на ликвидност.

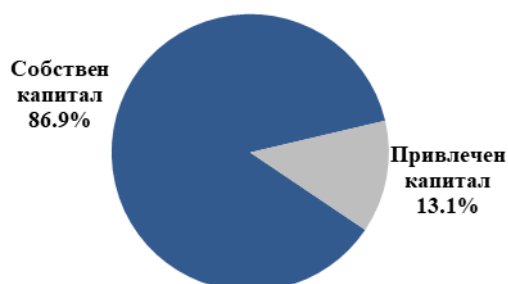
3.3 Капиталови ресурси

В края на март 2021 г. общо дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, отчита увеличение и достига стойност от 122,888 хил.лв. Причина за тази промяна са усвоените средства по новият инвестиционен заем на дружеството. През изтеклото тримесечие в структурата на дългосрочният капитал се наблюдава обръщане на тенденцията за намаление на външното финансиране и съответно делът на привлечения капитал нараства до 13.1%, а собствения достига 86.9%.

През следващите отчетни периоди с усвояването на средства по новото външно финансиране се очаква делът на привлечения капитал да нарасне още и да се увеличи общо дългосрочния капитал на Дружеството. Разпределението между собствен капитал и привлечени средства за последните тримесечия е представено на фигурите по-долу.

Фигура 2: Съотношение между собствен и привлечен капитал:

**Дългосрочен капитал на ФНИБ
за 1-во тримесечие на 2021**



**Дългосрочен капитал на ФНИБ
за 4-то тримесечие на 2020 г.**

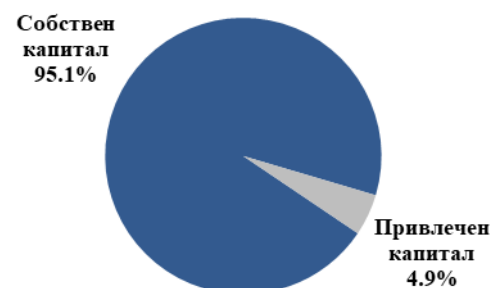


Таблица 4 – Коефициенти на капиталова структура:

Коефициент на капиталовата структура	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени средства	6.61	19.58	16.84
Съотношение на ДА към собствен капитал	1.13	1.04	0.90
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.13	0.05	0.07

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

■ Собствен капитал

В края на март 2021 г. собственият капитал на ФНИБ е в размер 106,743 хил.лв., което спрямо предходното тримесечие представлява увеличение от 1.01 %. Отчетената промяна се дължи изцяло на реализираната от Дружеството печалба за периода.

Таблица 5 – Собствен капитал на ФНИБ към 31.03.2021г., 31.12.2020г., и 31.03.2020г.

Собствен капитал (хил.лв)	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Основен капитал	34,642	34,642	34,642
Премийни резерви	59,380	59,380	59,380
Натрупана печалба	12,721	11,654	12,659
Общо собствен капитал	106,743	105,676	106,681

През първото тримесечие на 2021 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 тримесечие на 2021 г. Дружеството има сключени два договора за кредит подписан 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. Дължимата лихва по кредита е референтен лихвен процент ПРАЙМ плюс надбавка 3.1%. През първото тримесечие на 2021 г., Дружеството редовно е плащало дължимите вноски по инвестиционния кредит. Общо непогасената главница към края на периода е 6,352 млн. лева.

Вторият кредит е за срок до ноември 2029 година и е в размер на 41 млн.лв. Предназначението на заема е за финансиране строителството на последната офис сграда на Фонда на Цариградско шосе в София Тех Парк. Дължимата лихва по кредита е ПРАЙМ Бизнес клиенти плюс 1.4% по времето на усвояване и 1.05% след това, но общо не по-малко съответно от 2.4% по времето на усвояване и 2.05% след това. Към края на отчетния период Дружеството е усвоило средства по кредита, възлизащи на 11,800хил. лв.

