

**Междинен доклад за  
дейността**

**на**

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

за четвърто тримесечие  
на 2021 г.



31 януари 2022

## 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 четвъртото тримесечие на 2021г. ....</b>	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>Важни научни изследвания и разработки .....</b>	<b>20</b>
<b>5</b>	<b>Предвиждано развитие на Дружеството.....</b>	<b>21</b>
<b>6</b>	<b>Промени в цената на акциите на Дружеството .....</b>	<b>22</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>24</b>
<b>8</b>	<b>Сделки със свързани лица .....</b>	<b>28</b>
<b>9</b>	<b>Друга информация .....</b>	<b>28</b>

# 1 Обща информация за Дружеството

## 1.1 Правна рамка и промени в устава на Дружеството през периода септември - декември 2021 г.

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

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

През изминалото тримесечие няма промени в правната рамка и устава на Дружеството. След края на отчета е обявена покана за свикване на извънредно ОСА на 22 февруари 2022 г., на което се очаква да бъдат гласувани предложените в поканата промени в устава на Дружеството.

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

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

През периода ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ продължава със строителните работи за изграждането на новата офис сграда в Научно-технологичния парк в гр. София. Параметрите на сградата са както следва: ЗП 2 325 кв.м., РЗП –50 761.38 кв.м., включващо и подземен паркинг на две нива с РЗП 15 717 кв. м. Към настоящия момент строителството е на етап довършителни работи. Сградата има получено разрешение за ползване на всички общи части, подземен етаж U2, подземен етаж U1, общи части по всички надземни нива и отдаваеми части на етажи 5,6,7,8,9, останалите етажи предстои да бъдат завършени в следващите няколко месеца. Инвестираните към края на тримесечието средства са в размер на 72,390хил.лв.
- Годишни преоценки на имотите – в края на 2021 са извършени ежегодните преоценки на имоти на Дружеството. В резултат от тези действия Фонда отбелязва в отчета за доходите нетни преоценки в размер на 271 хил.лв., което от своя страна увеличава нетния финансов резултата за тримесечието. Извършените през периода оценки се правят веднъж годишно и имат еднократно действие върху финансовия отчет на Дружеството.
- Продажба на апартамент от Апартаментната сграда Секвоя 2 в к.к. Боровец, община Самоков. Апартаментът е с обща площ 82.48 кв.м
- Предварителен договор за продажба на апартамент и гараж от Апартаментната сграда Секвоя 2 в к.к. Боровец, община Самоков. Апартаментът е с обща площ 79.01 кв.м

- **Избор на нов изпълнителен директор на Дружеството** След края на отчетния период, с решение на Съвета на директорите на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ е избран Чавдар Иванов Донков за изпълнителен директор на дружеството със специална инвестиционна цел

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

- **Възнагражденията, получени през четвъртото тримесечие на 2021 г. от членовете на Съвета на директорите;**

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

- Възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков – 11,596 лв.
- Възнаграждение на Чавдар Иванов Донков – 11,000 лв.
- Възнаграждение на Николай Сергеевич Драгомирецьки – 4000 лв

През четвъртото тримесечие на 2021 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат общо на 26,596лв.

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

Към 31.12.2021 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

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

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

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

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

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

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

- Лонч Хъб Адвайзърс ООД, гр. София, район Витоша, ж.к. Манастирски ливади, ул. Синанишко езеро No 9А, офис 3 - Управител;
- Лонч Хъб Фънд Мениджмънт Б.В., със седалище Мартинус Нийхофлаан 2, 2624ES Делфт, Нидерландия - Член на Съвета на директорите;

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

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

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

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

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

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

**Тодор Людмилов Брешков**

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

**Чавдар Иванов Донков**

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

**Николай Сергеевич Драгомирецьки**

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

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

Няма такива.

## 2 Портфейл на Дружеството

### 2.1 Структура на портфейла

През изминалото тримесечие се структурата на портфейла на Дружеството се запази непроменена. В края на отчетния период дялът на бизнес имотите отново е 77%. Следват ги търговските площи със 15% и съответно инвестиционните имоти – с дял от 4% и ваканционните имоти с 3%, с дял от 1% в портфейла фигурират и паричните средства налични по банкови сметки на дружеството. Очакванията през следващото тримесечие, с продължаващата строителна дейност по новият проект и предвидените нови инвестиции в него, са размерът на бизнес имотите да продължи да нараства за сметка на паричните средства. Промяната на паричните средства ще зависи от усвояването на новия инвестиционен кредит, предвиден за строежа на новата сграда в София Тех Парк.

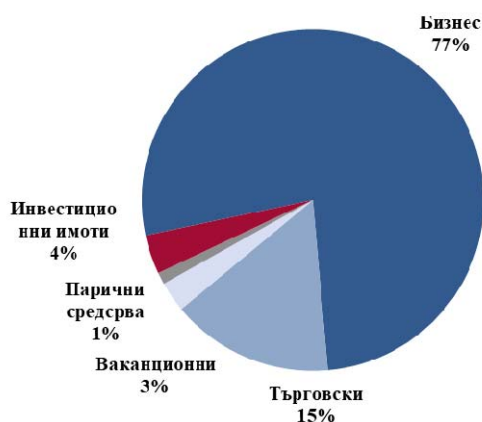
През тримесечието дейността на Дружеството беше насочена главно в следните направления:

- Продължаване на дейностите по строителството на новата офис сграда в София Тех Парк;
- Въвеждане в експлоатация и организиране на поддръжката на Synergy Tower;
- Разговори с потенциални наематели за новия проект в София Тех Парк;
- Текущо управление на офис сграда в София Тех Парк.
- Текущо управление на Офис сграда Камбаните;
- Текущо управление на Сграда 1 в Бизнес Парк София;
- Текущо управление на имотите отдадени на Mr.Bricolage;
- Разговори и организиране на продажби в к.к. Боровец;
- Предприемане на мерки и дейности, свързани с COVID19

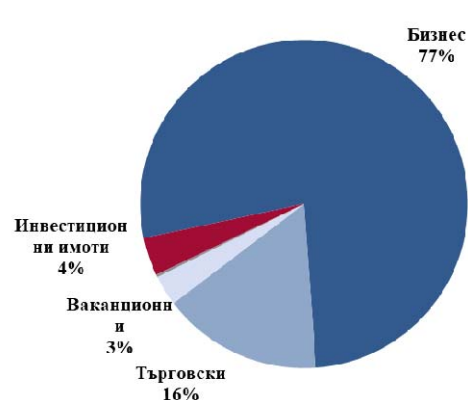
Управляваните от ФНИБ проекти към края на декември 2021 г. са 9 на брой, разпределени в различни сектори на пазара на недвижимите имоти в България.

