

**Междинен доклад за
дейността**

на

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

за третото тримесечие
на 2017г.



30 Октомври 2017г.

Съдържание

<i>1</i>	<i>Обща информация за Дружеството.....</i>	<i>3</i>
<i>2</i>	<i>Портфейл на Дружеството.....</i>	<i>6</i>
<i>3</i>	<i>Развитие на дейността и състояние на Дружеството през третото тримесечие на 2017г.....</i>	<i>11</i>
<i>4</i>	<i>Важни научни изследвания и разработки.....</i>	<i>20</i>
<i>5</i>	<i>Предвиждано развитие на Дружеството</i>	<i>21</i>
<i>6</i>	<i>Промени в цената на акциите на Дружеството.....</i>	<i>22</i>
<i>7</i>	<i>Анализ и разяснение на информацията по приложение № 11 към чл. 32, ал. 1, т. 4, чл. 35, ал. 1, т. 5 и чл. 41, ал. 1, т. 4 от наредба № 2.....</i>	<i>23</i>
<i>8</i>	<i>Сделки със свързани лица.....</i>	<i>27</i>
<i>9</i>	<i>Друга информация.....</i>	<i>27</i>

1 Обща информация за Дружеството

1.1 Правна рамка и промени в устава на Дружеството през периода юли-септември 2017г.

„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.

В края на 2016г. с Решение № 732-ДСИЦ/13.10.2016 г. Комисия за финансов надзор отказа да одобри промяната на чл. 11, ал. 1 от устава на “ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ, която е гласувана на Общото събрание на акционерите на “ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ, проведено на 11 Август 2016 г. и е свързана с намалението на капитала на дружеството със специална инвестиционна цел.

Отказът на Комисията за финансов надзор да одобри промяната в устава на Дружеството прави невъзможно довършването на процедурата по намаление на капитала от 60 450 000 лева на 20 150 000 лева, която е гласувана и приета по т. 13 от дневния ред на Общото събрание на акционерите, проведено на 11 август 2016 г. и съответно прави невъзможно пораждането на действие и вписването на намалението на капитала в търговския регистър. В тази връзка в законоустановения срок Дружеството е обжалвало пред Върховния административен съд Решение № 732-ДСИЦ/13.10.2016 г. на Комисията за финансов надзор. Към настоящия момент все още няма решение на ВАС по казуса.

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

Основните събития оказващи влияние на финансовия отчет на Дружеството са:

- Подписването на предварителен договор за покупката на право за строеж в София Тех Парк - през второто тримесечие на 2017г. Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ спечели проведения от София Тех Парк АД търг за избор на приобретател за учредяване на право на строеж в Зона 2 от застроителния план на Научно-технологичен парк, гр. София.

След края на отчетния период, „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ подписа и окончателен договор за придобиването на съответното право за строеж.

Общата цена за придобиване на правото за строеж е 9,652,000 лева. Съгласно подписания окончателен договор Дружеството 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.

- Строителството на новата офис сграда на Камбаните – през тримесечието продължават довършителните работи по сградата, които прибавят допълнителна

стойност на проекта. След получаване на Разрешение за ползване новата сграда е в режим на текущо управление и съответно генерира приходи и разходи свързани с местни данъци и такси и разходи по поддръжката на имота.

- Сключения предварителен договор за продажба на два имота в Младост 4 в гр. София – през последното тримесечие Дружеството получи допълнително авансово плащане по подписаните предварителни договори за продажба на два от регулираните имоти в Младост IV в гр. София с общ размер 13,471 кв.м., с което общо платените авансово средства към края на периода възлизат на 1.9 млн.евро. Очакваните постъпления при финализиране на сделката са в размер на 1,47 млн. евро. Ефектът от тези сделки за финансовия отчет на Дружеството ще има в края на 2017г., когато ще бъдат отразени и самите сделки по продажбата на имотите.

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

- **Възнагражденията, получени общо през третото тримесечие на 2017г. от членовете на Съвета на директорите;**

През третото тримесечие на 2017 г. 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 – 8,436 лв.
- Възнаграждение на Николай Христов Скарлатов – 3,903 лв.

Общо през третото тримесечие на 2017 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат на 22,233 лв.

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

Към 30.09.2017 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков – 346 843 бр. акции, представляващи 1.72 % от капитала на Дружеството; няма промяна;
- Чавдар Иванов Донков – 384 912 бр. акции, представляващи 1.91 % от капитала на Дружеството; няма промяна;
- Николай Христов Скарлатов – не притежава акции от капитала на Дружеството; няма промяна;

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

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

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

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

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

- Лонч Хъб Адвайзърс ООД, гр. София, район Триадица, ул. „Д-р Христо Стамболски" № 3, ет. 4 - Управител;
- Лонч Хъб Фънд Мениджмънт Б.В., със седалище Мартинус Нийхофлаан 2, 2624ES Делфт, Нидерландия - Член на Съвета на директорите;
- Сторпул Сторидж АД, гр. София, ул. "Чарлз Дарвин" №14Б, вх.А, ет.7 – Член на Съвета на директорите;
- Хелоу Хънгри АД, гр. София, бул. България, комплекс "Ембаси Суитс", зона "Сити" No 111, бл. А, ет. 2, ап. 1 – Член на Съвета на директорите;

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

- Итека Компютърс ООД, София, НС Васил Левски, бул. Евлоги Георгиев, офис 32 - Управител;
- Би Ейч Реал Естейтс ООД, София, ул. Дякон Игнатий № 7, ет.2 -Управител;
- Глобус Балистик ООД, София, бул. „Витоша” 61, ет.2 - Ликвидатор

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

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

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

Тодор Людмилов Брешков

- Брешков и Синове ООД, Пловдив, ул. „Гладстон” 36;
- Глобус Балистик ООД, София, бул. „Витоша” 61, ет.2;
- Лонч Хъб Адвайзърс ООД, гр. София, район Триадица, ул. „Д-р Христо Стамболски" № 3, ет. 4;
- Мибо Консулт ООД, гр.София, бул. Тотлебен 39, вх.1, ап.2;

Чавдар Иванов Донков

- Итека Компютърс ООД, София, НС Васил Левски, бул.Евлоги Георгиев, офис 32;
- Би Пи Фишинг ООД, София, ул.Твърдишки проход 23, офис 4;

Николай Христов Скарлатов

- Скарли ООД, гр. София, ж.к. Младост 1, бл. 34Б, вх.2, ап.11;
- Скарли ЕООД, обл. София, общ. Божурище, с. Гурмазово 2226;
- ЕТ НИК – Николай Скарлатов, гр.София, с. Габер 2215;

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

Няма такива.

