

**Междинен доклад за  
дейността**

**на**

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

за третото тримесечие  
на 2015г.



30 октомври 2015г.

## Съдържание

<b>1</b>	<b>Обща информация за Дружеството .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Портфейл на Дружеството.....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Развитие на дейността и състояние на Дружеството през третото тримесечие на 2015г. ....</b>	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>Важни научни изследвания и разработки .....</b>	<b>19</b>
<b>5</b>	<b>Предвиждано развитие на Дружеството.....</b>	<b>20</b>
<b>6</b>	<b>Промени в цената на акциите на Дружеството .....</b>	<b>21</b>
<b>7</b>	<b>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 .....</b>	<b>22</b>
<b>8</b>	<b>Сделки със свързани лица .....</b>	<b>26</b>
<b>9</b>	<b>Друга информация .....</b>	<b>26</b>

# 1 Обща информация за Дружеството

## 1.1 Правна рамка и промени в устава на Дружеството през периода юли - септември 2015г.

„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 промени в правната рамка и устава на Дружеството са направени на проведеното на 16 юли 2015г. Общо събрание на акционерите (ОСА), на което са взети следните решения:

- ОС приема Годишния доклад на СД за дейността и управлението на дружеството със специална инвестиционна цел през 2014 г.
- ОС приема доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет за 2014 г.
- ОС приема доклада за дейността на Одитния комитет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2014 г.
- ОС одобри Годишния финансов отчет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2014 г.
- ОС приема отчета на Директора за връзка с инвеститорите.
- ОС приема доклада за прилагане на политиката за възнагражденията за 2014 г.
- ОС освобождава от отговорност членовете на СД за дейността им през 2014 г.
- ОС взема решение да не бъде разпределен дивидент за 2014 г., предвид изискването на чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон.
- ОС взема решение да се покрие загубата на дружеството със специална инвестиционна цел за 2014 г. в размер на 3 701 853.69 лв. за сметка на неразпределената печалба от минали години в размер на 236 655.99 лв. и за сметка на част от фонд "Резервен" в размер на 3 465 197.70 лв.
- ОС избира "Ърнст и Янг Одит" ООД, ЕИК: 130972874, гр. София 1124, район Средец, Полиграфия Офис Център, бул. „Цариградско шосе” № 47А, ет. 4, да провери и завери финансовия отчет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2015 г.
- ОС освобождава Марио Исам-Саади Ал-Джибури от заеманата длъжност член на Съвета на директорите.
- ОС избира нов Одитен комитет в състав: Атанас Кирилов Трайчев, Николай Сергеевич Драгомирецьки и Ирена Йорданова Даскалова за тригодишен мандат.
- ОС избира за Председател на Одитния комитет на дружеството Атанас Кирилов Трайчев.

- ОС овластява Съвета на директорите на дружеството да определи възнаграждението на всеки един от членовете на Одитния комитет.
- ОС удължава до 11.12.2029 г. срока, за който е учредено дружеството със специална инвестиционна цел.
- ОС приема следната промяна в Устава на дружеството със специална инвестиционна цел:
  - Чл. 9 от Устава придобива следната редакция:  
“Дружеството се учредява за срок до 11.12.2029 г.”

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

### ■ Възнагражденията, получени общо през третото тримесечие на 2015г. от членовете на Съвета на директорите;

През третото тримесечие на 2015 г. са начислени следните възнаграждения на членовете на Съвета на директорите (СД), съгласно договори за управление:

- Възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков – 8,400 лв.
- Възнаграждение на Марио Исам-Саади Ал-Джебури – 198 лв., освободен от СД от 16.07.2015г.
- Възнаграждение на Чавдар Иванов Донков – 8,400 лв.
- Възнаграждение на Николай Христов Скарлатов – 3,882 лв.

Общо през третото тримесечие на 2015 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат на 20,880 лв.

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

Към 30.09.2015 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков - 809 243 бр. акции, представляващи 1.34 % от капитала на Дружеството;
- Чавдар Иванов Донков – 908 314 бр. акции, представляващи 1.50 % от капитала на Дружеството;
- Николай Христов Скарлатов – не притежава акции от капитала на Дружеството;

### ■ 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, ул. Съборна №14, ет.2, ап.6 -Управител;
- 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;

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

- Индъстриал Пропъртиз 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 – Изпълнителен 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, ул. Съборна №14, ет.2, ап.6;
- 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 последното тримесечие продължи да се увеличава дялът на бизнес имотите за сметка на паричните средства и в края на тримесечието те заема най-голям дял в портфейла на Дружеството. Тази тенденция е следствие от започналото строителство на новата офис сграда на ФНИБ на Околовръстния път близо до Бизнес Парк София. След направените инвестиции през последния отчетен период дялът на бизнес имотите достигна 30%. На второ място с 28% остават инвестиционните имоти, а търговските площи с 25% заемат трето място. Очакванията през следващото тримесечие с инвестираните нови средства в строителството на офис сградата са дялът на бизнес имотите да продължи да нараства. През тримесечието дейността на Дружеството беше насочена главно в следните направления:

- Организиране строителството на Офис сграда Камбаните и провеждане на търгове по различните специалности,
- Активен маркетинг на новата офис сграда и преговори с потенциални наематели,
- Преговаряне на изтичащите наемни договори в Сграда 1 в Бизнес Парк София
- Текущо управление на Сграда 1 в Бизнес Парк София и организиране на ремонтни работи в наетите помещения,
- Извършване на текущи ремонти в Mr.Bricolage в гр.София,
- Оценка на нови инвестиционни възможности на пазара на офис площи и жилищни имоти,
- Търсене на нови проекти за инвестиция от страна на Дружеството.