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

Структура на портфейла IV -го трим. 2021г.



Структура на портфейла III - то трим. 2021г



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

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

Проект	Етап на проекта	Историческа стойност	Балансова стойност към 31.12.2021г.
<b>Текущи проекти</b>			
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж" - София	текущо управление	11,990	13,587
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж" - Варна	текущо управление	8,441	9,189
Инвестиционни имоти до Велико Търново	в продажба	259	890
Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец	в продажба	1,846	872
Офис сграда 1 - Бизнес Парк София	текущо управление	14,623	17,574
Офис сграда Камбаните	текущо управление	17,537	22,700
Офис сграда - София Тех Парк	в строеж	72,390	73,650
<b>Предстоящи проекти</b>			
Морско ваканционно селище - с.Лозенец	преустановен	4,409	3,368
Инвестиционен имот до Видин	преустановен	589	1,182
Инвестиционни имоти в София - Младост IV	преустановен	9,422	3,409
<b>Общо инвестиционни проекти</b>		<b>141,506</b>	<b>146,421</b>

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

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

## 2.2 Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж”

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

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

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

Параметрите по проекта са както следва:

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

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

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

### **2.3 Проект – Жилищна сграда „Секвоя 2” – Боровец**

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

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

Към края на отчетния период общо продадените имоти са 28, от които 23 апартамента и 5 гаража. След края на отчетния период е подписан предварителен договор за продажба на още един апартамент и гараж. Продължава кампанията за продажба и на останалите имоти от сградата.

### **2.4 Проект – Офис сграда 1 – Бизнес Парк София**

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

През периода заетостта на имотите собственост на Дружеството възлиза на 50.18 %, като продължава активната кампания и разговори с потенциални наематели за сградата.

Основни наематели в сградата, към момента са “ИЕксЕлСървис България” ЕАД и „СИ 3 АЙ ЕВРОПА” ЕООД.

Предвид отново усложнилата се обстановка около COVID – 19 е възможно през следващите отчетни периоди да намалеят приходите от наем и да спадне заетостта на сградата.

### **2.5 Проект – Офис сграда Камбаните**

Това е един от основните проекти на Дружеството генериращо над 35% от приходите от наем. Строителството на офис сградата бе завършено през 2016г. Имотът е разположен върху парцел с площ от 10,671 кв.м., в района на „Вилна зона Малинова долина – Бункера” в гр. София. Търговското название на сградата е Камбаните Грийн Офиси. Общото РЗП на сградата е 13,205 кв.м., от които отдаваемите офис площи и прилежащи помещения са 9,356 кв.м., ресторант с площ от 420 кв.м. и 214 паркоместа, от които 74 са в подземния паркинг.

През 2016 г. Дружеството си осигури и банково финансиране на проекта от Юробанк България АД в размер на 11 млн.лв. Към края на декември 2021 г. дължимата главница е в размер на 5,412 хил.лв. Условието на заема са посочени в т. 3.3, по-долу в отчета.

Към края на декември 2021 г. имотът е отдаден на 96,71%. Основни наематели в сградата са „Модис България“ ЕООД с 6,312.59 кв.м., Дайната България ЕООД с 1,489.48 кв.м. и Коника Минолта с 845.90 кв.м. Общо отдадените паркоместа са 179, от които 61 в подземния паркинг. Наемател на ресторанта е Виктория ЖИ 2011 ЕООД.

През отчетния период продължава процедурата по одобрение на проекта за изграждане на детска градина, която да обслужва служителите в сградата.

В условията на COVID пандемията в сградата са предприети всички необходими мерки за намаляване риска за здравето на служителите в нея.



## 2.6 Проект – Офис сграда София Тех Парк

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

След разработването на проекта от „А и А Архитекти“ и подаването му за одобрение в НАГ, в края на 2018 г., Дружеството получи разрешение за строеж №336/04.11.2018 със следните параметри: РЗП над земята 34,998.88 кв.м. и РЗП със сутерен 50,761.38 кв.м. Строителните дейности започнаха в началото на 2019г., а към края на отчетния период, сграда получи разрешение за ползване на Етап 1, включващ подземните етажи, всички общи части и офис площи от 5 до 9 етаж. Останалите офис етажи ще бъдат завършени в рамките на следващите няколко месеца. Общо инвестираните средства в проекта към края на изминалото тримесечие са 72,390 хил. лв.

Финансирането на новия проект се реализира с получените от увеличението на капитала средства и със средства от новоподписания договор за банков кредит с Юробанк България АД. Кредитът е за срок до ноември 2029 година и е в размер на 41 млн.лв. Дължимата лихва по кредита е ПРАЙМ Бизнес клиенти плюс 1.4% по времето на усвояване и 1.05% след това, но общо не по-малко съответно от 2.4% по времето на усвояване и 2.05% след това. Към края на отчетния период общо усвоените средства по банковия заем са 31,700 хил. лв.. Условието на заема са посочени в т. 3.3, по-долу в отчета.

През периодът продължи и работата по маркетинговата кампания на проекта.