Капиталови разходи през следващите периоди на отчитане

След старта през 2019 на строителните дейности по новия инвестиционен проект в София Тех Парк, през 2021 г. Дружеството концентрира усилията си основно в реализацията на този проект. След окончателното уточняване на работните проекти и провеждането на основните строителни търгове се очаква да бъде определен и окончателния бюджет на проекта, който по текуща информация се очаква да надхвърли 36 млн.евро без стойността на правото за строеж. За финансиране на по-горе описания

проект Дружеството използва наличния към момента собствен капитал и в допълнение усвоява средства по осигуреното ново външно финансиране.

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

3.4 Структура на активите

Сумата на активите на ФНИБ към края на първото тримесечие нараства с 11.71 % до 130,252 хил.лв. в сравнение с края на предходното тримесечие, когато стойността на активите бе 116,601 хил.лв. Отчетеното увеличение се дължи основно на увеличението в паричните средства, в следствие на усвоен транс по новият инвестиционен кредит и реализираната печалба през периода. През следващия отчетен период с реализирането на нови приходи от наем и с усвояването на средства по осигуреното ново външно финансиране за инвестиционната програма на ФНИБ, се очаква стойността на активите да продължи да нараства.

Таблица 6 – Структура на активите на ФНИБ

Структура на активите (хил.лв)	31.03.2021	% дял	31.12.2020	% дял	31.03.2020
Дълготрайни активи вкл.	120,543	92.55%	110,221	94.53%	95,928
- общо недвижими имоти	83,218	63.89%	83,218	71.37%	84,600
- Разходи за придобиване на ДМА	37,299	28.64%	26,970	23.13%	11,298
Краткотрайни активи вкл.	9,709	7.45%	6,380	5.47%	23,825
- ДДС за възстановяване	2,230	1.71%	516	0.44%	69
- Търговски вземания и лихви	409	0.31%	419	0.36%	565
- Инвестиционни имоти за продажба	1,064	0.82%	1,258	1.08%	1,376
- Парични средства и краткосрочни депозити	5,755	4.42%	3,580	3.07%	21,649
ОБЩО АКТИВИ	130,252	100%	116,601	100%	119,753

През първото тримесечие на 2021 година структурата на активите на Дружеството не претърпява съществени изменения спрямо предходния отчетен период. Въпреки това промяна се наблюдава в увеличението дял на краткотрайните активи, които нарастват в резултат на увеличените парични средства и вземания по начислено ДДС за възстановяване. През следващия отчетен период се очаква да се върне тенденцията за увеличение на дела на дълготрайните активи за сметка на този на краткотрайните такива. Промяната ще е в резултат на нарастването на стойността на разходите за придобиване на ДМА, за сметка на стойността на паричните средства.

3.5 Резултати от дейността

Дейността на ФНИБ през първото тримесечие на 2021 г. беше насочена най-вече в управлението на проектите генериращи приходи за Дружеството и организиране реализацията на проекта в София Тех Парк.

Приходи от дейността

През разглежданото тримесечие отчетените приходи са в размер на 1,972 хил.лв., което е увеличение с 2.23% спрямо предходното тримесечие. Основната причина за това увеличение имат отчетените по-високи приходи продажба на имоти в к.к. Боровец.

Таблица 7 – Реализирани приходи за първото тримесечие на 2021 и първо и четвърто тримесечие на 2020 г.

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	Q1 2021	Q4 2020	Q1 2020
Приходи от продажба на имоти	208	135	42
Приходи от наеми	1,737	1,746	1,871
Други приходи	27	15	16
Общо приходи	1,972	1,896	1,929

През изминалото тримесечие основен приход с дял от 88.08% остават Приходите от наеми. Техният размер достига до 1,737 хил. лв., като те намаляват размера си, спрямо предходното тримесечие. В основата на тази промяна стоят временни облекчения, които ФНИБ е предоставило на своите наематели за по-лесното справяне с COVID-19 кризата

През следващия период, с развитието на ситуацията със заразата от COVID-19, се очаква размерът на приходите да спадне, като възстановяване може да се очаква чак след отминаването на пандемията.

