

**Междинен доклад за
дейността**

на

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

за четвъртото тримесечие
на 2017г.



30 януари 2018г.

Съдържание

<i>1</i>	<i>Обща информация за Дружеството</i>	<i>3</i>
<i>2</i>	<i>Портфейл на Дружеството.....</i>	<i>9</i>
<i>3</i>	<i>Развитие на дейността и състояние на Дружеството през четвъртото тримесечие на 2017г.</i>	<i>14</i>
<i>4</i>	<i>Важни научни изследвания и разработки</i>	<i>23</i>
<i>5</i>	<i>Предвиждано развитие на Дружеството.....</i>	<i>24</i>
<i>6</i>	<i>Промени в цената на акциите на Дружеството</i>	<i>25</i>
<i>7</i>	<i>Анализ и разяснение на информацията по приложение № 11 към чл. 32, ал. 1, т. 4, чл. 35, ал. 1, т. 5 и чл. 41, ал. 1, т. 4 от наредба № 2</i>	<i>27</i>
<i>8</i>	<i>Сделки със свързани лица</i>	<i>31</i>
<i>9</i>	<i>Друга информация</i>	<i>31</i>

1 Обща информация за Дружеството

1.1 Правна рамка и промени в устава на Дружеството през периода октомври - декември 2017г.

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

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

През изминалото тримесечие няма промени в правната рамка и устава на Дружеството.

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

Отказът на Комисията за финансов надзор да одобри промяната в устава на Дружеството прави невъзможно довършването на процедурата по намаление на капитала от 60 450 000 лева на 20 150 000 лева, която е гласувана и приета по т. 13 от дневния ред на Общото събрание на акционерите, проведено на 11 август 2016 г. и съответно прави невъзможно пораждането на действие и вписването на намалението на капитала в търговския регистър. В тази връзка в законоустановения срок Дружеството е обжалвало пред Върховния административен съд Решение № 732-ДСИЦ/13.10.2016 г. на Комисията за финансов надзор, като съдебното решение излязло през 2017г. е в полза на КФН.

Във връзка с това, както и за да даде гъвкавост на Дружеството по отношение на алтернативи за бъдещо финансиране ФНИБ свиква ново извънредно Общо събрание на акционерите на 28.02.2018г., в дневния ред на което са включени:

А. Промяна в Устава на Дружеството както следва:

1) Изменение на чл. 11 от Устава на Дружеството:

Проект на решение по точка (1): „На основание чл. 221, т. 1 от Търговския закон и чл. 31 (1), т. 1 от Устава на Дружеството Общото събрание на акционерите изменя чл. 11 от Устава на Дружеството, както следва:

„Чл. 11. (1) Капиталът на Дружеството е 20 150 000 (двадесет милиона сто и петдесет хиляди) лева, разпределен на 20 150 000 (двадесет милиона сто и петдесет хиляди) броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка.

(2) Капиталът на Дружеството е изцяло внесен.

(3) Сумата от 40 300 000 (четиридесет милиона и триста хиляди) лева, представляващи средства, освободени в резултат на намаляване на капитала на Дружеството с решение на Общото събрание от 11.08.2016 г. се отнася във фонд „Резервен“ на Дружеството и може да се разходва единствено за

целите, посочени в чл. 64а от Устава.“

- 2) Овластяване по реда на чл. 196 от Търговски закон на Съвета на директорите на Дружеството да увеличава капитала на Дружеството до размер на 50 000 000 (петдесет милиона) лева чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции.

Проект за решение по точка (2): „На основание чл. 221, т. 1 от Търговския закон и чл. 31 (1), т. 1 от Устава на Дружеството Общото събрание на акционерите изменя чл. 43 от Устава на Дружеството, както следва:

„Чл. 43. (1) Съветът на директорите има право, в срок от 5 (пет) години от датата на вписване в Търговския регистър на изменението на този чл. 43, 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.

(2) Съветът на директорите може да упражнява правото по ал. 1, като определя по своя преценка броя на предлаганите акции и емисионната им стойност; 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; срока за заплащане на емисионната стойност на записаните акции; инвестиционния посредник, на който се възлага осъществяването на увеличението на капитала, както и всички останали условия на увеличението. В решението за увеличаване на капитала Съветът на директорите посочва и целта, за която ще бъдат разходвани средствата, набрани от съответното увеличение.