Към края на декември 2021 общо отдадените офис площи са 8,248 кв.м., което се равнява на обща запълняемост на сградата от 25,64%. Дружеството има двама наематели „РОБЕРТ БОШ” ЕООД. с обща отдадена площ от 5 498.82 кв.м. и СОФТУЕР АГ с обща отдадена площ 2 749.39 кв.м.

През отчетният период бяха предадени за ползване площите от вторият етаж на РОБЕРТ БОШ, с което през следващите отчетни периоди проектът ще удвои генерираните си приходи.

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

## 2.7 Проект – Ваканционно селище на морето

Проектът предвижда изграждането на ваканционно селище от затворен тип, в които да се построят жилищни, търговски и развлекателни площи. Парцелът, предвиден за изграждането на проекта е с размер от около 28 дка и на него е проектирано

изграждането на 291 апартамента, два басейна – детски и за възрастни, два ресторанта, търговски и развлекателен център.

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

## **2.8 Проект – Инвестиционен имот до град Велико Търново**

През 2006г. Дружеството закупи имоти с обща площ от 203,249 кв.м., намиращи се на главния път София – Варна на 5 км от гр. Велико Търново. Имотите са със статут на земеделска земя и все още не са влезли в регулация. През 2015г. Дружеството реализира една сделка за продажба на част от имотите с обща площ 24,445 кв.м., а през 2016 г. беше сключена втора сделка за продажбата на още 30,250 кв.м. През първата половина на 2021 г. беше извършена още една сделка за продажба на още 46 153 кв.м. от имотите. След последната продажба, собственост на Дружеството остават 102,401 кв.м. Текущо Дружеството има сключен договор за наем, с който за временно ползване са отдадени останалите имоти под аренда като земеделски земи.

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

## **2.9 Проект – Инвестиционен имот до град Видин**

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

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

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

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

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

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

### 3.1 Обобщени финансови отчети

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

Счетоводен баланс към 31.12.2021, 30.09.2021 г., 30.06.2021, 31.03.2021г. и 31.12.2020 г.

(Всички суми са в хиляди лева)	31.12.2021	30.09.2021	30.06.2021	31.03.2021	31.12.2020
<b>АКТИВИ</b>					
<b>ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ</b>					
Инвестиционни имоти	83,081	82,834	82,834	83,218	83,218
Разходи за ДМА	62,498	60,745	48,627	37,299	26,970
Стопански инвентар	2	3	3	4	5
Нематериални активи	5	11	17	22	28
<b>ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ</b>	<b>145,586</b>	<b>143,593</b>	<b>131,481</b>	<b>120,543</b>	<b>110,221</b>
<b>КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ</b>					
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	850	882	882	1,064	1,258
Данъци за възстановяване	127	2,861	804	2,230	516
Търговски вземания и лихви	235	394	510	409	419
Парични средства и краткосрочни депозити	1,657	371	4,917	5,755	3,580
Разходи за бъдещи периоди	362	365	238	251	607
<b>ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ</b>	<b>3,231</b>	<b>4,873</b>	<b>7,351</b>	<b>9,709</b>	<b>6,380</b>
<b>ОБЩИ АКТИВИ</b>	<b>148,817</b>	<b>148,466</b>	<b>138,832</b>	<b>130,252</b>	<b>116,601</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>					
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>					
Основен капитал	34,642	34,642	34,642	34,642	34,642
Премийни резерви	59,380	59,380	59,380	59,380	59,380
Неразпределена печалба	13,082	14,248	13,464	12,721	11,654
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>107,104</b>	<b>108,270</b>	<b>107,486</b>	<b>106,743</b>	<b>105,676</b>
<b>ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>					
Дългосрочни заеми	32,025	30,374	23,014	16,145	5,396
Задължения по лизинг					
<b>ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>	<b>32,025</b>	<b>30,374</b>	<b>23,014</b>	<b>16,145</b>	<b>5,397</b>
<b>КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>					
Краткосрочни заеми и начислени лихви	4,692	3,642	2,595	1,556	1,251
ДДС и др. дължими данъци	24		-	114	-
Задължения към обслужващото дружество	1,219	4,062	1,316	1,661	505
Задължения към персонала и осиг. предприятия	11	2	2	3	2
Провизия за дължими дивиденди	2,004	-	2,879	2,590	2,590
Задължения по лизинг	1	5	10	14	17
Търговски и други задължения	1,737	2,111	1,530	1,426	1,163
<b>ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>	<b>9,688</b>	<b>9,822</b>	<b>8,332</b>	<b>7,364</b>	<b>5,528</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>41,713</b>	<b>40,196</b>	<b>31,346</b>	<b>23,509</b>	<b>10,925</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>148,817</b>	<b>148,466</b>	<b>138,832</b>	<b>130,252</b>	<b>116,601</b>

**Отчет за доходите за четирите тримесечия на 2021 г., както и за четвъртото тримесечие на 2020 г.**

(Всички сума са в хиляди лева)	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	2021	Q4 2020
Приходи от продажба на имоти	66	-	607	208	881	135
Приходи от наеми	1,992	1,623	1,740	1,737	7,092	1,746
Други приходи	320	14	2	27	363	15
<b>Общо приходи</b>	<b>2,378</b>	<b>1,637</b>	<b>2,349</b>	<b>1,972</b>	<b>8,336</b>	<b>1,896</b>
Балансова стойност на продадените имоти	(56)	-	(565)	(194)	(815)	(118)
Разходи за лихви	(257)	(213)	(152)	(127)	(749)	(69)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(270)	(270)	(267)	(261)	(1,068)	(276)
Разходи за материали	(412)	(29)	(3)	(5)	(449)	(47)
Разходи за персонала	(52)	(37)	(37)	(37)	(163)	(51)
Други разходи	(494)	(304)	(294)	(281)	(1,373)	(1,830)
<b>Общо разходи</b>	<b>(1,541)</b>	<b>(853)</b>	<b>(1,318)</b>	<b>(905)</b>	<b>(4,617)</b>	<b>(2,391)</b>
<b>Печалба/(загуба) за периода</b>	<b>837</b>	<b>784</b>	<b>1,031</b>	<b>1,067</b>	<b>3,719</b>	<b>(495)</b>
Средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)	34,642	34,642	34,642	34,642	34,642	34,642
Доход на акция - основен и с намалена стойност	0.024	0.023	0.030	0.031	0.107	(0.014)