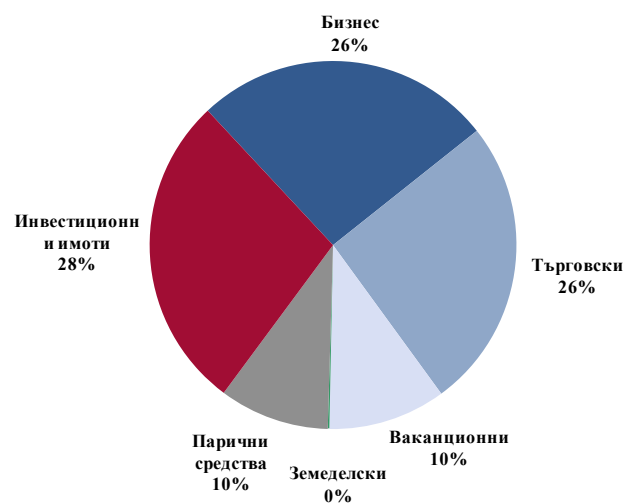
Управляваните от ФНИБ проекти към края септември 2015г. са 9 на брой, разпределени в различни сектори на пазара на недвижимите имоти в България.

*Фигура 1 – Разпределение на инвестирания капитал по видове сектори*

Структура на портфейла III-то трим. 2015г.



Структура на портфейла II-ро трим. 2015г.



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

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

Проект	Етап на проекта	Размер на проекта	Инвестирани средства към 30.09.2015г.	Бъдещи плащания
<b>Текущи проекти</b>				
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж"	текущо управление	20,144	20,144	0
Земеделска земя	текущо управление	114	114	0
Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец	в продажба	3,570	3,570	0
Офис сграда 1 - Бизнес Парк София	текущо управление	14,831	14,775	56
Офис сграда Камбаните	в строеж	19,181	8,881	10,300
<b>Предстоящи проекти</b>				
Морско ваканционно селище - с.Лозенец	замразен	18,000	4,546	0
Инвестиционни имоти до Велико Търново*	преустановен	450	450	n.a
Инвестиционен имот до Видин*	преустановен	589	589	n.a
Инвестиционни имоти в София - Младост IV*	преустановен	20,873	20,873	n.a
<b>Общо инвестиционни проекти</b>		<b>97,752</b>	<b>73,942</b>	<b>10,356</b>

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

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

С цел оптимизиране на възвращаемостта от проекта през 2006г. ФНИБ рефинансира 70% от стойността му, чрез инвестиционен кредит от Юробанк България АД на стойност 7 млн.евро. Остатъкът по главницата на този кредит към 30.09.2015г. е в размер на 1.19 млн.евро.

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

Параметрите по проекта са както следва:

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

ТЦ "Доверие Бриколаж" Варна	
РЗП	12,184 кв.м.
ЗП	5,375 кв.м.
Покупна цена	4 млн.евро
Дата на покупката	17 август 2006
Индексация от 07-2013	НИСР 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, като извършените разходи през периода са във връзка с подмяна на части от охладителната инсталация на магазина в гр. София.

### 2.3 Проект – Земеделска земя

Към края на третото тримесечие Дружеството е собственик на 404.6 дка земеделска земя, от които за 228.6 дка се водят съдебни спорове. Отдадените под аренда земи са 149.1 дка или около 36.8%. Средната наемна цена е около 44.62 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 няма нови продадени апартаменти. Продължава кампанията за продажба и на останалите 27 имоти от сградата.

### 2.5 Проект – Офис сграда 1 – Бизнес Парк София

През 2014г. ФНИБ придоби общо 7,318 кв.м. офис площи и 68 паркоместа от Сграда 1 в Бизнес Парк София, заедно с 64.45% идеални части от парцела под сградата. Всички офиси са разположени във вход Б на сградата. Заетостта на имотите собственост на Дружеството е 96.8%. Общата цена от двете сделки на Дружеството е 7.2 млн.евро.

През тримесечието са предоговорени наемните договори за над 3,800 кв.м. или 60% от отдаваемите площи в сградата. В резултат са подписани споразумения за удължаване на наемните договори до 2021г. за 2,150 кв.м. и до 2019 г. за 1,650 кв.м. Един от наемателите в северното крило на сградата освободи един етаж в размер на 772 кв.м. и същата площ бе отдаден под-наем на друг наемател от същата сграда. С извършената рокада и подписаните нови споразумения Дружеството си осигури стабилност на приходите от наем през следващите години и оптимизира възвръщаемостта от проекта. През следващото тримесечие ще продължи и програмата на Дружеството за подобряване инфраструктурата на имота и подобряване на условията за работа в сградата.

### 2.6 Проект – Офис сграда Камбаните

Дружеството е собственик на парцел с площ от 10,671 кв.м., разположен в района на „Вилна зона Малинова долина – Бункера” в гр.София. След регулирането на имота през 2014г. Фондът стартира проект за изграждане на многофункционална сграда от най-висок клас, отговаряща на критериите за зелени сгради и предлагаща всички удобства характерни за такива постройки.