2 Портфейл на Дружеството

2.1 Структура на портфейла

През изминалото тримесечие няма съществени промени в структурата на портфейла на Дружеството, като новият проект на ФНИБ за изграждане на офис сграда в София Тех Парк, все още не оказва влияние на портфейла от инвестиционни имоти. В края на отчетния период с най-голям дял от 41% остават бизнес имотите. Следват ги търговските площи с 25% и инвестиционните имоти с 14%.

През следващия отчетен период, при отразяване на сделката за окончателното придобиване на правото за строеж на офис сграда в София Тех Парк, дялът на бизнес имотите съществено да нарасне за сметка на паричните средства.

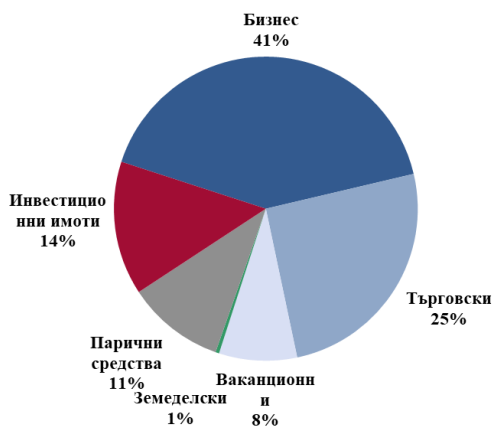
През тримесечието дейността на Дружеството беше насочена главно в следните направления:

- Изпълнение на дейностите, заложи в подписания предварителен договор за придобиването на право за строеж в Зона 2 от застроителния план на Научно-технологичен парк, гр. София;
- Текущо управление на Офис сграда Камбаните и извършване на довършителни работи по сградата и околното пространство;
- Търсене на наематели за свободните офис площи в Офис сграда Камбаните и сключване на анекси за отдаване на допълнителни площи на Адеко и Коника Минолта;
- Текущо управление на Сграда 1 в Бизнес Парк София и предоговаряне на изтичащите през 2018г. договори за наем;
- Текущо управление на имотите отдадени на Mr.Bricolage и обновяване на инсталациите в магазина в София;
- Оценка на нови инвестиционни възможности на пазара на офис площи и жилищни имоти;
- Търсене на нови проекти за инвестиция от страна на Дружеството.

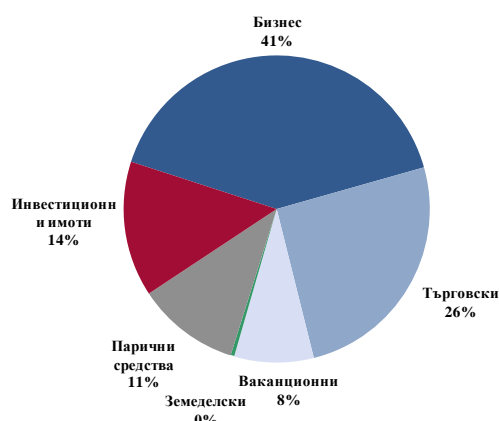
Управляваните от ФНИБ проекти към края на септември 2017г. са 10 на брой, разпределени в различни сектори на пазара на недвижимите имоти в България.

Фигура 1 – Разпределение на инвестирания капитал по видове сектори

Структура на портфейла III-то трим. 2017г.



Структура на портфейла II-ро трим. 2017г.



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

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

Проект	Етап на проекта	Историческа стойност	Балансова стойност към 30.09.2017г.	Бъдещи плащания
Текущи проекти				
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж"	текущо управление	20,309	22,275	
Земеделска земя	текущо управление	114	340	
Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец	в продажба	3,244	1,477	
Офис сграда 1 - Бизнес Парк София	текущо управление	14,493	15,433	100
Офис сграда Камбаните	текущо управление	17,354	19,835	50
Инвестиционни имоти в София - Младост IV*	в продажба	9,066	6,587	
Офис сграда - София Тех Парк*	в придобиване	1,015	1,015	n.a
Предстоящи проекти				
Морско ваканционно селище - с.Лозенец	замразен	4,409	5,815	0
Инвестиционни имоти до Велико Търново*	преустановен	376	1,217	n.a
Инвестиционен имот до Видин*	преустановен	589	1,234	n.a
Инвестиционни имоти в София - Младост IV*	преустановен	9,422	3,462	n.a
Общо инвестиционни проекти		80,391	78,690	150

* Стойността на проекта ще бъде уточнена след разработване на идейния проект

От изброените проекти в таблицата, Търговски центрове „Доверие-Бриколаж”, Проект Земеделски земи, Офис сграда 1 в Бизнес Парк София и Офис сграда Камбаните са в етап на текущо управление. Жилищната сграда „Секвоя 2” – Боровец, както и част от инвестиционен имот в гр. София, Младост IV са в процес на продажба, а Офис сграда в София Тех Парк е в етап на придобиване. 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 Велико Търново и 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 изминалата година кредита използван за финансиране на проекта е изцяло погасен и паричния ресурс от получаваните приходи от наем остава изцяло в Дружеството.

Срокът на договорите за наем е до декември 2021г. и от 2013г. е въведена годишна индексация на наемите с инфлационния индекс НІСР 27 countries за предходната година.

Параметрите по проекта са както следва:

ТЦ "Доверие Бриколаж" София 1	
Парцел	15,174 кв.м.
РЗП	7,610 кв.м.
Покупна цена	6 млн.евро
Дата на покупката	15 ноември 2006
Индексация от 07-2013	НІСР 27
Срок на договора за наем	декември 2021г.

ТЦ "Доверие Бриколаж" Варна	
Парцел	12,184 кв.м.
РЗП	5,375 кв.м.
Покупна цена	4 млн.евро
Дата на покупката	17 август 2006
Индексация от 07-2013	НІСР 27
Срок на договора за наем	декември 2021г.

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

През третото тримесечие на годината договорите за наем са обслужвани редовно. Също през периода продължи процеса по подновяване на отоплителната инсталация в магазина в гр. София, който процес се очаква да бъде завършен до началото на новия отоплителен сезон.