На второ място е статията Приходи от продажба на имоти, като тук през периода са отразени нови приходи от продажба на три апартамента и два гаража в кк. Боровец.

На трето място е статията други приходи, където не се наблюдава значителна промяна спрямо предходния отчетен период. През следващия период очакванията са, че статията ще запази стойността си.

Очакванията за следващите отчетни периоди са общо приходите да запазят размерът си или да отчетат известно намаление, свързано с продължаващата пандемия от COVID-19.

■ Разходи за дейността

През изминалото тримесечие отчетените общи разходи на ФНИБ са намалели с 62.2% в сравнение с предходния отчетен период и в края на тримесечието достигат до 905 хил.лв. Основната причина за това намаление е спадът на сметка Други разходи през тримесечието, което е в резултат на липсата на нетните преоценки на имоти, каквито имаше в края на предходната година.

Таблица 8 – Отчетени разходи за първо тримесечие на 2021 г, първо и четвърто тримесечие на 2020 г.

Разходи на ФНИБ (хил.лв)	Q1 2021	Q4 2020	Q1 2020
Балансова стойност на продадените имоти	(194)	(118)	(42)
Разходи за лихви	(127)	(69)	(64)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(261)	(276)	(264)
Разходи за материали	(5)	(47)	(3)
Разходи за персонала	(37)	(51)	(40)
Други разходи	(281)	(1,830)	(318)
Общо разходи	(905)	(2,391)	(731)

През първото тримесечие на 2021 г. с най-голям дял от разходите с 31.05% е статията Други разходи. Отчетеното намаление, спрямо предходния период е в резултат на отразените нетни преоценки в стойността на имотите в края на предходната година, каквито през първото тримесечие на 2021 липсват. 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 28.84% от разходите са възнагражденията на обслужващото дружество, като разходът запазва размера си от предходната година. През следващите отчетни периоди се очаква размера на този разход да се запази в същите граници.

На следващо място през това тримесечие, в структурата на разходите с 21.44% са изписаните балансови стойности на продадените през периода имоти. В статията са отразени стойностите на продадените три апартамента и два гаража в Секвоя 2 в к.к.Боровец. Очакванията са през следващото тримесечие също да има реализирани продажби на имоти от сградата.

С дял от 14.03 % са разходите за лихви, които включват изплатените и начислени лихви по кредитите на Дружеството и банкови такси свързани с тях. Тази сметка отбелязва увеличение, спрямо предходния период, което се дължи на регистрираните допълнителни плащания по лихви свързани с усвояването на средства по новия кредит. През следващия отчетен период с усвояване на допълнителни средства по новото финансиране се очаква разходите за лихви да продължат да нарастват.

Предвижданията за следващия отчетен период са разходите да нараснат вследствие на по високите разходи за лихви.

■ Резултат от дейността

През първото тримесечие на 2021 г. Дружеството реализира печалба в размер на 1,067 хил.лв., като основен принос за отчетения финансов резултат имат нетните приходи от наеми. През следващите отчетни периоди се очаква печалбата сравнена с последните тримесечия да намалее, като основен принос за това ще имат по-високите разходи за лихви, свързани с новото финансиране осигурено от Пощенска банка.

Таблица 9 – Резултати от дейността по тримесечия

Финансов резултат (хил.лв)	Q1 2021	Q4 2020	Q1 2020
Приходи	1,972	1,896	1,929
Разходи	(905)	(2,391)	(731)
Печалба / (загуба) за периода	1,067	(495)	1,198

Отнесена счетоводната печалба към средния брой акции през тримесечието носи печалба на една акция (EPS) в размер на 0.031 лв.