Съгласно одобрения проект общото РЗП на сградата ще бъде 13,486 кв.м., от които отдаваемите офис площи ще са 10,123 кв.м., ресторанта ще е с площ от 396 кв.м. и 215 паркоместа, от които 74 са в подземния паркинг. По предварителен план сградата трябва да бъде пусната в експлоатация до края на 2016г. Съгласно първоначално изготвения бюджет стойността на строителните работи се очаква да излезе на около 15 млн.лв.

Към края на септември 2015г. строителните работи по грубия строеж на сградата са изпълнени на 90% и в средата на следващото тримесечие се очаква проекта да получи Акт14. Активно върви процеса по избора на изпълнители на довършителните работи и през следващото тримесечие ще започне работата по фасадата, ВиК и ел.инсталацията.

През отчетния период са проведени множество срещи с потенциални наематели и в ход са разговори за подписване на първите договори за наем. Продължава процеса по промотиране на новата сграда и позиционирането и на пазара на офис площи.



## 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 първото тримесечие Дружеството получи оферта за покупката на част от имотите, в резултат на което през март 2015 бяха продадени общо 24,445 кв.м. на стойност 220 хил.лв. След продажбата собственост на ФНИБ остават имоти с обща площ 178,804 кв.м. Текущо Дружеството има сключен договор за аренда, с който за временно ползване са отдадени имотите 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.

## 2.9 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, София

ФНИБ е собственик на 16 имота, разположени на Околовръстното шосе на гр.София в точката му на пресичане с бул.Александър Малинов, в западна посока срещу Бизнес Парк София. Общата площ на притежаваните по този проект имоти е 41,480 кв.м. От тази площ 33,666 кв.м. попадат в новия устройствен план на района, процедурата по приемането, на който бе стартирана от Община София още през 2008 г. С решение № 7681 на Върховния Административен Съд от 05.06.2014г. са отхвърлени всички възражения по новия план и той влиза в сила. Съгласно него имотите попадащи в регулация биват трансформирани в нови имоти с нови граници и площи. Съгласно този план старите имоти на Дружеството ще бъдат заменени с нови на същата стойност с обща площ 25,288кв.м., като документите за собственост на последните се очаква да бъдат издадени от Община Младост в гр. София. Новите параметри на застрояване са Кинт 3.5 и плътност на застрояване 60%. Така след трансформацията ФНИБ остава с имоти с обща площ 33,102 кв.м., от които 25,288 кв.м. в регулация и 7,814 кв.м. 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 2015г.

### 3.1 Обобщени финансови отчети

Представения по-долу счетоводен баланс е на база неаудирани отчети на „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ за третото тримесечие на 2015г.

Счетоводен баланс към 30.09.2015г., 30.06.2015г. и 31.03.2015г.

(Всички суми са в хиляди лева)	30.09.2015	30.06.2015	31.03.2015
<b>АКТИВИ</b>			
<b>ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ</b>			
Инвестиционни имоти	60,594	60,594	60,594
Разходи за придобиване на ДМА	4128	1092	422
Стопански инвентар и съоръжения	0	0	0
Нематериални активи	2	3	4
Блокирани парични средства	704	704	704
<b>ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ</b>	<b>65,428</b>	<b>62,393</b>	<b>61,724</b>
<b>КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ</b>			
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	1,576	1,576	1,576
Търговски вземания и лихви	67	63	145
Парични средства и краткосрочни депозити	5,586	7,592	8,346
Други	200	23	14
Разходи за бъдещи периоди	21	24	29
<b>ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ</b>	<b>7,450</b>	<b>9,278</b>	<b>10,110</b>
<b>ОБЩИ АКТИВИ</b>	<b>72,878</b>	<b>71,671</b>	<b>71,834</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>			
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
Основен капитал	60,450	60,450	60,450
Премийни резерви	6,345	9,810	9,810
Натрупана печалба	1,256	(2,654)	(3,105)
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>68,051</b>	<b>67,606</b>	<b>67,155</b>
<b>ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>			
Дългосрочни заеми	482	953	1,418
Деривативен финансов инструмент	67	93	126
Други	553	553	553
<b>ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>	<b>1,102</b>	<b>1,599</b>	<b>2,097</b>
<b>КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>			
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,862	1,838	1,813
ДДС и др. дължими данъци	43		116
Задължения към обслужващото дружество	1,386	205	205
Задължения към персонала и осиг. предприятия	1	1	7
Търговски и други задължения	433	422	441
<b>ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>	<b>3,725</b>	<b>2,466</b>	<b>2,582</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>4,827</b>	<b>4,065</b>	<b>4,679</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>72,878</b>	<b>71,671</b>	<b>71,834</b>