2.3 Проект – Земеделска земя

Към края на третото тримесечие Дружеството е собственик на 404 дка земеделска земя. Отдадените под аренда земи са 207.1 дка или около 51% от всички имоти. Средната наемна цена е около 48 лв./дка.

2.4 Проект – Жилищна сграда „Секвоя 2” – Боровец

През 2007г. Дружеството стана собственик на ваканционен имот - жилищна сграда „Секвоя 2” находяща се в най-стария ски курорт на България – Боровец. Общата разгърнатата 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 изтеклото тримесечие е продаден един от гаражите. Общата площ на продадения имот е 32.54 кв.м., а продажната цена е 8.6 хил.евро с ДДС. Към края на септември 2017г. общо продадените апартаменти са десет на брой. Продължава кампанията за продажба и на останалите 26 жилищни имота от сградата.

2.5 Проект – Офис сграда 1 – Бизнес Парк София

През 2014г. ФНИБ придоби общо 7,318 кв.м. офис площи и 68 паркоместа от Сграда 1 в Бизнес Парк София, заедно с 64.45% идеални части от парцела под сградата. Всички офиси са разположени във вход Б на сградата. Заетостта на имотите собственост на Дружеството към края на годината е 100%. Общата цена от двете сделки на Дружеството е 7.2 млн.евро.

Текущо през изминалия период Дружеството води преговори за удължаване на договорите за наем изтичащи в началото на 2018г.

През тримесечието продължава разработването на проект за обновяване на фойето на сградата. Очаква се по-късно през годината да бъде реализирано и самото обновяване на фойето. Също през годината се планира и подмяна на хидроизолацията на покрива на сградата.

2.6 Проект – Офис сграда Камбаните

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

Към края на септември 2017г. имотът е отдаден на 80,25%. Основни наематели в сградата са „Адеко България“ ЕООД с 6,902,31 кв.м. и Коника Минолта с 661,89 кв.м. Общо отдадените паркоместа са 121, от които 42 в подземния паркинг. Наемател на ресторанта е Виктория ЖИ 2011 ЕООД. Към края на отчетния период вече всички отдадени под наем помещения са предадени за ползване. Продължават разговори и с други потенциални наематели, които са заявили интерес към сградата.

През тримесечието продължаваха някои от довършителните работи по имота. Завършена е парковата среда около сградата и е реализиран интериорния проект за обзавеждане

файлето на сградата. Съгласно договорите за строителство Дружеството е задържало гаранционни суми, които предстои да бъдат разплатени през периода 2017-2018 г. съгласно разпоредбите на съответните договори.

През 2016г. Дружеството си осигури и банково финансиране на проекта от Юробанк България АД в размер на 11 млн.лв. Към края на септември 2017г. дължимата главница е в размер на 10,45 млн.лв. Условието на заема са посочени в т. 3.3, по-долу в отчета.

2.7 Проект – Офис сграда София Тех Парк

През второто тримесечие на 2017г. Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ спечели проведения от София Тех Парк АД търг за избор на приобретател за учредяване на право на строеж в Зона 2 от застроителния план на Научно-технологичен парк, гр. София. В резултат на това събитие двете дружества подписаха предварителен договор за придобиването на съответното право за строеж. Съгласно договора общата цена за придобиване на правото за строеж е 9,652,000 лева, платима на две вноски – 10% след предварителен договор и остатъка при подписване на окончателния договор, което трябва да се реализира в рамките на последното тримесечие на годината.

Междувременно, след края на отчетния период, „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ подписа и окончателен договор за придобиването на съответното право за строеж. Съгласно подписания окончателен договор Дружеството 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.

След окончателното придобиване на правото на строеж Дружеството започна с проектирането на новата сграда.

2.8 Проект – Ваканционно селище на морето

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

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

2.9 Проект – Инвестиционен имот до град Велико Търново

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

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

2.10 Проект – Инвестиционен имот до град Видин

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

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

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

Текущо ФНИБ е собственик на 15 имота, разположени на Околовръстното шосе на гр.София в точката му на пресичане с бул.Александър Малинов, в западна посока срещу Бизнес Парк София. След реализираната продажба през изминалата година на един от имотите общата площ притежание на Фонда е 29,489 кв.м., от които 21,516 кв.м. в регулация, а останалите извън регулация определени за зелени площи. Имотите в регулация имат параметри на застрояване Кинт 3.5 и плътност на застрояване 60%.

През декември 2016 г. Дружеството подписа нови два предварителни договора за продажбата на други два от регулираните имоти в Младост IV в гр. София с общ размер 13,471 кв.м., които са със себестойност 9,066 хил.лв. Договорената продажна цена отново е 250 евро/кв.м. Окончателните продажби трябва да се осъществят до края на ноември 2017 г., като през изминалото шестмесечие купувачът е направил още едно авансово плащане, с което общо платените авансово средства към края на септември 2017г. възлизат на 1.9 млн.евро. Очакваните постъпления при финализиране на сделката са в размер на 1,47 млн. евро. След завършване на продажбите Дружеството ще остане 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 третото тримесечие на 2017г.

3.1 Обобщени финансови отчети

Представеният по-долу счетоводен баланс е на база неаудитирани отчети на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ за третото тримесечие на 2017г.

Счетоводен баланс към 30.09.2017г., 30.06.2017г. и 31.03.2017г.

(Всички суми са в хиляди лева)	30.09.2017	30.06.2017	31.03.2017
АКТИВИ			
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ			
Инвестиционни имоти	68,966	68,966	69,135
Разходи за придобиване на ДМА	1,665	860	4
Стопански инвентар и съоръжения	8	4	4
Нематериални активи	9	0	0
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	70,648	69,830	69,143
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ			
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	8,064	8,076	8,074
Търговски вземания и лихви	228	155	146
Парични средства и краткосрочни депозити	9,123	9,466	8,690
Други	97	132	37
Разходи за бъдещи периоди	22	16	26
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	17,534	17,845	16,973
ОБЩИ АКТИВИ	88,182	87,675	86,116
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	60,450	60,450	60,450
Премийни резерви	6,345	6,345	6,345
Натрупана печалба	5,670	4,821	3,938
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	72,465	71,616	70,733
ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ			
Дългосрочни заеми	9,294	9,578	8,647
Други	-	-	11
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	9,294	9,578	8,658
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ			
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,135	1,126	1,329
ДДС и др. дължими данъци	28	13	117
Задължения към обслужващото дружество	1,091	872	761
Задължения към персонала и осиг. предприятия	1	1	2
Провизия за дължими дивиденди	0	1,487	1,487
Получени аванси	3,716	2,543	2,543
Търговски и други задължения	452	439	486
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	6,423	6,481	6,725
ОБЩО ПАСИВИ	15,717	16,059	15,383
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	88,182	87,675	86,116

Отчет за доходите първите три тримесечия и с натрупване от началото на 2017г.