Резултат на акция (хил.лв)	2021 **	2020	2019	2018	2017
Печалба	1,067	2,783	5,006	6,418	5,363
Печалба на акция (EPS)	0.031	0.080	0.145	0.185	0.266
Нетна стойност на активите	106,743	105,676	105,483	104,778	74,584
Коригиран брой записани акции	34,642	34,642	34,642	34,642	20,150
НСА на акция (NAV per share)	3.081	3.051	3.045	3.025	3.701
Неизплатен дивидент на акция***	0.0748	0.0748	0.1242	0.0996	0.0341
Справедлива стойност на акция*	3.156	3.125	3.169	3.124	3.736

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

** Нетната стойност на активите за 2021 г. е по неаудитиран отчет, а за периода

2017-2020 съгласно одитирани отчети

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

Нетната стойност на активите на акция (NAV per share), съгласно неаудитирания отчет на Дружеството бележи леко увеличение от 3.051 лв. на акция в края на 2020 г. до 3.081 лв.

на акция към 31.03.2021 г., което увеличение се дължи основно 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 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 март 2021 г. предвид банковите заеми, които има Дружеството, ФНИБ е изложен на лихвен риск свързан с промяна на лихвените нива. От 1 юли 2018 година Софибор е заменен с ПРАЙМ, което налага Дружеството постоянно да следи очакваните изменения на нивата на ПРАЙМ и при необходимост да има готовност за преговаряне на условията по заема.

Валутен риск

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

Ликвиден риск

Дружеството е изложено на ликвиден риск от гледна точка на изплащане на текущите си задължения. След осигуреното ново финансиране 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.

Строителен риск

Поради реализирането на новия проект за строителството на нова офис сграда в София Тех Парк и поради риска от промяна в цените на материали, проектиране, строителство, както и забавяне в строителството или несъответствия с предварителния проект считаме,

че Дружеството е изложено и на строителен риск, който може да повлияе върху доходността на ФНИБ. С цел намаляване на строителния риск Дружеството ангажира фирма, специализирана в управлението на проекти и използва онлайн платформи за организиране на строителните търгове.

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

Други непредвидени рискове

Предвид усложнената обстановка с разпространението на COVID-19 и въведеното извънредно положение в страната от 13 март 2020 г. Дружеството смята, че това непредвидено събитие оказва негативно въздействие върху цялата икономическа обстановка в страна и в света като цяло. Ръководството е на мнение, че това развитие на ситуацията в България ще се отрази неблагоприятно върху дейността на Фонда, ще засили въздействието на всички по-горе изброени рискове върху неговата работа и ще увеличи несигурността по отношение на приходите, сроковете за изпълнение, достъпа до финансиране, връзките с контрагенти и осъществяването на доставки. Всичко това се очаква да окаже влияние и през 2021 година, и върху разходите на Дружеството и върху реализацията на новия инвестиционен проект.

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

4 Важни научни изследвания и разработки

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

5 Предвиждано развитие на Дружеството

През 2021 г. Дружеството ще насочи усилията си основно в разработването и финансирането на новата офис сграда в София Тех Парк и управлението на текущите проекти генериращи приходи. За да постигне поставените цели приоритетни задачи ще бъдат:

- **Проект – „Офис сграда 1 – Бизнес Парк София”** – През годината основно усилията на Дружеството ще са насочени към текущото управление на сградата.
- **Проект – Офис сграда Камбаните** - през годината основно усилията на Дружеството ще са насочени към текущото управление на сградата.
- **Проект – Офис сграда София Тех Парк** – През 2021г. Дружеството ще насочи усилията си основно в изграждането на сградата и търсенето на наематели за нея.
- **Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж”** – през 2021г. 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 2021 г. Дружеството ще насочи усилията си в търсене на потенциални купувачи, на които да продаде останалите имоти.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Видин”** – през 2021 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Проект – „Ваканционно селище на морето”** – през 2021 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.

Поради настъпилата усложнена обстановка в страната, в резултат на обявеното извънредно положение и поради динамиката на инвестиционната дейност на Дружеството през настоящата годината, има възможност реалният брой и размер на инвестициите, както и типа проекти да се различава от планираните.