**Отчет за доходите за първите три тримесечия и с натрупване от началото на 2015г.**

(Всички сума са в хиляди лева)	III - трим 2015	II - трим 2015	I - трим 2015	ян - сеп 2015
Приходи от продажба на имоти	-	-	259	259
Приходи от наеми	999	995	994	2,988
Приходи от лихви	3	2	5	10
Печалба от деривативен финансов инструмент	27	31	35	93
Други приходи	-	4	13	17
<b>Общо приходи</b>	<b>1,029</b>	<b>1,032</b>	<b>1,306</b>	<b>3,367</b>
Балансова стойност на продадените имоти	-	-	(327)	(327)
Разходи за лихви	(36)	(43)	(48)	(127)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(253)	(252)	(250)	(755)
Разходи за материали	(3)	(3)	(3)	(9)
Разходи за персонала	(37)	(37)	(38)	(112)
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	-	-	-	-
Други разходи	(255)	(246)	(280)	(781)
<b>Общо разходи</b>	<b>(584)</b>	<b>(581)</b>	<b>(946)</b>	<b>(2,111)</b>
<b>Печалба/(загуба) за периода</b>	<b>445</b>	<b>451</b>	<b>360</b>	<b>1,256</b>
<b>Средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)</b>	<b>60,450</b>	<b>60,450</b>	<b>60,450</b>	<b>60,450</b>
<b>Доход на акция - основен и с намалена стойност</b>	<b>0.007</b>	<b>0.007</b>	<b>0.006</b>	<b>0.021</b>

**3.2 Ликвидност**

*Таблица 2 – Показатели за ликвидност на ФНИБ към 30.09.2015г., 30.06.2015г. и 31.03.2015г.*

Коефициенти	30.09.2015	30.06.2015	31.03.2015
Текуща ликвидност	2.00	3.76	3.92
Бърза ликвидност	1.58	3.12	3.31
Абсолютна ликвидност	1.50	3.08	3.23

През изтеклото тримесечие се наблюдава двойно намаление на коефициентите за ликвидност. Причините за това намаление от една страна са натрупаните текущи плащания към строителни компании във връзка със строежа на новата сграда и от друга страна значителното намаление на паричните средства, резултат също свързан с инвестицията на Дружеството в новата офис сграда. Въпреки отбелязания спад за момента ФНИБ все още запазва добра ликвидност, което ще му позволи да развива своята дейност безпрепятствено поне до края на годината. Към края на отчетния период текущата ликвидност е на ниво 2.00, а абсолютната ликвидност 1.50. Очакването за следващия отчетен период е ликвидността на Дружеството да продължи на намалява поради продължаващото строителство на новата сграда.

**Вътрешни източници на ликвидност**

През тримесечието вътрешните източници на ликвидност отбелязват разнопосочно движение. Краткосрочните активи намаляват, докато краткосрочните пасиви нарастват. В основата на тези изменения стоят намаляващите паричните средства в активите и увеличените задължения към строителните компании на новата сграда.

○ **Краткотрайни (текущи) активи**

*Таблица 3а – Текущи активи на ФНИБ към 30.09.2015г., 30.06.2015г. и 31.03.2015г.*

Източници на ликвидност (хил.лв)	30.09.2015	% дял	30.06.2015	% дял	31.03.2015
<b>Текущи активи</b>					
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	1,576	21.15%	1,576	16.99%	1,576
Търговски вземания и лихви	67	0.90%	63	0.68%	145
Разходи за бъдещи периоди	21	0.28%	24	0.26%	29
Парични средства и краткосрочни депозити	5,586	74.98%	7,592	81.83%	8,346
Други	200	2.68%	23	0.25%	14
<b>Общо текущи активи</b>	<b>7,450</b>	<b>97%</b>	<b>9,278</b>	<b>100%</b>	<b>10,110</b>

С продължаване на строителните работи по новата сграда на ФНИБ продължава и тенденцията за намаляване на паричните средства на Дружеството. В следствие на това намалява и общия размер на текущите активи. Към края на третото тримесечие техния размер спада с 19.7% и достига 7,450 хил.лв. Общата структура на текущите активи се запазва, като с най-голям дял остават паричните средства, а дялът на инвестиционните имоти плавно се увеличава. След последните изменения паричните средства са в размер на 5,586 хил.лв. и техния дял от текущите активи възлиза на 74.98%. С напредване на строителството ще продължи тенденцията на спад на паричните средства и общото намаляване на текущите активи.

На второ място с дял от 21.15% остават инвестиционните имоти, чиято стойност се запазва същата спрямо предходното тримесечие. Увеличението на техния дял се дължи изцяло на намалението на общата сума на текущите активи. В тази статия е отразена отчетната стойност на жилищната сграда „Секвоя 2” в кк. Боровец.

На следващото място с 2.68% се нарежда статията ”Други” вземания. Основния запис по това перо е начисленото ДДС за възстановяване, което е натрупано в хода на строителните работи по новата сграда. Размерът на тази статия ще продължи да нараства до пълното възстановяване на данъка от страна на държавата.

Търговските вземания и лихви запазват размера си спрямо предходното тримесечие, като в тази статия основно са записани текущи вземания от наематели и начислени лихви по депозити. Не се очакват изменения през следващия период, като увеличение може да настъпи при авансово плащане на услуги, които ще бъдат получени по-късно през следващата година.

През следващите отчетни периоди вследствие продължаващото строителството на новата сграда на Дружеството се очаква паричните средства да продължат да намаляват, което ще се отрази и в размера на общите текущи активи.