(Всички сума са в хиляди лева)	III - трим 2017	II - трим 2017	I - трим 2017	2017
Приходи от продажба на имоти	13	-	-	13
Приходи от наеми	1,567	1,527	1,509	4,603
Приходи от лихви	-	-	1	1
Печалба от деривативен финансов инструмент	-	-	-	-
Други приходи	-	3	13	16
Общо приходи	1,580	1,530	1,523	4,633
Балансова стойност на продадените имоти	(13)	-	-	(13)
Разходи за лихви	(89)	(94)	(81)	(264)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(269)	(263)	(261)	(793)
Разходи за материали	(55)	(1)	(5)	(61)
Разходи за персонала	(37)	(37)	(38)	(112)
Други разходи	(268)	(252)	(313)	(833)
Общо разходи	(731)	(647)	(698)	(2,076)
Печалба/(загуба) за периода	849	883	825	2,557
Средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)	20,150	20,150	20,150	20,150
Доход на акция - основен и с намалена стойност	0.042	0.044	0.041	0.127

3.2 Ликвидност

Таблица 2 – Показатели за ликвидност на ФНИБ към 30.09.2017г., 30.06.2017г. и 31.03.2017г.

Коефициенти	30.09.2017	30.06.2017	31.03.2017
Текуща ликвидност	2.73	2.75	2.52
Бърза ликвидност	1.47	1.51	1.32
Абсолютна ликвидност	1.42	1.46	1.29

През изминалото тримесечие коефициентите за ликвидност отбелязват леко понижение, което се дължи основно на изплащането на дължимия дивидент на 2016г. и продължаващите плащания по довършителните работи на новата офис сграда на Камбаните. Коефициентът за текуща ликвидност се понижава минимално до 2.73, а коефициентите за бърза и абсолютна ликвидност отбелязват подобни изменения и достигат съответно до 1.47 и 1.42.

През следващия отчетен период предстои отразяване на плащането по окончателния договор за придобиване на правото на строеж в София Тех Парк, както и финализиране на сделката за продажбата на два от имотите в Младост IV-София. Очакванията за следващия отчетен период са коефициентите за ликвидност да намалееят съществено.

Вътрешни източници на ликвидност

През третото тримесечие на 2017г. вътрешните източници на ликвидност отбелязват намаление, като то е по-голямо при краткотрайните активи. В основата на тези изменения стоят намаляващите паричните средства в активите и намалелите провизии в пасивите в следствие на изплатения дивидент за 2016г.

○ **Краткотрайни (текущи) активи**

Таблица 3а – Текущи активи на ФНИБ към 30.09.2017г., 30.06.2017г. и 31.03.2017г.

Източници на ликвидност (хил.лв)	30.09.2017	% дял	30.06.2017	% дял	31.03.2017
Текущи активи					
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	8,064	45.99%	8,076	45.26%	8,074
Търговски вземания и лихви	228	1.30%	155	0.87%	146
Разходи за бъдещи периоди	22	0.13%	16	0.09%	26
Парични средства и краткосрочни депозити	9,123	52.03%	9,466	53.05%	8,690
Други	97	0.55%	132	0.74%	37
Общо текущи активи	17,534	100%	17,845	100%	16,973

През изминалото тримесечие основното изменение в краткотрайните активи е в стойността на паричните средства. В резултат общият размер на текущите активи на ФНИБ намалява с 1,74% и в края на периода достига 17,534 хил.лв. Структурата на текущите активи се запазва, като на първо място с дял от 52,03% остават паричните средства. Основната причина за тяхното намаление, както е споменато по-горе, е изплащане на дивидента за 2016г. и разходите по довършителните работи на офис сградата на Камбаните. През следващия отчетен период с отразяването на плащанията по договора за покупка на правото за строеж в София Тех Парк, размерът на паричните средства се очаква да намалее значително.

На второ място с дял от 45.99% остават инвестиционните имоти, чиято стойност след продажбата на един гараж в Боровец намалява до 8,064 хил.лв. В тази статия, освен отчетната стойност на жилищната сграда „Секвоя 2” в кк. Боровец са включени и стойностите на имотите в Младост 4 в гр. София, за които има подписани предварителни договори за продажба. През следващия отчетен период със завършването на сделката по продажбата на имотите в Младост 4 в гр.София и след тяхното отписване от баланса на Дружеството се очаква размерът на инвестиционните имоти значително да намалее.

На следващо място с 1.30% са търговските вземания и лихви. Те увеличават размера си вследствие на нови вземания от наемателите в новата сграда и начислени наеми от офис сградата в Бизнес Парк София. През следващото тримесечие не се очаква съществена промяна на вземанията.

Намаление през изтеклото тримесечие отбелязва и статията ”Други” вземания. Основният запис по това перо са платените авансово данъци и такси за недвижими имоти. Очакванията са с признаване в края на годината на авансово платените данъци за разход в отчета за доходите размерът на тази статия значително да намалее.

Общият размер на текущите активи през следващия отчетен период се очаква значително да намалее, като основна заслуга за това ще има намаленият размер на паричните средства и инвестиционни имоти.

Краткосрочни (текущи) пасиви

Таблица 3б - Текущи пасиви на ФНИБ към 30.09.2017г., 30.06.2017г.и 31.03.2017г.