(3) В рамките на ограниченията, посочени в чл. 43, ал. 1, Съветът на директорите има право да увеличава капитала на Дружеството като издава обикновени поименни акции с право на глас, които да бъдат записани от притежателите на конвертируеми облигации, издадени от Дружеството, включително конвертируеми облигации, издадени от Съвета на директорите в съответствие с чл. 44 от този Устав.

(4) Съветът на директорите няма право да увеличава капитала на Дружеството по реда на чл. 112, ал. 3 от ЗППЦК.

(5) В случаите, когато това е изискуемо по закон, Съветът на директорите приема и публикува проспект за публичното предлагане на акциите по начина и със съдържанието, установени в приложимото право.“

- 3) Овластяване по реда на чл. 204, ал. 3 във връзка с чл. 196 от Търговски закон на Съвета на директорите на Дружеството да взема решения за издаване на облигации до размер на 50 000 000 (петдесет милиона) лева.

Проект за решение по т. (3): „На основание чл. 221, т. 1 от Търговския закон и чл. 31 (1), т. 1 от Устава на Дружеството Общото събрание на акционерите изменя чл. 44 от Устава на Дружеството, както следва:

„Чл. 44. (1) Съветът на директорите има право, в срок до 5 (пет) години от

вписване в Търговския регистър на изменението на този чл. 44, 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.

(2) Съветът на директорите може да упражнява правото по ал. 1 на този чл. 44, като определя по своя преценка броя и вида на предлаганите облигации; емисионната стойност; размера и начина за формиране на дохода по облигациите; сроковете за записване на предлаганите облигации и за внасяне на номиналната и емисионната им стойност, както и всички останали права по облигацията и условия на предлагането. При издаване на облигации, конвертируеми в акции, Съветът на директорите има право, по своя преценка, да определя съотношението на замяна или начина за определянето му.

(3) Съветът на директорите може да издава повече от една емисия от облигации, до достигане на лимита, посочен в ал. 1 от този чл. 44. Различните емисии облигации могат да бъдат предлагани при различни условия. Съветът на директорите има право да извършва публично предлагане на облигации на Дружеството в съответствие с приложимите разпоредби на действащото законодателство.“

- 4) Приемане на конкретни правила относно образуването на фонд „Резервен“, източниците му и целите, за които могат да бъдат разходвани средствата на фонд „Резервен“.

Проект на решение по т. (4): „На основание чл. 221, т. 1 от Търговския закон и чл. 31 (1), т. 1 от Устава на Дружеството Общото събрание на акционерите създава нов чл. 64а от Устава на Дружеството, както следва:

„**Чл. 64а. (1)** Дружеството образува фонд „Резервен“ с минимален размер, равен на 10% (десет на сто) от вписания капитал на Дружеството.

(2) До достигане на минималния размер на фонд „Резервен“, посочен в чл. 64а, ал. 1, Дружеството задължително отделя 1/10 (една десета) от печалбата си за попълване на фонд „Резервен“.

(3) Освен средствата, предвидени в ал. 2 по-горе, средствата получени или формирани от Дружеството в резултат на:

1. записване на акции или облигации, издадени от Дружеството на стойност по-висока от номинала;
2. допълнителните плащания, които правят акционерите срещу предоставени им предимства за акциите, или
3. намаляване на номиналната стойност на издадени от Дружеството акции,

се отнасят в пълен размер във фонд „Резервен“ на Дружеството, независимо дали е достигнат минималният размер на фонд „Резервен“, посочен в чл. 64а, ал. 1.

(4) Средствата на фонд "Резервен" могат да се използват само за покриване на натрупани загуби от Дружеството, включително за предходни периоди."