6 Промени в цената на акциите на Дружеството

През изминалото първо тримесечие на 2021 г. цената на акциите на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ не отбелязаха значително изменение, спрямо предходния отчетен период. Към края на тримесечието общо ръста в цената на акцията достигна 13.61%, като през по-голямата част от времето се търгуваха в диапазона 1.65 - 1.95 лв.

Индексът, отразяващ цените на дружествата със специална инвестиционна цел, BGREIT приключи тримесечието положително. Въпреки обявеното извънредно положение и пандемията от COVID-19, през първото тримесечие на годината, индекса запазва тенденцията от предходното тримесечие и отбелязва увеличение от 7.07%. Въпреки разнопосочното им борсово представяне през периода, компаниите, инвестиращи в недвижими имоти, продължават да привличат интерес от страна на инвеститорите и акциите им остават едни от най-търгуваните на БФБ през първото тримесечие на 2021 г., както от гледна точка на брой сделки, така и по отношение на реализирания оборот.

Пандемията от коронавирус COVID-19 и обявеното извънредно положение в страната, доведе до нарастваща несигурност сред инвеститорите, изразяваща се в панически разпродажби и нестабилност на фондовите пазари. Водещият индекс на БФБ – SOFIX завърши месец март на ниво от 502.28 пункта, с което отбеляза увеличение от 12.23% спрямо края на декември 2020 г.

Широкият индекс BGBX40 отбеляза ръст от 11.61% за тримесечието до 113.15.

Основните рискови фактори, пред които са изправени българската икономика и по-конкретно публичните дружества на капиталовия пазар, са свързани със спада в икономиката на България и 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 01.04.2020г. – 31.03.2021г. са както следва:

- Начална цена – BGN 1.590 (01 април 2020г.)
- Последна цена – BGN 1.920 (31 март 2021 г.)
- Най-висока цена – BGN 1.950 (26 март 2021 г.)
- Най-ниска цена – BGN 1.510 (28 октомври 2020 г.)
- Общо количество изтъргувани акции – 2,760,093 броя
- Оборот за периода – BGN 4,760,339(EUR 2,433,923)
- Среднопретеглена цена – BGN 1,725
- Пазарна капитализация (към 31.03.2021г.) – BGN 66,512,496 (EUR 34,007,299)

**Движение акциите на ФНИБ
(01.04.2020г. - 31.03.2021г.)**



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

Съгласно предоставената по-горе информация към 31.03.2021 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:

- 897 физически лица притежават 11,445,628 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;
- 109 юридически лица притежават 23,196,297 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;

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

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

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

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

Дружеството може да издава привилегирани акции с гарантиран дивидент, както и акции с привилегия за обратно изкупуване. Привилегированата акция дава право на гарантиран дивидент и/или на привилегия за обратно изкупуване. Тази акция може да дава право на един глас в Общото събрание на акционерите или да бъде без право на глас. Привилегированите акции се включват при определяне на номиналната стойност на капитала. Привилегированите акции без право на глас не могат да бъдат повече от 1/2 от общия брой акции на Дружеството.

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

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

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

Лицата, които към 31.03.2021 год. притежават пряко или непряко 5 на сто или повече от акциите и правата на глас в Общото събрание на Дружеството, са следните:

Данни за акционера	Размер на дяловото участие към 31.03.2021г.	Начин на притежание
УПФ ДСК РОДИНА АД	6.98%	пряко
ЗУПФ АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ	6.86%	пряко
ЕН ЕН УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД	6.73%	пряко
УПФ ДОВЕРИЕ	5.06%	пряко

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8 Сделки със свързани лица

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

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

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

Няма промени в сключените сделки между свързани лица.

9 Друга информация

Към 31 март 2021 г. Дружеството няма регистрирани клонове и не притежава акции от други компании.

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

.....
Николай Сергеевич Драгомирецки, Изп. Директор
на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