Източници на ликвидност (хил.лв)	30.09.2017	% дял	30.06.2017	% дял	31.03.2017
Текущи пасиви					
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,135	17.67%	1,126	17.37%	1,329
ДДС и др. дължими данъци	28	0.44%	13	0.20%	117
Задължения към обслужващото дружество	1,091	16.99%	872	13.45%	761
Задължения към персонала и осиг.предприятия	1	0.02%	1	0.02%	2
Провизия за дължими дивиденди	0	0.00%	1,487	22.94%	1,487
Получени аванси	3,716	57.85%	2,543	39.24%	2,543
Търговски и други задължения	452	7.04%	439	6.77%	486
Общо текущи пасиви	6,423	100%	6,481	100%	6,725

През изминалото тримесечие общият размер на краткосрочните пасиви отбелязва понижение с 0.89% и в края на периода достига 6,423 хил.лв. Основната причина за тази промяна са изплатеният дивидент за 2016г, натрупаните задължения към обслужващото дружество и промяната в получените от ФНИБ авансови плащания. Тези промени водят и

до съответната промяна в структурата на текущите пасиви и съответно намаляване на първия вид задължения и нарастване дела на втория и третия вид задължения.

На първо място с 57,85% от краткосрочните пасиви са получените авансови плащания по предварителните договори за продажба на двата имота в Младост IV-София. Съгласно тези договори окончателните продажби трябва да се осъществят до края на ноември 2017г., когато тези аванси ще бъдат признати като приход и общата сума от продажбите ще бъде пренесена в отчета за доходите на Дружеството.

На второ място със 17,67% остават дължимите плащания за предстоящата една година по заема на Дружеството. Отчетеното увеличение е вследствие на нарастващите съгласно погасителния план плащания по главницата на заема.

С нарастващ дял до 16,99% са задълженията към обслужващото дружество. Тяхната стойност нараства до 1,091 хил.лв, като в основата на тази промяна стоят неизплатени задължения по такса управление от предходни периоди.

Търговските и други задължения увеличават размера си, като техният дял в текущите пасиви възлиза на 7.04%. От останалите записи в тази статия най-съществени са задълженията на Дружеството по получени гаранции по договори за наем или авансово платени наеми, които ще запазят размера си и през следващите отчетни периоди.

През следващия отчетен период се очаква размерът на текущите пасиви да намалее с финализирането на сделката по продажбата на двата имота в Младост 4 в гр. София, като корекция в посока увеличение ще има с начисляване на провизии за дивидент за 2017г.

■ **Външни източници на ликвидност**

Външните източници на ликвидност са собственият капитал на Дружеството и инвестиционния заем, който е по-подробно разгледан в точка 3.3. Капиталови ресурси.

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

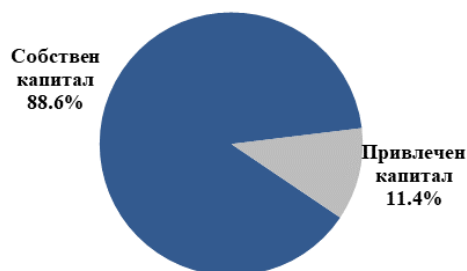
3.3 Капиталови ресурси

В края на септември 2017г. дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, отчита увеличение от 0.70% до 81,759 хил.лв. Тази промяна се дължи както на реализирания финансов резултат за последния отчетен период, така и на намаляващия размер на главницата по кредита на Дружеството и съответно води до увеличение на собствения капитал. През изтеклото тримесечие в структурата на дългосрочния капитал се наблюдава намаление в дела на привлечения капитал, който достига 11.4% в сравнение с 11.8% към края на предходното тримесечие.

През следващите отчетни периоди с реализирането на нови финансови резултати и започналото изплащане на главницата на усвоения банков заем се очаква делът на собствения капитал да продължи да нараства. Разпределението между собствен капитал и привлечени средства за последните тримесечия е представено на фигурите по-долу.

Фигура 2: Съотношение между собствен и привлечен капитал:

Дългосрочен капитал на ФНИБ
за 3-во тримесечие на 2017г.



Дългосрочен капитал на ФНИБ
за 2-ро тримесечие на 2017г.

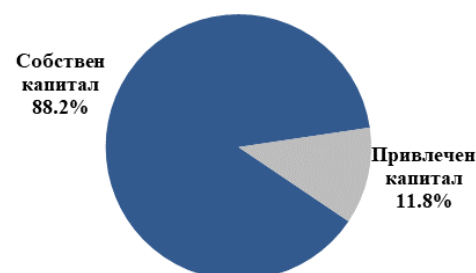


Таблица 4 – Коефициенти на капиталова структура:

Коефициент на капиталовата структура	30.09.2017	30.06.2017	31.03.2017
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени средства	7.80	7.48	8.18
Съотношение на ДА към собствен капитал	0.97	0.98	0.98
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.13	0.14	0.13

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

■ Собствен капитал

В края на септември 2017г. собственият капитал на ФНИБ е в размер 72,465 хил.лв., което спрямо предходното тримесечие представлява увеличение от 1.19%. Отчетената промяна се дължи изцяло на реализираната от Дружеството печалба за периода.

Таблица 5 – Собствен капитал на ФНИБ към 30.09.2017г., 30.06.2017г. и 31.03.2017г.

Собствен капитал (хил.лв)	30.09.2017	30.06.2017	31.03.2017
Основен капитал	60,450	60,450	60,450
Премийни резерви	6,345	6,345	6,345
Натрупана печалба	5,670	4,821	3,938
Общо собствен капитал	72,465	71,616	70,733

■ Привлечен капитал

През 2017г. Дружеството има само един договор за кредит подписан с Юробанк България АД. Кредит е за срок от 10 години и е в размер на 11 млн.лв. Предназначението на заема е за финансиране строителството на новата офис сграда на Фонда на Околоръстното шосе до Камбаните. Дължимата лихва по кредита е тримесечен Софибор плюс надбавка 3.1%. Гратисният период за главницата изтече през 2016г. и през 2017г. започна неговото изплащане. Усвояването на средствата бе реализирано на траншове съобразно направените разходи за строителство, като до края на предходния отчетен период вече е усвоена цялата сума по кредита. През третото тримесечие на 2017г., Дружеството редовно е плащало дължимите вноски по инвестиционния кредит. Общо непогасената главница към края на периода е 10,45 млн. лева.

■ Капиталови разходи през следващите периоди на отчитане

През следващия отчетен период съгласно подписания окончателен договор със „София Тех Парк“ АД най-големият капиталов разход на ФНИБ ще бъде закупуването на правото за строеж на офис сграда в Научно технологичния парк. Размерът на сделката е 9,652,000 лева, платима на две вноски – 10% след предварителен договор и остатъка при подписване на окончателния договор. След придобиването на правото за строеж предстои

разработването на проекта за строителство на проекта, който ще бъде реализиран в следващите до 5 години. За финансиране на новия проект Дружеството ще използва собствен капитал и външно финансиране.