В. Промяна на правила за отнасянето и разходването от страна на Дружеството на средствата, освободени в резултат от намалението на капитала на Дружеството, одобрено с решение на Общото събрание на акционерите на 11.08.2016 г. Проект на решение: „Средствата на Дружеството, освободени в резултат на намаляване на номиналната стойност на акциите, одобрено с решение на Общото събрание на акционерите от 11.08.2016 г. да се отнесат във фонд „Резервен“ и да се използват единствено и само за целите, предвидени в Устава на Дружеството.“

С. Разни

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

Основните събития оказващи влияние на финансовия отчет на Дружеството са:

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

Общата цена за придобиване на правото за строеж е 9,652,000 лева. Съгласно подписания окончателен договор Дружеството придобива правото да изгради многофункционална административно-обслужваща сграда със ЗП 4 395 кв.м., РЗП – до 35 000 кв.м. и подземен паркинг на две нива с обща застроена площ до 16 000 кв. м. Площта на терена, върху който се реализира отстъпеното право на строеж е 8 140 кв. м. Срокът за изграждане на сградата е 5 години от сключването на окончателния договор.

- Сключени окончателни договори за продажба на два имота в Младост 4 в София – през изминалото тримесечие Дружеството подписа окончателни договори за продажбата на два от регулираните имоти в Младост IV в гр. София с общ размер 13,471 кв.м. Общата сума по двете сделки е в размер на 3,367,750 евро и тя е платена на 100% от страна на купувача. В края на годината след прехвърлянето на имотите във владее на новия собственик, Дружеството остана собственик на 16,018 кв.м., от които 8,045 кв.м. в регулация, а останалите извън регулация определени за зелени площи.
- Удължаване на договор за наем в Сграда 1 в Бизнес Парк София – през изминалия период Дружеството преподписа наемния договор с Атос Ай Ти Солушънс енд Сървисис ЕООД за нов срок от 5 години и на нови по високи цени съобразени с текущите наемни нива на пазара. Общо отдаваната площ по този договор е 2,349,49 кв.м. и 12 паркоместа в подземния паркинг на сградата. Новият наем влиза в сила от февруари 2018г.
- Годишни преоценки на имотите – в края на 2017 са извършени ежегодните преоценки на имоти на Дружеството. В резултат от тези действия Фонда отбелязва в отчета за доходите нетни положителни преоценки в размер на 2,373 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.

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

■ Възнагражденията, получени общо през четвъртото тримесечие на 2017г. от членовете на Съвета на директорите;

През четвъртото тримесечие на 2017 г. са начислени следните възнаграждения на членовете на Съвета на директорите (СД), съгласно договори за управление:

- Възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков – 16,490 лв.
- Възнаграждение на Чавдар Иванов Донков – 13,376 лв.
- Възнаграждение на Николай Христов Скарлатов – 6,332 лв.

Общо през четвъртото тримесечие на 2017 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат на 36,189 лв.

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

Към 31.12.2017 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков – 346 843 бр. акции, представляващи 1.72 % от капитала на Дружеството;
- Чавдар Иванов Донков – 384 912 бр. акции, представляващи 1.91 % 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, район Триадица, ул. „Д-р Христо Стамболски" № 3, ет. 4 - 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;
- Глобус Балистик ООД, София, бул. „Витоша” 61, ет.2 - Ликвидатор

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

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

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

Тодор Людмилов Брешков

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

Чавдар Иванов Донков

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

Николай Христов Скарлатов

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

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

Няма такива.

2 Портфейл на Дружеството

2.1 Структура на портфейла

През изминалото тримесечие се наблюдава съществена промяна в структурата на портфейла на Дружеството. Основните събития оказали въздействие са покупката на правото на строеж на офис сграда в София Тех Парк и окончателната продажба на част от имотите в Младост 4 в гр. София. В резултат от тези действия в края на 2017г. съществено нараства дялът на бизнес имотите, а намаляват дяловете на инвестиционните имоти и паричните средства.

В края на отчетния период след отчетеното нарастване дялът на бизнес имотите достига 56%. Следват ги търговските площи с 26%, а инвестиционните имоти спадат до 7%. Очакванията през следващото тримесечие със старта на новия проект и предвидените нови инвестиции в него са размерът на бизнес имотите да продължи да нараства за сметка на паричните средства.