**Краткосрочни (текущи) пасиви**

*Таблица 3б - Текущи пасиви на ФНИБ към 30.09.2015г., 30.06.2015г. и 31.03.2015г.*

Източници на ликвидност (хил.лв)	30.09.2015	% дял	30.06.2015	% дял	31.03.2015
<b>Текущи пасиви</b>					
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,862	49.99%	1,838	74.53%	1,813
ДДС и др. дължими данъци	43	1.15%	0	0.00%	116
Задължения към обслужващото дружество	1,386	37.21%	205	8.31%	205
Задължения към персонала и осиг.предприятия	1	0.03%	1	0.04%	7
Търговски и други задължения	433	11.62%	422	17.11%	441
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>3,725</b>	<b>100%</b>	<b>2,466</b>	<b>100%</b>	<b>2,582</b>

През изминалото тримесечие размерът на краткосрочните пасиви нараства с 51.05% и в края на периода достига 3,725 хил.лв. Основна заслуга за това увеличение има нарасналото задължение към обслужващото дружество и респективно към строителните компании на новата сграда. Структурата на текущите пасиви се променя в посока

увеличение делът на задълженията към обслужващото дружество и намаление делът на дължимите плащания по инвестиционния кредит на Дружеството. Плащанията за следващата една година по главницата и лихвите по заема по проект „ТЦ Доверие Бриколаж” остават с най-голям дял от 49.99% от текущите пасиви и продължават леко да нарастват. Слабото увеличение в абсолютната стойност на тази статия се дължи на нарастващия размер на месечните плащания по главницата по използвания заем. Очакванията до края на годината са нарастването да продължи, като през следващата година в резултат от изтичането срока на кредита общата сума на задълженията по кредита ще намалява.

На второ място с 37.21% излизат задълженията към обслужващото дружество, което е посредник при изграждането на новата сграда. Наблюдаваното седемкратно увеличение се дължи основно на издадените в края на периода фактури от строителните компании по новия проект, които са разплатени в началото на октомври. Допълнително за увеличението на сумата по тази статия допринася и натрупването на задържани средства към строителите, които служат като гаранция за добро изпълнение.

Търговските и други задължения запазват размера си от предходния период, като техния дял в текущите активи намалява до 11.62%. Основни записи в тази статия са задълженията към наемателите на Дружеството свързани с авансово платени наеми или предоставени гаранционни депозити по договорите за наем в Сграда 1 в БПС, както и заделените от Дружеството провизии по съдебни дела за земеделски земи.

През следващия отчетен период ще продължи натрупването на задължения свързани със строителството на новата сграда, което ще допринесе и до нарастването на общата стойност на текущите пасиви.

#### ■ **Външни източници на ликвидност**

Външните източници на ликвидност са собствения капитал на Дружеството и инвестиционния заем, които са подробно разгледани в точка 3.3. Капиталови ресурси.

Дружеството разполага с финансов ресурс, който да обезпечи напълно дейността му до края на годината, като за следващата година Дружеството възнамерява да използва допълнително банково финансиране. От гледна точка на разпределението на свободните средства за реализацията на проекти, ФНИБ ще концентрира дейността си основно в строителството на новата сграда, извършването на ремонти в текущите сгради и търсенето на нови инвестиционни проекти.

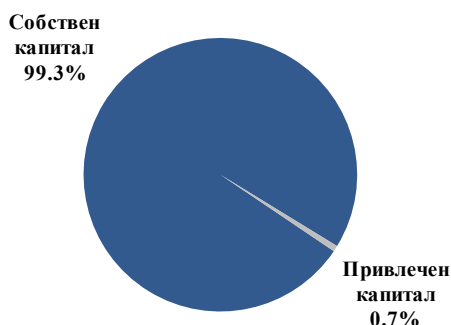
### **3.3 Капиталови ресурси**

В края на септември 2015г. дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, отчита минимално намаление от 0.04% до 68,533 хил.лв. Тази промяна се дължи на изплатената главница по инвестиционния кредит на Дружеството, което частично е компенсирано от реализираната от Фонда печалба за периода.

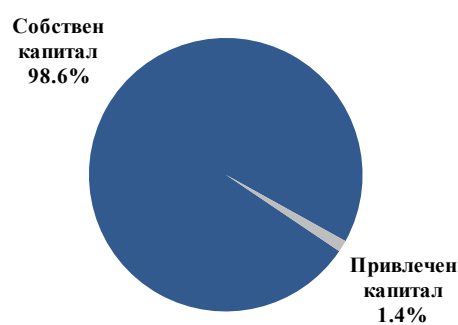
И през изтеклото тримесечие продължава да се наблюдава намаление в дела на привлечения капитал, който достига 0.7% в сравнение с 1.4% към края на предходното тримесечие. Разпределението между собствен капитал и привлечени средства е представено на фигурите по-долу.

**Фигура 2:** Съотношение между собствен и привлечен капитал:

**Дългосрочен капитал на ФНИБ  
за 3-то тримесечие на 2015г.**



**Дългосрочен капитал на ФНИБ  
за 2-ро тримесечие на 2015г.**



**Таблица 4 – Коефициенти на капиталова структура:**

Коефициент на капиталовата структура	30.09.2015	30.06.2015	31.03.2015
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени средства	141.18	70.94	47.36
Съотношение на ДА към собствен капитал	0.96	0.92	0.92
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.01	0.02	0.02

\* Деривативният финансов инструмент, краткосрочната част от заемите и друг дългосочен пасив не са включени в калкулациите на горепосочените коефициенти

### ■ Собствен капитал

В края на септември 2015г. собственият капитал на ФНИБ е в размер 68,051 хил.лв., което представлява увеличение от 0,66% в сравнение с предходното тримесечие. Отчетеното увеличение се дължи изцяло на реализираната от Дружеството печалба за периода.