По останалите проекти капиталови разходи ще бъдат направени за Сграда 1 в Бизнес Парк София, където е планирана подмяна на хидроизолацията на покрива на цялата сграда и обновяване на файето.

3.4 Структура на активите

Сумата на активите на ФНИБ към края на третото тримесечие нараства с 0.58% до 88,182 хил.лв. в сравнение с края на предходното тримесечие, когато стойността на активите бе 87,675 хил.лв. Отчетеното увеличение се дължи основно на реализираните нетни приходи за периода и на получените авансови плащания по договора за продажбата на имотите в Младост 4. През следващите отчетни периоди с реализирането на нови приходи от наеми и с финализирането на сделката по закупуване на право на строеж в София Тех Парк се очаква да продължи процеса по увеличение на активите на Фонда, като отражение се очакват да окажат и нетните преоценки на активите в края на годината.

Таблица 6 – Структура на активите на ФНИБ

Структура на активите (хил.лв)	30.09.2017	% дял	30.06.2017	% дял	31.03.2017
Дълготрайни активи вкл.	70,648	80.12%	69,830	79.65%	69,143
- Общо недвижими имоти	68,966	78.21%	68,966	78.66%	69,135
- Разходи за придобиване на ДМА	1,665	1.89%	860	0.98%	4
Краткотрайни активи вкл.	17,534	19.88%	17,845	20.35%	16,973
- Търговски вземания и лихви	228	0.26%	155	0.18%	146
- Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	8,064	9.14%	8,076	9.21%	8,074
- Парични средства и краткосрочни депозити	9,123	10.35%	9,466	10.80%	8,690
ОБЩО АКТИВИ	88,182	100%	87,675	100%	86,116

Отчетената промяна през изтеклото тримесечие в структурата на активите се дължи основно на намаления размер на паричните средства и увеличеният размер на разходите за придобиване на ДМА. Крайният резултат от тези промени е намаляване дялът на краткотрайните активи до 19.88% и съответно нарастване дялът на дълготрайните активи. Съответно се наблюдава и промяна на вътрешната структура на двата вида активи, като се намаляват дяловете на паричните средства и се увеличават разходите за придобиване на ДМА. Основната заслуга за формирането на втората статия имат отчетените допълнителни капиталови разходи в офис сградата на Камбаните и записаните авансово платени средства за придобиването на правото за строеж в София Тех Парк.

През следващия отчетен период се очаква съществена промяна в структурата на активите, която ще дойде в резултат от финализирането на сделките по придобиването на правото за строеж в София Тех Парк и продажбата на двата имота в Младост 4. В резултат на това съществено ще намалеят краткотрайните активи и в частност паричните средства и инвестиционните имоти, а дълготрайните активи ще нараснат в перото им за недвижими имоти.

3.5 Резултати от дейността

Дейността на Дружеството през третото тримесечие на 2017г. беше насочена най-вече в управлението на проектите генериращи приходи за Дружеството, извършването на някои довършителни работи в Офис сградата на Камбаните и дейности в посока реализацията на придобиване на правото на строеж в София Тех Парк.

■ Приходи от дейността

През разглежданото тримесечие основните промени в приходите на Фонда са в увеличения размер на приходите от наеми и приходи от продажба на гараж в Боровец. В резултат от тези промени общият размер на приходите се увеличава и в края на периода техният

размер достига 1,580 хил.лв., което е увеличение от 3,27% спрямо предходното тримесечие.

Таблица 7 – Реализирани приходи по тримесечия и с натрупване от началото на 2017г.

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	III - трим 2017	II - трим 2017	I - трим 2017	2017
Приходи от продажба на имоти	13	-	-	13
Приходи от наеми	1,567	1,527	1,509	4,603
Приходи от лихви	0	0	1	1
Печалба от деривативен финансов инструмент	0	0	0	0
Други приходи	0	3	13	16
Общо приходи	1,580	1,530	1,523	4,633

През изминалото тримесечие основен приход с дял от 99.18% са Приходите от наеми. Техният размер достига 1,567 хил.лв., което е увеличение от 2.62% спрямо предходното тримесечие. Отчетеното нарастване се дължи изцяло на отчетените нови наеми от Офис сградата на Камбаните, и по-специално приходи по наемния договор за ресторанта в сградата. Съгласно сега разписаните наемни договори очаквания приход от този имот за 2017г. е в размер на около 1.80 млн.лв. Други приходи записани в тази статия са приходите от наем на магазините Mr.Bricolage в гр.София и гр.Варна. Очакванията през следващия отчетен период са приходите от наеми да нараснат още малко.

От останалите приходи най-голяма е промяната в статията Приходи от продажба на имоти, като увеличението там, както бе посочено по-горе, е в резултат продажбата на гараж в жилищна сграда Секвоя 2 в Боровец.

Очакванията за следващото тримесечие са общо приходите да се увеличат съществено, като основна заслуга за тази промяна ще има отчитането на продажбата на имотите в Младост 4 в гр. София, която сделка трябва да се реализира в рамките на месец ноември 2017г. Допълнително увеличение през следващата година може да има при отдаването на нови офиси под наем в офис сградата на Камбаните, както и при удължаването при по-добри наемни нива на някои от изтичащите в началото на 2018г. договори за наем в Сграда 1 на Бизнес Парк София.

■ Разходи за дейността

През изминалото тримесечие общите разходи на ФНИБ се увеличават с 12.91% и достигат до 731 хил.лв., в основата на което увеличение стоят увеличените разходи за поддръжка на новата сграда в статията Други разходи, продажбата на гараж в Боровец и по-големите разходи за консумативи на новата офис сграда на Дружеството.

Таблица 8 – Отчетени разходи по тримесечия и с натрупване от началото на 2017г.