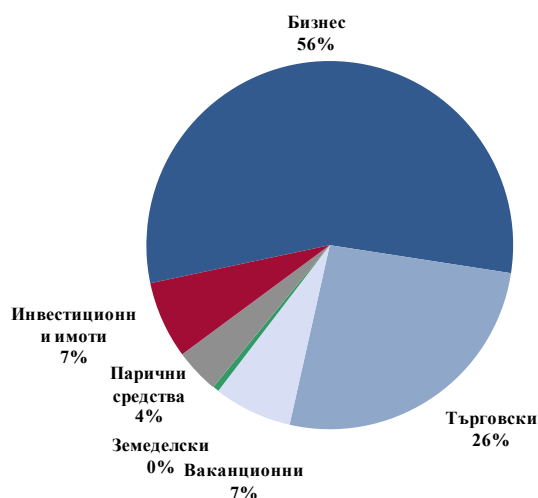
През тримесечието дейността на Дружеството беше насочена главно в следните направления:

- Подписване на окончателния договор за придобиването на право за строеж в Зона 2 от застроителния план на Научно-технологичен парк, гр. София;
- Стартиране на дейностите по проектиране на новата офис сграда в София Тех Парк и организиране изпълнението на проекта;
- Текущо управление на Офис сграда Камбаните и предаване на допълнително наетите площи на Адеко и Коника Минолта;
- Търсене на наематели за свободните офис площи в Офис сграда Камбаните;
- Текущо управление на Сграда 1 в Бизнес Парк София и преподписване на договора за наем с Атос Ай Ти Солушънс енд Сървисис ЕООД;
- Текущо управление на имотите отдадени на Mr.Bricolage и обновяване на инсталациите в магазина в София;
- Подписване на окончателни договори за продажбата на два имота в Младост 4 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.

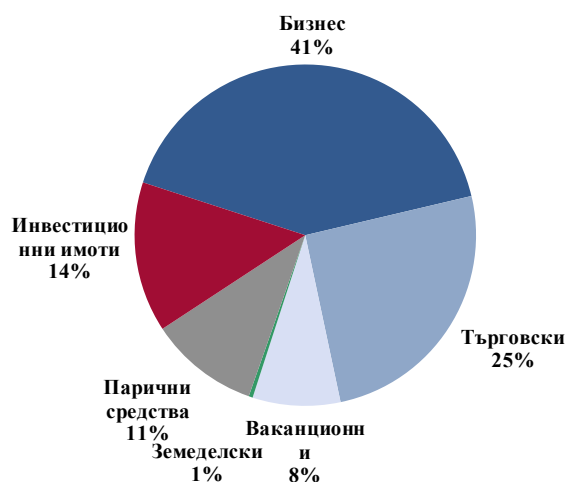
Управляваните от ФНИБ проекти към края на декември 2017г. са 10 на брой, разпределени в различни сектори на пазара на недвижимите имоти в България.

Фигура 1 – Разпределение на инвестирания капитал по видове сектори

Структура на портфейла IV-то трим. 2017г.



Структура на портфейла III-то трим. 2017г.



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 31.12.2017г.	Бъдещи плащания
Текущи проекти				
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж"	текущо управление	20,324	22,673	
Земеделска земя	текущо управление	114	487	
Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец	в продажба	3,244	1,529	
Офис сграда 1 - Бизнес Парк София	текущо управление	14,505	16,904	100
Офис сграда Камбаните	текущо управление	17,414	21,578	50
Офис сграда - София Тех Парк*	в строеж	10,056	10,056	n.a
Предстоящи проекти				
Морско ваканционно селище - с.Лозенец	замразен	4,409	4,455	-
Инвестиционни имоти до Велико Търново*	преустановен	376	1,221	n.a
Инвестиционен имот до Видин*	преустановен	589	1,234	n.a
Инвестиционни имоти в София - Младост IV*	преустановен	9,422	3,467	n.a
Общо инвестиционни проекти		80,453	83,604	150

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

От изброените проекти в таблицата, Търговски центрове „Доверие-Бриколаж”, Проект Земеделски земи, Офис сграда 1 в Бизнес Парк София и Офис сграда Камбаните са в етап на текущо управление. Жилищната сграда „Секвоя 2” – Боровец е 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 Велико Търново и Видин и тези в гр. София в Младост IV.

2.2 Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж”

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

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

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

Параметрите по проекта са както следва:

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

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

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

През четвъртото тримесечие на годината договорите за наем са обслужвани редовно. Също през периода продължи процеса по подновяване на отоплителната инсталация в магазина в гр. София. През следващата година е планирано подмяна на изолацията на покрива и обновяване на някой от инсталациите в същия имот.