### 3.2 Ликвидност

*Таблица 2 – Показатели за ликвидност на ФНИБ към 31.12.2021 г., 30.09.2021 г., 30.06.2021 г., 31.03.2021 г. и 31.12.2020 г.*

Коефициенти	31.12.2021	30.09.2021	30.06.2021	31.03.2021	31.12.2020
Текуща ликвидност	0.33	0.50	0.88	1.32	1.15
Бърза ликвидност	0.25	0.41	0.78	1.17	0.93
Абсолютна ликвидност	0.17	0.04	0.59	0.78	0.65

През изминалото тримесечие коефициентите за ликвидност продължават да отбелязват намаление спрямо предходния отчетен период. Изменението в ликвидността през периода най-вече се дължи на реализираните разходи по новия инвестиционен проект в София Тех Парк. Коефициентът за текуща ликвидност намалява до 0.33, а коефициентите за бърза и абсолютна ликвидност достигат съответно до 0.25 и 0.17.

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

#### Вътрешни източници на ликвидност

През четвъртото тримесечие на 2021 г. вътрешните източници на ликвидност отбелязват намаление и в активите и в пасивите, спрямо предходното тримесечие. В основата на тези изменения стоят намалението на вземанията по ДДС в активите, а при пасивите – намалението на задълженията към обслужващото дружество, които представляваха начислени задължения свързани със строителството на новата сграда в София Тех Парк.

## Краткотрайни (текущи) активи

Таблица 3а – Текущи активи на ФНИБ към 31.12.2021 г., 30.09.2021г., 30.06.2021 г., 31.03.2021г. и 31.12.2020 г.

Източници на ликвидност (хил.лв)	31.12.2021	% дял	30.09.2021	% дял	30.06.2021	31.03.2021	31.12.2020
<b>Текущи активи</b>							
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	850	26.31%	882	18.10%	882	1,064	1,258
Данъци за възстановяване	127	3.93%	2,861	58.71%	804	2,230	516
Търговски вземания и лихви	235	7.27%	394	8.09%	510	409	419
Разходи за бъдещи периоди	362	11.20%	365	7.49%	238	251	607
Парични средства и краткосрочни депозити	1,657	51.28%	371	7.61%	4,917	5,755	3,580
<b>Общо текущи активи</b>	<b>3,231</b>	<b>100%</b>	<b>4,873</b>	<b>100%</b>	<b>7,351</b>	<b>9,709</b>	<b>6,380</b>

Общият размер на текущите активи на дружеството намалява спрямо предходния отчетен период и достига 3,231 хил.лв. През изминалото тримесечие основните изменения в краткотрайните активи са в стойността на сметката Данъци за възстановяване и при паричните средства от друга страна.

Общата структурата на текущите активи се променя значително, като на първо място с дял от 51.28% през тримесечието се нареждат Паричните средства и краткосрочни депозити. През четвъртото тримесечие на 2021 г. те бележат ръст спрямо предходното. Записите по тази сметка се променят динамично - според темповете на строителство на новия проект в София Тех Парк и начина на усвояване на пари по осигурения кредит за проекта.

На втора позиция, с дял от 26.31% остават инвестиционните имоти, чиято стойност намалява размерът си от предходния отчетен период, тъй като през периода е отчетена продажба на един имот. В статията са записани само имотите, част от жилищната сграда „Секвоя 2” в кк. Боровец. През следващия отчетен период, се очаква да има намаление по статията при нови продажби на имоти.

С 11.20% в общата структура на текущите активи се нареждат Разходите за бъдещи периоди, които не отбелязват значително изменение спрямо предходното тримесечие. Като записи по тази статия се включват комисионните към брокери свързани с отдаването на офиси в сградата в София Тех Парк. През следващият отчетен период се очаква статията да запази размера си.

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

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

## Краткосрочни (текущи) пасиви

Таблица 3б - Текущи пасиви на ФНИБ към 31.12.2021 г., 30.09.2021 г., 30.06.2021 г., 31.03.2021 г. и 31.12.2020 г.

Източници на ликвидност (хил.лв)	31.12.2021	% дял	30.09.2021	% дял	30.06.2021	31.03.2021	31.12.2020
<b>Текущи пасиви</b>							
Краткосрочни заеми и начислени лихви	4,692	48.43%	3,642	37.08%	2,595	1,556	1,251
ДДС и др. дължими данъци	24	0.25%	-	0.00%	-	114	
Задължения към обслужващото дружество	1,219	12.58%	4,062	41.36%	1,316	1,661	505
Задължения към персонала и осиг. предприятия	11	0.11%	2	0.02%	2	3	2
Провизия за дължими дивиденди	2,004	20.69%	0	0.00%	2,879	2,590	2,590
Задължения по лизинг	1	0.01%	5	0.05%	10	14	17
Търговски и други задължения	1,737	17.93%	2,111	21.49%	1,530	1,426	1,163
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>9,688</b>	<b>100%</b>	<b>9,822</b>	<b>100%</b>	<b>8,332</b>	<b>7,364</b>	<b>5,528</b>

През изминалото тримесечие общият размер на краткосрочните пасиви отбелязва намаление от 1,36%, спрямо предходния отчетен период и към 31.12.2021 г. достига 9,688 хил.лв. Основните промени в структурата на текущите пасиви са намаление на Задълженията към обслужващото дружество от една страна и увеличение на Провизията за дължими дивиденди.