**Таблица 5 – Собствен капитал на ФНИБ към 30.09.2015г., 30.06.2015г. и 31.03.2015г.**

Собствен капитал (хил.лв)	30.09.2015	30.06.2015	31.03.2015
Основен капитал	60,450	60,450	60,450
Премийни резерви	6,345	9,810	9,810
Натрупана печалба	1,256	(2,654)	(3,105)
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>68,051</b>	<b>67,606</b>	<b>67,155</b>

През изтеклото тримесечие вследствие проведеното ОСА от 16.07.2015г. структурата на собствения капитал на Дружеството претърпява промяна. На проведеното събрание е взето решение за покриване на загубата от предходната година с неразпределената печалба от минали години и част за сметка на фонд "Резервен". В резултат на това действие в отчета на Дружеството с 3,465 хил.лв. намалява размера на Премийните резерви, а се увеличава размера на натрупаната печалба. Самото прихващане има чисто счетоводна функция и не засяга общия размер на собствения капитал на Дружеството.

### ■ Привлечен капитал

През изтеклото тримесечие Дружеството редовно е обслужвало задълженията си по инвестиционния си кредит, използван за финансирането на проекта „Mr. Bricolage”. Общо непогасената главница по кредита към края на септември 2015г. е 1.19 млн. евро. Срокът на заема е до декември 2016г. Нови инвестиционни кредити не са били усвоявани през разглежданото тримесечие.



### ■ Капиталови разходи през следващите периоди на отчитане

Инвестиционната програма на Дружеството през 2015 годината е основно насочена към изграждането на нова офис сграда в имота на Околовръстния път в гр.София. Освен в този проект капиталови разходи са предвидени и за Сградата 1 в БПС, където подобрения са предвидени за общите части на сградата.

За финансирането на строителните си дейности през 2016г. Дружеството възнамерява да използва нов банков заем, както и сегашните си капиталови ресурси.

## 3.4 Структура на активите

Сумата на активите на ФНИБ към края на третото тримесечие се увеличава с 1.68% до 72,878 хил.лв. в сравнение с края на предходното тримесечие, когато стойността на активите бе 71,671 хил.лв. Отчетеното увеличение се дължи основно на натрупаните строителни разходи по новата сграда, които в периода на отчета все още не са били разплатени и са отчетени като задължения в текущите пасиви на Дружеството.

*Таблица 6 – Структура на активите на ФНИБ*

Структура на активите (хил.лв)	30.09.2015	% дял	30.06.2015	% дял	31.03.2015
<b>Дълготрайни активи вкл.</b>	<b>65,428</b>	<b>89.78%</b>	<b>62,393</b>	<b>87.05%</b>	<b>61,724</b>
- общо недвижими имоти	60,594	83.14%	60,594	84.54%	60,594
- Разходи за придобиване на ДМА	4,128	5.66%	1,092	1.52%	422
<b>Краткотрайни активи вкл.</b>	<b>7,450</b>	<b>10.22%</b>	<b>9,278</b>	<b>12.95%</b>	<b>10,110</b>
- Търговски вземания и лихви	67	0.09%	63	0.09%	145
- Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	1,576	2.16%	1,576	2.20%	1,576
- Парични средства и краткосрочни депозити	5,586	7.66%	7,592	10.59%	8,346
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>72,878</b>	<b>100%</b>	<b>71,671</b>	<b>100%</b>	<b>71,834</b>

Промяната в структурата на активите от предходното тримесечие продължава и през настоящото, като се наблюдава плавно увеличение на дяла на дълготрайните активи, които достигат до 89.78%, сравнено с 87.05% от края на предходното тримесечие. Основното нарастване е отбелязано в разходите за придобиване на ДМА, където се отчитат натрупаните разходи по строителството на новата сграда, което увеличава и сумата на дълготрайните активи и респективно намалява краткотрайните. През следващото тримесечие с натрупване на още разходи по строителството се очаква да продължи процеса по намаляване делът на паричните средства и съответно увеличаване делът на разходите за придобиване на ДМА.

## 3.5 Резултати от дейността

Дейността на Дружеството през третото тримесечие на 2015г. беше насочена най-вече в управлението на проектите генериращи приходи за Дружеството и строителството на новата сграда.

### ■ Приходи от дейността

През разглежданото тримесечие отчетените приходи са в размер на 1,029 хил.лв., което е намаление от 0.29% спрямо предходното тримесечие. Основната причина за този резултат са намаляващите приходи от деривативния финансов инструмент и липсата на други приходи.



**Таблица 7 – Реализирани приходи по тримесечия и с натрупване от началото на 2015г.**

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	III - трим 2015	II - трим 2015	I - трим 2015	ян - сеп 2015
Приходи от продажба на имоти	-	-	259	259
Приходи от наеми	999	995	994	2,988
Приходи от лихви	3	2	5	10
Печалба от деривативен финансов инструмент	27	31	35	93
Други приходи	0	4	13	17
<b>Общо приходи</b>	<b>1,029</b>	<b>1,032</b>	<b>1,306</b>	<b>3,367</b>

През изминалото тримесечие отново най-голям дял 97.08% имат Приходите от наеми. Тяхната големина се запазва в размер на 999 хил.лв., като леки изменения са отчетени в резултат на направените индексации на някои от наемите. Очакванията през следващото тримесечие са приходите от наем да се запазят на същите нива както през изтеклия период.