2.3 Проект – Земеделска земя

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

2.4 Проект – Жилищна сграда „Секвоя 2” – Боровец

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

Сграда се състои от 36 апартамента разположени на 5 етаж 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 продадени имоти. Към края на декември 2017г. общо продадените апартаменти са десет на брой, а от гаражите е продаден само един. Продължава кампанията за продажба и на останалите 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 към края на годината е 100%. Общата цена от двете сделки на Дружеството е 7.2 млн.евро.

Текущо през изминалия период Дружеството преподписа наемния договор с Атос Ай Ти Солушънс енд Сървисис ЕООД за нов срок от 5 години и на нови по високи цени съобразени с текущите наемни нива на пазара. Общо отдаваната площ по този договор е 2,349,49 кв.м. и 12 паркоместа в подземния паркинг на сградата. Новият наем влиза в сила от февруари 2018г.

През тримесечието продължи и разработването на проект за обновяване на фойето на сградата. Текущо се събират оферти за неговото реализиране. В допълнение в сградата се инсталира нова система за достъп, която ще повиши сигурността в офисите.

2.6 Проект – Офис сграда Камбаните

Това е най-новата сграда на Дружеството, чието изграждане приключи в края на 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.

Към края на декември 2017г. имотът е отдаден на 80,25%. Основни наематели в сградата са „Адеко България“ ЕООД с 6,902,31 кв.м. и Коника Минолта с 661,89 кв.м. Общо отдадените паркоместа са 125, от които 46 в подземния паркинг. Наемател на ресторанта е Виктория ЖИ 2011 ЕООД. Продължават разговори и с други потенциални наематели, които са заявили интерес към сградата.

През 2016г. Дружеството си осигури и банково финансиране на проекта от Юробанк България АД в размер на 11 млн.лв. Към края на декември 2017г. дължимата главница е в размер на 10,17 млн.лв. Условието на заема са посочени в т. 3.3, по-долу в отчета.

2.7 Проект – Офис сграда София Тех Парк

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

Общата цена за придобиване на правото за строеж е 9,652,000 лева. Съгласно подписания окончателен договор Дружеството придобива правото да изгради многофункционална административно-обслужваща сграда със ЗП 4 395 кв.м., РЗП – до 35 000 кв.м. и подземен паркинг на две нива с обща застроена площ до 16 000 кв. м. Площта на терена, върху който се реализира отстъпеното право на строеж е 8 140 кв. м. Срокът за изграждане на сградата е 5 години от сключването на окончателния договор.

След окончателното придобиване на правото на строеж Дружеството сключи и договор за проектиране с „А и А Архитекти“ ООД за разработване на проекта на новата сграда. Усилията на Дружеството през първата половина на 2018г. ще са насочени основно в разработване на идейния проект и подготовката на бъдещото реализиране на инвестицията.

2.8 Проект – Ваканционно селище на морето

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

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

2.9 Проект – Инвестиционен имот до град Велико Търново

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

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

2.10 Проект – Инвестиционен имот до град Видин

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

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

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

В началото на 2017г. ФНИБ бе собственик на 15 имота, разположени на Околовръстното шосе на гр.София в точката му на пресичане с бул.Александър Малинов, в западна посока срещу Бизнес Парк София. След подписването на предварителни договори през декември 2016г. в края на изминалото тримесечие Дружеството финализира още две сделки за продажба на два от регулираните имоти в Младост IV с общ размер 13,471 кв.м., които имат себестойност от 9,066 хил.лв. Договорената продажна цена бе 250 евро/кв.м. или общо получената сума в следствие на продажбата на имотите е 3,367 хил.евро. След завършване на продажбите в края на 2017г. Дружеството остана собственик на 16,018 кв.м., от които 8,045 кв.м. в регулация, а останалите извън регулация определени за зелени площи.

3 Развитие на дейността и състояние на Дружеството през четвъртото тримесечие на 2017г.

3.1 Обобщени финансови отчети

Представеният по-долу счетоводен баланс е на база неаудитирани отчети на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ за четвъртото тримесечие на 2016г.

Счетоводен баланс към 31.12.2017г., 30.09.2017г., 30.06.2017г. и 31.03.2017г.