На първо място с дял от 48.43% са Краткосрочните заеми и начислени лихви. Тяхната стойност възлиза на 4,692 хил.лв., като отчетеното увеличение е в резултат на дължими, през следващата година, плащания по главницата по новия инвестиционен кредит на Дружеството. През следващите отчетни периоди тази сума се очаква да се увеличава с нарастване на текущо дължимата главница по двата кредита.

Следващи, с дял от 20.69 % от текущите пасиви са Провизиите за дължими дивиденди. В края на отчетния период съгласно чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС е начислена провизия за дивидент за 2021 г. Начислената съгласно закона сума за дивидент за 2021 г. е 2,004 хил. лв. (дивидент на акция, бруто: 0.0578 лв.), която представлява 90% от печалбата за съответната финансова година, коригирана съгласно изискванията на чл. 29 ал. 3 от новия ЗДСИЦДС (в сила от 16 март 2021 г.). Окончателната сума за разпределяне като дивидент за 2021 г\_ще бъде определена на редовното Общо събрание на акционерите (ОСА).

На следваща позиция от краткосрочните пасиви са Търговските и други задължения на дружеството. Те бележат спад спрямо предходния отчетен период и достигат 1,737 хил.лв. Отчетената промяна е вследствие погасени задължения, свързани със строителството в София Тех Парк. Основни записи в тази статия са задълженията на Фонда по получени гаранции по договори за наем и авансово платени наеми, които ще запазят размера си и през следващия отчетен период.

Очакванията през следващото тримесечие е да има увеличение при текущите задължения по двата банкови заема.

### ■ Външни източници на ликвидност

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

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

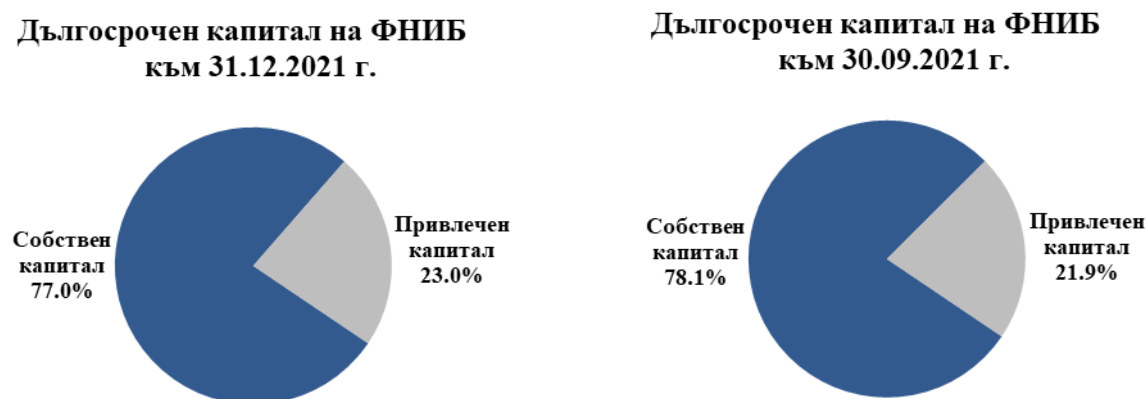
## 3.3 Капиталови ресурси

В края на декември 2021 г. общо дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, отчита увеличение и достига стойност от 139,129 хил.лв. Причина за тази промяна са усвоените средства по новият инвестиционен заем на дружеството. Това от

друга страна променя структурата на дългосрочният капитал, като продължава тенденцията от началото на годината за увеличение на привлечения капитал, чиито дял нараства до 23.0 %.

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

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



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

Коефициент на капиталовата структура	31.12.2021	30.09.2021	30.06.2021	31.03.2021	31.12.2020
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени средства	3.34	3.56	4.67	6.61	19.58
Съотношение на ДА към собствен капитал	1.36	1.33	1.22	1.13	1.04
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.22	0.21	0.18	0.13	0.05

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

## ■ Собствен капитал

В края на декември 2021 г. собственият капитал на ФНИБ е в размер 107,104 хил.лв., което спрямо предходното тримесечие представлява намаление от 1.08 %. Отчетената промяна се дължи изцяло на отчислените от печалбата провизии за дивидент за 2021 г..

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

Собствен капитал (хил.лв)	31.12.2021	30.09.2021	30.06.2021	31.03.2021	31.12.2020
Основен капитал	34,642	34,642	34,642	34,642	34,642
Премийни резерви	59,380	59,380	59,380	59,380	59,380
Натрупана печалба	13,082	14,248	13,464	12,721	11,654
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>107,104</b>	<b>108,270</b>	<b>107,486</b>	<b>106,743</b>	<b>105,676</b>

През четвъртото тримесечие на 2021 година не се наблюдава съществена промяна в структурата на собствения капитал на дружеството. Към края на отчетния период се наблюдава единствено изменение в Натрупаната печалба.

## ■ Привлечен капитал

През четвъртото тримесечие на 2021 г. Дружеството има сключени два договора за кредит подписани с Юробанк България АД.

Първият кредит е за срок от 10 години и е в размер на 11 млн.лв. Предназначението на заема е за финансиране строителството на офис сграда на Фонда на Околовръстното шосе до Камбаните. Дължимата лихва по кредита е референтен лихвен процент ПРАЙМ плюс надбавка 3.1%. През четвъртото тримесечие на 2021 г., Дружеството редовно е плащало дължимите вноски по инвестиционния кредит. Общо непогасената главница към края на периода е 5,412 млн. лева.

Вторият кредит е за срок до ноември 2029 година и е в размер на 41 млн.лв. Предназначението на заема е за финансиране строителството на последната офис сграда на Фонда на Цариградско шосе в София Тех Парк. Дължимата лихва по кредита е ПРАЙМ Бизнес клиенти плюс 1.4% по времето на усвояване и 1.05% след това, но общо не по-малко съответно от 2.4% по времето на усвояване и 2.05% след това. Към края на отчетния период Дружеството е усвоило средства по кредита, възлизащи на 31,700 хил. лв.