Разходи на ФНИБ (хил.лв)	III - трим 2017	% дял	II - трим 2017	% дял	I - трим 2017	2017
Балансова стойност на продадените имоти	(13)	1.78%	-	0.00%	-	(13)
Разходи за лихви	(89)	12.18%	(94)	14.53%	(81)	(264)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(269)	36.76%	(263)	40.65%	(261)	(793)
Разходи за материали	(55)	7.53%	(1)	0.15%	(5)	(61)
Разходи за персонала	(37)	5.06%	(37)	5.72%	(38)	(112)
Други разходи	(268)	36.68%	(252)	38.95%	(313)	(833)
Общо разходи	(731)	100%	(647)	100%	(698)	(2,076)

През третото тримесечие на 2017г. с най-голям дял от 36.76% от разходите са възнагражденията на обслужващото дружество. Разходът се запазва на нивото от предходното тримесечие, което се очаква като тенденция и през следващите отчетни периоди.

На второ място с дял от 36.68% от разходите е статията „Други разходи“. Отбелязаното увеличение е вследствие на допълнителни разноски свързани с управлението и поддръжката на новата офис града на Дружеството. Тези разходи ще продължат да

нарастват до пълната реализация на програмата за поддръжка на имота. В допълнение увеличение е регистрирано и в разходите за данъци свързани с новия имот. От останалите разходи отразени в тази статия с най-голям дял са тези за данъци свързани с недвижими имоти. Други големи разход по тази сметка са такива за външни услуги свързани с управлението и поддръжката на останалите имоти, за банкови такси и други административни разходи.

С дял от 12.18% са разходите за лихви, които включват изплатените и начислени лихви по кредита на Дружеството. Тази сметка отбелязва намаление, което се дължи на намаляващата главница по новия кредит на Дружеството.

Основните фактори, които ще доведат до увеличение на разходите през следващия отчет период са генерираните допълнителни разходи за управлението и поддръжката на офис сграда Камбаните и увеличените разходи свързани със стартирането на новия проект в София Тех Парк.

■ Резултат от дейността

През третото тримесечие на 2017г. Дружеството реализира печалба в размер на 849 хил.лв., като основен принос за отчетения резултат са реализираните приходи от наеми.

През следващите отчетни периоди с допълнителното увеличение на приходите от наеми от офис сградата на Камбаните се очаква общо финансовият резултат на дружеството да нарасне, като промяна в резултата няма да настъпи с реализирането на продажбите на имотите в Младост 4, защото продажната стойност на имотите вече е отразена в тяхната балансовата стойност.

Финансовият резултат през последното тримесечие на годината ще зависи основно от реализираните по-големи приходи от наеми, съответно и по-големи разходи за управление на имотите, както и от отчитането на нетния резултат от преоценките на активите на Дружеството в края на годината.

Таблица 9 – Резултати от дейността по тримесечия и с натрупване от началото на 2017г.

Финансов резултат (хил.лв)	III - трим 2017	II - трим 2017	I - трим 2017	2017
Приходи	1,580	1,530	1,523	4,633
Разходи	(731)	(647)	(698)	(2,076)
Печалба / (загуба) за периода	849	883	825	2,557

Отнесена счетоводната печалба към средния коригиран брой акции през тримесечието носи печалба на една акция (EPS) в размер на 0.042 лв.

Резултат на акция (хил.лв)	2017 **	2016	2015	2014
Печалба	2,557	4,199	2,009	(3,702)
Печалба на акция (EPS)	0.127	0.208	0.100	(0.184)
Нетна стойност на активите	72,465	69,908	67,196	66,795
Коригиран брой записани акции	20,150	20,150	20,150	20,150
HCA на акция (NAV per share)	3.596	3.469	3.335	3.315
Дивидент на акция	0.0000	0.0738	0.0798	0.0000
Справедлива стойност на акция*	3.596	3.543	3.415	3.315

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

** Нетната стойност на активите за 2017г. е по неаудитиран отчет, а за периода 2014-2016 съгласно одитирани отчети

Нетната стойност на активите на акция (NAV per share), съгласно неаудитирания отчет на Дружеството се увеличава от 3.469 лв. на акция в края на 2016г. до 3.596 лв. на акция в края на септември 2017 г., което увеличение се дължи изцяло на реализираната печалба за изминалия период.

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

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

Пазарен риск

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

Лихвен риск

Към края на Септември 2017 г. предвид банковия заем, който е усвоило Дружеството, ФНИБ е изложен на лихвен риск свързан с промяна на лихвените нива. Дружеството постоянно следи очакваните изменения на нивата на Софибор и при необходимост 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 и риск на паричните потоци

Дружеството е изложено на ликвиден риск от гледна точка на изплащане на текущите си задължения. Към момента с помощта на осигуреното си банково финансиране, то има достатъчно свободни средства, с които да финансира оперативната си дейност.

Кредитен риск

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

Строителен риск

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

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

Пред посочените по-горе основни рискове и несигурности ще бъде изправен "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ и през настоящата финансовата година.

4 Важни научни изследвания и разработки

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

5 Предвиждано развитие на Дружеството

През 2017 г. Дружеството ще насочи усилията си основно в управлението на новата офис сграда в София, управление на текущите проекти генериращи приходи и търсенето на нови инвестиционни проекти. За да постигне поставените цели приоритетни задачи ще бъдат:

- **Проект – „Офис сграда 1 – Бизнес Парк София”** – Дружеството възнамерява да направи капиталови ремонти на сградата с цел да запази качеството на предлаганите офис площи. Също през годината предстои да бъдат предоговорени някои от договорите за наем, които изтичат в началото на 2018г.
- **Проект – Офис сграда Камбаните** - през годината основно усилията на Дружеството ще бъдат насочени към текущото управление на сградата и към търсенето на нови потенциални наематели за нея.
- **Проект – Офис сграда Технопарк София** – след спечелването на търга за придобиване право на строеж в София Тех Парк, след края на отчетния период беше подписан и окончателния договор. През следващите отчетни периоди предстои да се извършат дейностите по проектиране на новата сграда.
- **Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж”** – през 2017г. Дружеството ще продължи текущо да управлява проекта, като през годината 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”** – Дружеството е сключило предварителни договори за продажбата на два от имотите, които договори се очаква да станат окончателни по-късно през годината. Към датата на отчета получените авансови плащания по тези договори са в размер на 1.9 млн. евро. За останалите имоти 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 2017г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Видин”** – през 2017г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Проект – „Ваканционно селище на морето”** – през 2017г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Нови проекти** – Дружеството следи пазара на недвижими имоти и възможностите за разширяване на портфейла с проекти в сектора на офис площите и жилищните имоти в гр. София. В полезрението на Дружеството са и проекти от типа „built to suit”, при които инвеститора изгражда сграда по изискванията на бъдещия наемател. При наличието на атрактивни предложения дейността ще бъде насочена в посока реализацията на тези възможности.