(Всички суми са в хиляди лева)	31.12.2017	30.09.2017	30.06.2017	31.03.2017
АКТИВИ				
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ				
Инвестиционни имоти	81,933	68,966	68,966	69,135
Разходи за придобиване на ДМА	142	1,665	860	4
Стопански инвентар и съоръжения	9	8	4	4
Нематериални активи	7	9	-	-
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	82,091	70,648	69,830	69,143
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ				
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	1,529	8,064	8,076	8,074
ДДС за възстановяване	-	50	95	-
Търговски вземания и лихви	145	228	155	146
Парични средства и краткосрочни депозити	3,410	9,123	9,466	8,690
Други	4	47	37	37
Разходи за бъдещи периоди	20	22	16	26
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	5,108	17,534	17,845	16,973
ОБЩИ АКТИВИ	87,199	88,182	87,675	86,116
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ				
СОБСТВЕН КАПИТАЛ				
Основен капитал	60,450	60,450	60,450	60,450
Премийни резерви	6,345	6,345	6,345	6,345
Натрупана печалба	8,044	5,670	4,821	3,938
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	74,839	72,465	71,616	70,733
ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ				
Дългосрочни заеми	9,008	9,294	9,578	8,647
Други	-	-	-	11
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	9,008	9,294	9,578	8,658
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ				
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,144	1,135	1,126	1,329
ДДС и др. дължими данъци	-	28	13	117
Задължения към обслужващото дружество	1,120	1,091	872	761
Задължения към персонала и осиг. предприятия	4	1	1	2
Провизия за дължими дивиденди	624	-	1,487	1,487
Получени аванси	-	3,716	2,543	2,543
Търговски и други задължения	460	452	439	486
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	3,352	6,423	6,481	6,725
ОБЩО ПАСИВИ	12,360	15,717	16,059	15,383
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	87,199	88,182	87,675	86,116

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

(Всички сума са в хиляди лева)	IV - трим 2017	III - трим 2017	II - трим 2017	I - трим 2017	2017
Приходи от продажба на имоти	6,587	13	-	-	6,600
Приходи от наеми	1,573	1,567	1,527	1,509	6,176
Приходи от лихви	-	-	-	1	1
Други приходи	2,396	-	3	13	2,412
Общо приходи	10,556	1,580	1,530	1,523	15,189
Балансова стойност на продадените имоти	(6,586)	(13)	-	-	(6,599)
Разходи за лихви	(85)	(89)	(94)	(81)	(349)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(285)	(269)	(263)	(261)	(1,078)
Разходи за материали	(10)	(55)	(1)	(5)	(71)
Разходи за персонала	(58)	(37)	(37)	(38)	(170)
Други разходи	(534)	(268)	(252)	(313)	(1,367)
Общо разходи	(7,558)	(731)	(647)	(698)	(9,634)
Печалба/(загуба) за периода	2,998	849	883	825	5,555
Средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)	20,150	20,150	20,150	20,150	20,150
Доход на акция - основен и с намалена стойност	0.149	0.042	0.044	0.041	0.276

3.2 Ликвидност

Таблица 2 – Показатели за ликвидност на ФНИБ към 31.12.2017г., 30.09.2017г., 30.06.2017г. и 31.03.2017г.

Коефициенти	31.12.2017	30.09.2017	30.06.2017	31.03.2017
Текуща ликвидност	1.52	2.73	2.75	2.52
Бърза ликвидност	1.07	1.47	1.51	1.32
Абсолютна ликвидност	1.02	1.42	1.46	1.29

През изминалото тримесечие коефициентите за ликвидност отбелязват понижение, което се дължи основно на отразеното плащане по окончателния договор за придобиване на правото на строеж в София Тех Парк, както и на финализиране на сделката за продажбата на два от имотите в Младост IV-София. Общия ефект от тези действия е намаление на ликвидността, но въпреки това тя остава над единица. Коефициентът за текуща ликвидност спада под 2 и достига до 1.52, а коефициентите за бърза и абсолютна ликвидност спадат съответно до 1.07 и 1.02.

През следващия отчетен период предстои за започнат разходите по реализирането на новия инвестиционен проект в София Тех Парк, но също така се очакват по-големи приходи от наеми, нетния ефект от което се очаква да е в посока подобряване ликвидността на Дружеството.

Вътрешни източници на ликвидност

През тримесечието вътрешните източници на ликвидност отбелязват съществено намаление, като по-голямо то е при краткотрайните активи. В основата на тези изменения стоят продажбата на имоти в Младост 4 в гр.София и намалелите паричните средства в следствие покупката на новия имот.