### Капиталови разходи през следващите периоди на отчитане

След старта през 2019 г. на строителните дейности по новия инвестиционен проект в София Тех Парк, през 2021 г. Дружеството концентрира усилията си основно в реализацията на този проект. Проекта се намира в етап на довършителни работи, като първия етап на проекта, включващ подземните нива, общите площи и 5 офис етаж, получи разрешение за ползване през септември миналата година. Продължават строителните дейности по останалите етажи, които дейности се очаква да приключат до няколко месеца. Инвестираните до момента средства в проекта са 72.4 млн.лв., от които 62.5 млн.лв. в строителството на сградата. Предвидените средства за довършване на сградата са около 9 млн.лв. За финансиране на по-горе описания проект Дружеството използва наличния към момента собствен капитал и в допълнение усвоява средства по осигуреното ново външно финансиране.

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

## 3.4 Структура на активите

Сумата на активите на ФНИБ към края на четвъртото тримесечие нараства с 0.24 % до 148,817 хил.лв. в сравнение с края на предходното тримесечие, когато стойността на активите бе 148,466 хил.лв. Отчетеното увеличение се дължи основно на реализираната печалба през периода. През следващия отчетен период с реализирането на нови приходи от наем и с усвояването на средства по осигуреното ново външно финансиране за инвестиционната програма на ФНИБ, се очаква стойността на активите да продължи да нараства.

**Таблица 6 – Структура на активите на ФНИБ**

Структура на активите (хил.лв)	31.12.2021	30.09.2021	30.06.2021	31.03.2021	31.12.2020
<b>Дълготрайни активи вкл.</b>	<b>145,586</b>	<b>143,593</b>	<b>131,481</b>	<b>120,543</b>	<b>110,221</b>
- общо недвижими имоти	83,081	82,834	82,834	83,218	83,218
- Разходи за придобиване на ДМА	62,498	60,745	48,627	37,299	26,970
<b>Краткотрайни активи вкл.</b>	<b>3,231</b>	<b>4,873</b>	<b>7,351</b>	<b>9,709</b>	<b>6,380</b>
- ДДС за възстановяване	127	2,861	804	2,230	516
- Търговски вземания и лихви	235	394	510	409	419
- Инвестиционни имоти за продажба	850	882	882	1,064	1,258
- Парични средства и краткосрочни депозити	1,657	371	4,917	5,755	3,580
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>148,817</b>	<b>148,466</b>	<b>138,832</b>	<b>130,252</b>	<b>116,601</b>



През четвъртото тримесечие на 2021 година структурата на активите на Дружеството не претърпява съществени изменения спрямо предходния отчетен период. Въпреки това промяна се наблюдава в увеличението дял на дълготрайните активи, които нарастват в резултат на увеличените Разходи за придобиване на ДМА, свързани с новата сграда в София Тех Парк. През четвъртото тримесечие на 2021 година се наблюдава и съществено изменение при Паричните средства и краткосрочните депозити, като записите по тази сметка са динамични и зависят от разходите по строителство за новия проект в СТП и усвояването на средства по кредита.

През следващия отчетен период се очаква да продължи тенденцията за увеличение на дела на дълготрайните активи за сметка на този на краткотрайните такива. Промяната ще е в резултат на нарастването на стойността на разходите за придобиване на ДМА, за сметка на стойността на паричните средства.

### 3.5 Резултати от дейността

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

#### Приходи от дейността

През разглежданото тримесечие отчетените приходи са в размер на 2,378 хил.лв., което е ръст с 22.74% спрямо предходния период. Основните причини за това увеличение са по-високите приходи от наеми и значителното увеличение на сметката Други приходи, в резултат на нетните преоценки в края на годината.

**Таблица 7 – Реализирани приходи по тримесечия през 2021 г. и четвъртото тримесечие на 2020 г.**

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	2021
Приходи от продажба на имоти	66	-	607	208	135	881
Приходи от наеми	1,992	1,623	1,740	1,737	1,746	7,092
Други приходи	320	14	2	27	15	363
<b>Общо приходи</b>	<b>2,378</b>	<b>1,637</b>	<b>2,349</b>	<b>1,972</b>	<b>1,896</b>	<b>8,336</b>

През четвъртото тримесечие основен приход с дял от 83.77% остават Приходите от наеми. Техният размер достига до 1,992 хил. лв., като отбелязания ръст се дължи на новите наеми получени по договорът на Бош в Синерджи Тауър. През следващия отчетен период с нанасянето на Софтуер АГ в сградата, очакванията на дружеството са приходите от наем да продължат да нарастват.

На второ място са Други приходи, като в статията са отразени приходите от преоценки на имотите на Дружеството. Изменението има епизодичен характер – наблюдава се само в края на календарната година. През следващия отчетен период се очаква статията да отбележи спад, поради липса на преоценки.

В статията приходи от продажби на имоти са отразени приходите от продажбата на още един апартамент в к.к. Боровец.

Очакванията за следващите отчетни периоди са общо приходите да нарастват, с нарастване на приходите от наем от новата офис сграда в София Тех Парк.

#### ■ Разходи за дейността

През изминалото тримесечие отчетените общи разходи на ФНИБ са нараснали с 80.66% в сравнение с предходния отчетен период и в края на тримесечието достигат до 1,541 хил.лв. Основната причина за това увеличение е въвеждането в експлоатация на новият проект на Дружеството в София Тех Парк.