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 третото тримесечие на 2017 г. акциите на Дружеството продължават доброто си представяне, като цената им нараства с 4,48% през периода, а на годишна база ръстът достига 18.51%. Отличното представяне на акциите и през изминалото тримесечие отразява добрите перспективи пред дружеството с оглед на неговите инвестиционни проекти, както и продължаващият възходящ тренд на пазара на недвижими имоти в България и засиленото търсене на качествени офис площи в столицата.

След особено силното представяне през 2016 г., секторът на борсово търгуваните дружества със специална инвестиционна цел показва по-умерено представяне през 2017г. Индексът BGREIT, следящ представянето на сектора нарасна с 0,97% до 114,88 пункта през периода юли-септември, отбелязвайки поредно тримесечие на ръст. Компаниите, инвестиращи в недвижими имоти, продължават да привличат интерес от страна на инвеститорите и акциите им традиционно са едни от най-търгуваните на БФБ-София.

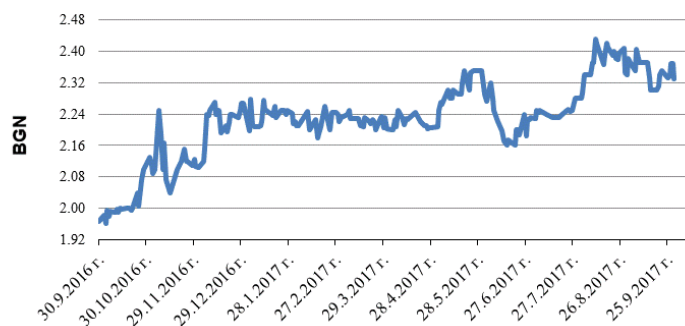
Капиталовият пазар като цяло отбеляза не особено силно представяне през изминалия период. Индексът SOFIX бележи малък спад от -2,18% до 688,11 пункта през последните три месеца, а широкият индекс BGBX 40 добави едва 0,09% към стойността си, достигайки ниво от 134.34 пункта към края на периода. На годишна база ръстът в индексите все още е впечатляващ – 36.37% за SOFIX и 39.81 за BGBX 40. Положителните тенденции доведоха и до значителен ръст на търговията на БФБ – София, като реализираният оборот на регулиран пазар през третото тримесечие на 2017 г. достигна 225 млн. лв.

Основните рискови фактори, пред които са изправени българската икономика и в частност публичните дружества на капиталовия пазар, са свързани със слабия икономически растеж в ЕС – основният търговски партньор на България, както и с недостатъчните краткосрочни и дългосрочни чуждестранни инвестиции в страната и в частност на БФБ – София.

Обобщените данни от търговията с акции на ФНИБ за периода 03.10.2016г. – 30.09.2017г. са както следва:

- Начална цена – BGN 1.966 (30 септември 2016г.)
- Последна цена – BGN 2.330 (29 септември 2017г.)
- Най-висока цена – BGN 2.430 (10 август 2017г.)
- Най-ниска цена – BGN 1.962 (04 октомври 2016г.)
- Общо количество изтъргувани акции – 3,214,790 броя
- Оборот за периода – BGN 7,185,896 (EUR 3,674,090)
- Среднопретеглена цена – BGN 2.235
- Пазарна капитализация (към 29.09.2017г.) – BGN 46,949,500 (EUR 24,004,898)

Движение акциите на ФНИБ
(30.09.2016г. - 29.09.2017г.)



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.

На проведеното на 11 август 2016г. ОСА бе взето решение да бъде намален капитала на дружеството със специална инвестиционна цел от 60 450 000 лева на 20 150 000 лева по реда на чл. 200, т. 1 от Търговския закон, посредством намаляване на номиналната стойност на издадените от дружеството със специална инвестиционна цел акции от 3 (три) лева на 1 (един) лев и формира резерв във фонд "Резервен" в размер на 40 300 000 лева. Но отказът на Комисията за финансов надзор да одобри промяната в устава на ФНИБ прави невъзможно довършването на процедурата по намаление на капитала на дружеството и съответно прави невъзможно пораждаването на действие и вписването на намалението на капитала в търговския регистър.

В резултат на тези събития към 30.09.2017г. капиталът на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ остава 60,450,000 лева, разпределен в 20,150,000 броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 3 (три) лева всяка.

Към 30.09.2017г. Дружеството е издало само един клас акции - обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 3 (три) лева всяка, представляващи 100 % от общия капитал на Дружеството. Издадените акции се притежават от следните лица:

- 797 физически лица притежават 5,395,090 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;
- 112 юридически лица притежават 14,754,910 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. Няма акции на Дружеството, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

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

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

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

Дружеството може да издава привилегирани акции с гарантиран дивидент, както и акции с привилегия за обратно изкупуване. Привилегированата акция дава право на

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

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

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

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

Лицата, които към 30.09.2017 год. притежават пряко или непряко 5 на сто или повече от акциите и правата на глас в Общото събрание на Дружеството, са следните:

Данни за акционера	Размер на дяловото участие към 30.09.2017г.	Начин на притежаване
ЕН ЕН УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД	6.79%	пряко
УПФ ДСК РОДИНА АД	6.36%	пряко

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

1. Покупка и продажба на недвижими имоти;
2. Сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества, и с банката – депозитар;
3. Контролиране изпълнението на договорите по т. 2;

4. Оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;
5. Застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;
6. Определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти;
7. Инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и устава;
8. Незабавното свикване на Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;
9. Назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;
10. Откриване на клонове и представителства;
11. Други въпроси от неговата компетентност съгласно устава.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8 Сделки със свързани лица

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

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

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

Няма промени в сключените сделки между свързани лица.

9 Друга информация

Към 30 септември 2017г. Дружеството няма регистрирани клонове и не притежава акции от други компании.

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

След подписания в края на юни 2017 г. предварителен договор със „София Тех Парк” АД за придобиването на право на строеж в Зона 2 от застроителния план на Научно-технологичен парк, гр. София, „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ подписа и окончателен договор за придобиването на съответното право за строеж.

Общата цена за придобиване на правото за строеж е 9,652,000 лева. Съгласно подписания окончателен договор Дружеството 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.