На следващо място са приходите от промяната в стойността на реализирания суап по кредита за финансиране покупката на магазините Mr.Bricolage. Размерът на този приход се очаква да намалява с приближаване края на усвоения кредит.

Приходите от лихви също запазват своя размер, като се очаква тяхната стойност да продължи да намалява с изразходването на свободните парични средства на Дружеството.

Очакванията през следващото тримесечие са приходите от наеми да запазят размера си и ако няма приходи от продажби на имоти общият размер на приходите също да остане в тези граници. В посока увеличение на приходите може да има и в случай на положителни годишни преоценки на имотите, които традиционно се извършват в края на годината.

## ■ Разходи от дейността

През изминалото тримесечие общите разходи на ФНИБ са останали в границите от миналото тримесечие.

**Таблица 8 – Отчетени разходи по тримесечия и с натрупване от началото на 2015г**

Разходи на ФНИБ (хил.лв)	III - трим 2015	II - трим 2015	I - трим 2015	ян - сеп 2015
Балансова стойност на продадените имоти	-	-	(327)	(327)
Разходи за лихви	(36)	(43)	(48)	(127)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(253)	(252)	(250)	(755)
Разходи за материали	(3)	(3)	(3)	(9)
Разходи за персонала	(37)	(37)	(38)	(112)
Други разходи	(255)	(246)	(280)	(781)
<b>Общо разходи</b>	<b>(584)</b>	<b>(581)</b>	<b>(946)</b>	<b>(2,111)</b>

През третото тримесечие на 2015г. с най-голям дял от 43.66% от разходите са статията „Други разходи“. Отбелязаното минимално увеличение е вследствие на направени допълнителни разходи по поддръжката на някои от имотите на Дружеството. Най-голям дял от тази статия имат разходите за данъци свързани с недвижими имоти. Други големи разход по тази сметка са такива за външни услуги свързани с управлението на имоти, за банкови такси и други административни разходи.

На второ място с дял от 43.32% 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.

С дял от 6.16% са разходите за лихви, които включват изплатените и начислени лихви по кредита за Mr.Vicolage и разходите по лихвения суап, използван по същия кредит. Тази сметка отбелязва намаление, което е в резултат от намалението на непогасената главница по използвания заем. През следващите отчетни периоди се очаква размерът на платените лихви да продължи да намалява до окончателното изплащане на заема по проект ТЦ „Доверие Бриколаж”.

Разходите за следващото тримесечие ще зависят основно от разходите по поддръжката на имотите на Дружеството и специфични разходи свързани с годишното приключване на отчетите на Дружеството и отчитането на евентуални преоценки на имоти.

## ■ Резултат от дейността

През третото тримесечие на 2015г. Дружеството реализира печалба в размер на 445 хил.лв., като основен принос за отчетения резултат имат реализираните приходи от наеми. Финансовия резултат през следващото тримесечие се очаква да се запази на същото ниво, като по-големи отклонения може да бъдат отбелязани в случай на продажби на имоти или в резултат от годишните преоценки на имоти.

**Таблица 9** – Резултати от дейността по тримесечия и с натрупване от началото на 2015г.

Финансов резултат (хил.лв)	III - трим 2015	II - трим 2015	I - трим 2015	ян - сеп 2015
Приходи	1,029	1,032	1,306	3,367
Разходи	(584)	(581)	(946)	(2,111)
<b>Печалба / (загуба) за периода</b>	<b>445</b>	<b>451</b>	<b>360</b>	<b>1,256</b>

Отнесена счетоводната печалба към средния брой акции през тримесечието носи печалба на една акция (EPS) в размер на 0.007 лв.

Резултат на акция (хил.лв)	2015 **	2014	2013	2012
Печалба	1,256	(3,702)	1,685	1,719
Печалба на акция (EPS)	0.021	-0.061	0.028	0.028
Нетна стойност на активите	68,051	66,795	70,497	72,377
Брой записани акции	60,450	60,450	60,450	60,450
НСА на акция (NAV per share)	1.126	1.105	1.166	1.197
Дивидент на акция	0.0000	0.0000	0.0240	0.0298
Справедлива стойност на акция*	1.126	1.105	1.190	1.227

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

\*\* Нетната стойност на активите за 2015г. е по неаудитиран отчет, а за периода 2012-2014 съгласно одитирани отчети

Нетната стойност на активите на акция (NAV per share), съгласно неаудитирания отчет на Дружеството нараства от 1.105 лв. на акция в края на 2014г. до 1.126 лв. на акция в края на септември 2015 г., което увеличение се дължи изцяло на реализираната печалба за изтеклия 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 2015 г. предвид банковия заем, който е изтеглило Дружеството, ФНИБ е изложен на лихвен риск свързан с промяна на лихвените нива. С цел минимизиране на този риск, Дружеството е сключило договор за лихвен суап, с който заменя плаваща лихва с фиксирана, и текущо поддържа постоянен контакт с банката кредитор с цел оптимизация на лихвените плащания.

### ***Валутен риск***

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

### ***Ликвиден риск***

Дружеството е изложено на ликвиден риск от гледна точка на изплащане на текущите си задължения. Към момента, то има достатъчно свободни средства, с които да финансира оперативната и инвестиционната си дейност. Имайки предвид наличните си средства по банковите си сметки и текущите приходи от наем, Дружеството смята, че има достатъчно ликвидни средства, с които да покрие всички свои нужди до края на годината и нови заемни средства могат да бъдат използвани през следващата година.