**Таблица 8** – Отчетени разходи по тримесечия през 2021 г. и третото тримесечие на 2020 г.

Разходи на ФНИБ (хил.лв)	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	2021
Балансова стойност на продадените имоти	(56)	-	(565)	(194)	(118)	(815)
Разходи за лихви	(257)	(213)	(152)	(127)	(69)	(749)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(270)	(270)	(267)	(261)	(276)	(1,068)
Разходи за материали	(412)	(29)	(3)	(5)	(47)	(449)
Разходи за персонала	(52)	(37)	(37)	(37)	(51)	(163)
Други разходи	(494)	(304)	(294)	(281)	(1,830)	(1,373)
<b>Общо разходи</b>	<b>(1,541)</b>	<b>(853)</b>	<b>(1,318)</b>	<b>(905)</b>	<b>(2,391)</b>	<b>(4,617)</b>

През четвъртото тримесечие на 2021 г. с най-голям дял от разходите с 32.06% е статията Други разходи. Основни разходи по тази сметка са за данъци и такси свързани с недвижими имоти, за външни услуги свързани с управлението и поддръжката на имоти, за банкови такси и други административни разходи. Отчетеното увеличение на разходите е в резултат основно на нови разходи свързани с управлението на Синерджи Тауър. През следващия отчетен период се очаква размерът на тази статия да продължи да нараства.

На второ място, с дял от 26,74% от разходите е статията Разходи за материали. По тази сметка се включват всички режийни разходи по инвестиционните имоти на Дружеството. Записът по сметката е нараснал значително спрямо предходното тримесечие, в следствие въвеждането в експлоатация на новата сграда в София Тех Парк и разходите за електроенергия и други материали, свързани с техническите проби и пускането на сградата в експлоатация. Очакванията са през следващия период тези разходи значително да намалееят.

С дял от 17.52% от разходите, на следващо място са възнагражденията на обслужващото дружество, като разходът запазва размера си от предходните периоди. През следващите отчетни периоди се очаква размера на този разход да се запази в същите граници.

С дял от 16.68% са разходите за лихви, които включват изплатените и начислени лихви по кредитите на Дружеството и банкови такси свързани с тях. Тази сметка отбелязва увеличение, спрямо предходния период, което се дължи на регистрираните допълнителни плащания по лихви свързани с усвояването на средства по новия кредит. През следващия отчетен период с усвояване на допълнителни средства по новото финансиране се очаква разходите за лихви да продължат да нарастват.

Предвижданията за следващия отчетен период са разходите да нараснат вследствие на по високите разходи за лихви и нови оперативни разходи, които ще възникнат след стартирането на работата на новата офис сграда в София Тех Парк.

## ■ Резултат от дейността

През четвъртото тримесечие на 2021 г. Дружеството реализира печалба в размер на 837 хил.лв., като основен принос за отчетения по-висок финансов резултат имат нетните преоценки на инвестиционните имоти на дружеството, както и по-високите приходи от наем. През следващите отчетни периоди с влизане във владение на офиса на Софтуер АГ в новата офис сграда се очаква печалбата на дружеството да се увеличи.

**Таблица 9** – Резултати от дейността по тримесечия

Финансов резултат (хил.лв)	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	2021
Приходи	2,378	1,637	2,349	1,972	1,896	8,336
Разходи	(1,541)	(853)	(1,318)	(905)	(2,391)	(4,617)
<b>Печалба / (загуба) за периода</b>	<b>837</b>	<b>784</b>	<b>1,031</b>	<b>1,067</b>	<b>(495)</b>	<b>3,719</b>

Отнесена счетоводната печалба към средния брой акции през тримесечието носи печалба на една акция (EPS) в размер на 0.024 лв.

Резултат на акция (хил.лв)	2021 **	2020	2019	2018
Печалба	3,719	2,783	5,006	6,418
Печалба на акция (EPS)	0.107	0.080	0.145	0.185
Нетна стойност на активите	107,104	105,676	105,483	104,778
Коригиран брой записани акции	34,642	34,642	34,642	34,642
НСА на акция (NAV per share)	3.092	3.051	3.045	3.025
Неизплатен дивидент на акция***	0.0578	0.0748	0.1242	0.0996
Справедлива стойност на акция*	3.150	3.125	3.169	3.124

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

\*\* Нетната стойност на активите за 2021 г. е по неаудитиран отчет, а за периода 2017-2020 съгласно аудитирани отчети

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

Нетната стойност на активите на акция (NAV per share), съгласно неаудитирания отчет на Дружеството бележи леко увеличение от 3.051 лв. на акция в края на 2020 г. до 3.092 лв. на акция към 31.12.2021 г., което увеличение се дължи основно на реализираната печалба през периода.

## ■ Рискове, на които е изложено Дружеството

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

### *Пазарен риск*

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

### *Лихвен риск*

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

### *Валутен риск*

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

### ***Ликвиден риск***

Дружеството е изложено на ликвиден риск от гледна точка на изплащане на текущите си задължения. След осигуреното ново финансиране Дружеството счита, че към момента разполага с достатъчно финансови средства, с които да финансира оперативната си дейност и реализирането на инвестиционната си програма

### ***Кредитен риск***

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

### ***Строителен риск***

Поради реализирането на новия проект за строителството на нова офис сграда в София Тех Парк и поради риска от промяна в цените на материали, проектиране, строителство, както и забавяне в строителството или несъответствия с предварителния проект считаме, че Дружеството е изложено и на строителен риск, който може да повлияе върху доходността на ФНИБ. С цел намаляване на строителния риск Дружеството ангажира фирма, специализирана в управлението на проекти и използва онлайн платформи за организиране на строителните търгове.

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

### ***Други непредвидени рискове***

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

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

## **4 Важни научни изследвания и разработки**

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

## 5 Предвиждано развитие на Дружеството

През 2022 г. Дружеството ще насочи усилията си основно в разработването и финансирането на новата офис сграда в София Тех Парк и управлението на текущите проекти генериращи приходи. За да постигне поставените цели приоритетни задачи ще бъдат:

- **Проект – „Офис сграда 1 – Бизнес Парк София”** – През годината основно усилията на Дружеството ще са насочени към текущото управление на сградата и търсенето на нов наемател за офис помещенията на АТОС АЙ ТИ СОЛУШЪНС ЕНД СЪРВИСИС“ ЕООД.
- **Проект – Офис сграда Камбаните** - през годината основно усилията на Дружеството ще са насочени към текущото управление на сградата.
- **Проект – Офис сграда София Тех Парк** – През 2022г. Дружеството ще насочи усилията си основно в довършителните работи по сградата и търсенето на наематели за нея.
- **Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж”** – през 2022г. Дружеството ще продължи текущо да управлява проекта, като ще насочи усилията си основно към поддръжката на имотите.
- **Проект – „Жилищна сграда Секвоя 2” – Боровец** – Дружеството ще продължи да работи в посока продажба на апартаменти от сградата, както и отдаване на гаражи под наем при проявен интерес от потенциални наематели.
- **Проект – „Инвестиционни имоти в София – Младост IV”** – За имотите останали след извършените последни продажби Дружеството възнамерява да направи проучване на възможностите за тяхната реализация, след което ще вземе решение за бъдещите си инвестиционни намерения по проекта.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Велико Търново”** – през 2022 г. Дружеството ще насочи усилията си в търсене на потенциални купувачи, на които да продаде останалите имоти.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Видин”** – през 2022 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Проект – „Ваканционно селище на морето”** – през 2022 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.

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

## 6 Промени в цената на акциите на Дружеството

През изминалото четвърто тримесечие на 2021 г. цената на акциите на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ отбеляза спад, спрямо предходния отчетен период. Към края на тримесечието общо намалението в цената на акцията достигна около 12%, като през по-голямата част от времето се търгуваха в диапазона 1.92 - 2.23 лв.

Индексът, отразяващ цените на дружествата със специална инвестиционна цел, BGREIT приключи тримесечието положително. Въпреки ситуацията на извънредно положение и пандемията от COVID-19, както и нарастващата инфлация в страната, през четвъртото тримесечие на годината, индекса запазва тенденцията от предходното тримесечие и отбелязва минимално увеличение от 1.41%. Въпреки разнопосочното им борсово представяне през периода, компаниите, инвестиращи в недвижими имоти, продължават да привличат интерес от страна на инвеститорите и акциите им остават едни от най-търгуваните на БФБ през четвъртото тримесечие на 2021 г., както от гледна точка на брой сделки, така и по отношение на реализирания оборот.

Първоначалното появяване на пандемията от коронавирус COVID-19 и обявеното извънредно положение в страната, доведе до нарастваща несигурност сред инвеститорите, изразяваща се в панически разпродажби и нестабилност на фондовите пазари, което към днешна дата се стабилизира, довеждайки до изход на положителни нива в повечето борсови индекси, към края на 2021 година.

Водещият индекс на БФБ – SOFIX завърши месец декември на ниво от 635.68 пункта, с което отбеляза увеличение от 9.46% спрямо края на септември 2021 г.

Широкият индекс BGBX40 отбеляза ръст от 6.98% за тримесечието до 143.68 пункта.

Основните рискови фактори, пред които са изправени българската икономика и по-конкретно публичните дружества на капиталовия пазар, са свързани с несигурността в икономиката на България и ЕС – свързани с все по-нарастващия и силно осезаем инфлационен натиск и несигурността породена от пост COVID възстановяването на световната икономика.

Обобщените данни от търговията с акции на ФНИБ за периода 01.01.2021г. – 31.12.2021г. са както следва:

- Начална цена – BGN 1.680 (04 януари 2021 г.)
- Последна цена – BGN 1.980 (30 декември 2021 г.)
- Най-висока цена – BGN 2.420 (12 август 2021 г.)
- Най-ниска цена – BGN 1.650 (08 януари 2021 г.)
- Общо количество изтъргувани акции – 2,486,819 броя
- Оборот за периода – BGN 5,025,890 (EUR 2,569,696)
- Среднопретеглена цена – BGN 2,021
- Пазарна капитализация (към 31.12.2021г.) – BGN 68,591,012 (EUR 35,070,027)

**Движение акциите на ФНИБ  
(01.01.2021г. - 31.12.2021г.)**



## **7 Анализ и разяснение на информацията по приложение № 11 към чл. 32, ал. 1, т. 4, чл. 35, ал. 1, т. 5 и чл. 41, ал. 1, т. 4 от наредба № 2**

### **7.1 Структура на капитала на Дружеството, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас.**

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

Съгласно предоставената по-горе информация към 31.12.2021 г. Дружеството има регистрирани в Търговския регистър само един клас акции - обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лева всяка, представляващи 100 % от общия капитал на Дружеството. Издадените акции се притежават от следните лица:

- 946 физически лица притежават 11,232,946 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;
- 100 юридически лица притежават 23,408,979 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;

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

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

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

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

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



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

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

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

Лицата, които към 31.12.2021 год. притежават пряко или непряко 5 на сто или повече от акциите и правата на глас в Общото събрание на Дружеството, са следните:

Данни за акционера	Размер на дяловото участие към 31.12.2021г.	Начин на притежание
УПФ ДСК РОДИНА АД	6.98%	пряко
ЗУПФ АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ	6.86%	пряко
УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД ОББ	6.81%	пряко
УПФ ДОВЕРИЕ	5.06%	пряко

Новото име на „Ен Ен Пенсионноосигурително дружество“ ЕАД е „Пенсионноосигурителна компания ОББ“ ЕАД.

**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 устава;

8. Незабавното свикване на Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;
9. Назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;
10. Откриване на клонове и представителства;
11. Други въпроси от неговата компетентност съгласно устава.

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

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

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

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

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

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

***7.10 Съществени договори на Дружеството, които пораждаат 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 пораждаат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

***7.11 Споразумения между Дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при***

***прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.***

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

## **8 Сделки със свързани лица**

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

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

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

Няма промени в сключените сделки между свързани лица.

## **9 Друга информация**

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

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

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