### ***Строителен риск***

Поради строителството на новата Офис сграда на Камбаните 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 е ангажирало фирма, специализирана в управлението на проекти и използва онлайн платформи за организиране на строителните търгове.

## **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 2015 г. Дружеството е насочило усилията си основно в строителството на нова 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 инвестира допълнителни средства в сградата с цел повишаване качеството на предлаганите офис площи. Част от усилията на Фонда ще бъдат насочени и към запълването на свободните площи в сградата с наематели.
- **Проект – Офис сграда Камбаните** - През 2015г. Дружеството стартира изграждането на нова сграда и активно ще работи в посока търсенето на потенциални наематели за нея.
- **Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж”** – през 2015 Дружеството ще продължи текущо да управлява проекта, като през годината е планирано извършването на някои планови ремонти в двата магазина.
- **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 възнамерява да направи проучване на възможностите за реализация на имотите, след което ще вземе решение за бъдещите си инвестиционни намерения по проекта.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Велико Търново”** – през 2015г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Видин”** – през 2015г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Проект – „Ваканционно селище на морето”** – през 2015г. 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 София. В ползрението 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 2015 г. акциите на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ отбелязват спад от 3,23%, докато на годишна база цената им се понижава с 19,64%. Колебливото представяне на акциите през последната година все още отразява повишения систематичен риск за България след дестабилизацията на банковата система в средата на 2014 г. и политическата нестабилност в страната през втората половина на миналата година. От началото на 2015 г. върху цената на акциите на Фонда, както и на останалите дружества със специална инвестиционна цел, влияние оказаха дебатите относно налагането на глоби на компаниите собственици на земеделски земи с участие на акционери от страни извън Европейския съюз или от офшорни компании.

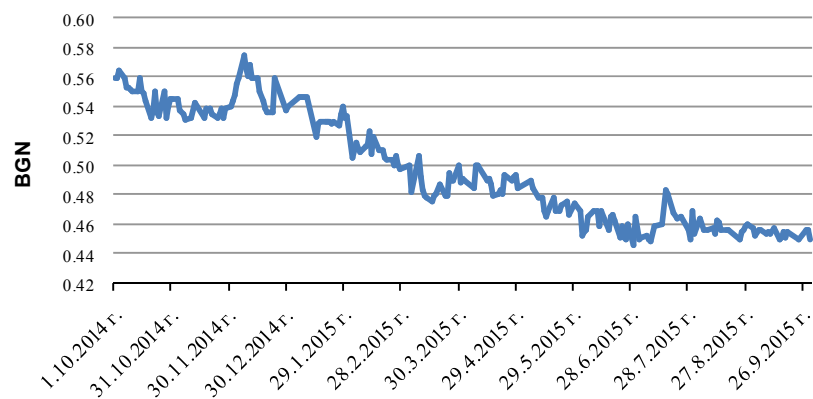
За сравнение, през третото тримесечие на 2015г. индексът СОФИКС отбеляза понижение от 8,84%, докато широкият BG BX40 загуби 7,59% от стойността си. Секторният BGREIT, отразяващ представянето на дружествата със специална инвестиционна цел, отстъпи с 0,92% през същия период. Компаниите, инвестиращи в недвижими имоти, продължават да привличат интерес от страна на инвеститорите и акциите им традиционно са едни от най-търгуваните на БФБ-София.

Основните рискови фактори, пред които са изправени българската икономика и в частност публичните дружества на капиталовия пазар са свързани със слабия или отсъстващ икономически растеж в Еврозоната и на развиващите се пазари – основни търговски партньори на България.

Обобщените данни от търговията с акции на ФНИБ за периода 01.10.2014г. – 30.09.2015г. са както следва:

- Начална цена – BGN 0.562 (1 октомври 2014г.)
- Последна цена – BGN 0.450 (30 септември 2015г.)
- Най-висока цена – BGN 0.587 (08 декември 2014г.)
- Най-ниска цена – BGN 0.446 (26 юни 2015г.)
- Общо количество изтъргувани акции – 8,086,563 броя
- Оборот за периода – BGN 3,899,994 (EUR 1,482,743)
- Среднопретеглена цена – BGN 0.482
- Пазарна капитализация (към 30.09.2015г.) – BGN 27,202,500 (EUR 13,908,417)

**Движение акциите на ФНИБ  
(01.10.2014г. - 30.09.2015г.)**



## **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.**

Капиталът на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ е 60,450,000 лева, разпределен в 60,450,000 броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка.

Към 30.09.2015 год. Дружеството е издало само един клас акции - обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка, представляващи 100 % от общия капитал на Дружеството. Издадените акции се притежават от следните лица:

- 766 физически лица притежават 15,161,488 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;
- 113 юридически лица притежават 45,288,512 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 1/2 от общия брой акции на Дружеството.



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

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

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

Лицата, които към 30.09.2015 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 30.09.2015г.	Начин на притежаване
АЙ ЕН ДЖИ УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД	6.76%	пряко
УПФ ДСК РОДИНА АД	6.75%	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 преизбирани 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 този устав;
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 2015г. Дружеството няма регистрирани клонове и не притежава акции от други компании.