○ **Краткотрайни (текущи) активи**
Таблица 3а – Текущи активи на ФНИБ към 31.12.2017г., 30.09.2017г., 30.06.2017г. и 31.03.2017г.

Източници на ликвидност (хил.лв)	31.12.2017	% дял	30.09.2017	% дял	30.06.2017	31.03.2017
Текущи активи						
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	1,529	29.93%	8,064	45.99%	8,076	8,074
ДДС за възстановяване	0	0.00%	50	0.29%	95	0
Търговски вземания и лихви	145	2.84%	228	1.30%	155	146
Разходи за бъдещи периоди	20	0.39%	22	0.13%	16	26
Парични средства и краткосрочни депозити	3,410	66.76%	9,123	52.03%	9,466	8,690
Други	4	0.08%	47	0.27%	37	37
Общо текущи активи	5,108	100%	17,534	100%	17,845	16,973

През изминалото тримесечие основните изменения в краткотрайните активи са в стойността на инвестиционните имоти и паричните средства. В резултат от тези изменения общият размер на текущите активи на ФНИБ намалява над 3.4 пъти и в края на периода достига 5,108 хил.лв. Общата структурата на текущите активи се запазва, като на първо място с дял от 66.76% остават паричните средства. Основната причина за тяхното намаление, както е споменато по-горе, е направеното плащане по сделката за закупуването на правото за строеж в София Тех Парк. През следващия отчетен период с увеличаване на приходите от наеми се очаква да нараснат и паричните средства на разположение на Дружеството.

На второ място с дял от 29.93% остават инвестиционните имоти, чиято стойност след продажбата на имотите в Младост 4 в гр. София намалява съществено, като в статията остават записани единствено имотите част от жилищната сграда „Секвоя 2” в кк. Боровец. През следващия отчетен период, освен ако няма нови продажби на имоти, се очаква статията да запази своята стойност.

На следващо място с 2.84% са търговските вземания и лихви. Те намаляват размера си вследствие изплатените през периода от наемателите дължими суми към Дружеството. През следващото тримесечие не се очаква съществена промяна на вземанията.

Намаление през изтеклото тримесечие отбелязва и статията ”Други” вземания. Основният запис по това перо бяха платените авансово данъци и такси за недвижими имоти. Очакванията през новата година са, ако отново се направят авансови плащания на данъци свързани с недвижимите имоти, тази статия отново да отбележи нарастване в рамките на отчетната година.

Общият размерът на текущите активи през следващите отчетни периоди основно ще зависи от реализираните приходи от наеми и реализираните продажби на имоти.

Краткосрочни (текущи) пасиви
Таблица 3б - Текущи пасиви на ФНИБ към 31.12.2017г., 30.09.2017г., 30.06.2017г. и 31.03.2017г.

Източници на ликвидност (хил.лв)	31.12.2017	% дял	30.09.2017	% дял	30.06.2017	31.03.2017
Текущи пасиви						
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,144	34.13%	1,135	17.67%	1,126	1,329
ДДС и др. дължими данъци	0	0.00%	28	0.44%	13	117
Задължения към обслужващото дружество	1,120	33.41%	1,091	16.99%	872	761
Задължения към персонала и осиг.предприятия	4	0.12%	1	0.02%	1	2
Провизия за дължими дивиденди	624	18.62%	0	0.00%	1,487	1,487
Получени аванси	0	0.00%	3,716	57.85%	2,543	2,543
Търговски и други задължения	460	13.72%	452	7.04%	439	486
Общо текущи пасиви	3,352	100%	6,423	100%	6,481	6,725

През изминалото тримесечие общият размер на краткосрочните пасиви отбелязва понижение с 47.81% и в края на периода достига 3,352 хил.лв. Основната причина за това намаление е признаването на получените аванси по продажбата на имотите в Младост 4 в приходите на Дружеството и съответно отписването им от текущите пасиви. Това действие води и до съществена промяна в структурата на пасивите, като на първо място с дял от 34.13% излизат дължимите плащания за предстоящата една година по заема на Дружеството. Отчетеното увеличение е вследствие на нарастващите съгласно погасителния план плащания по главницата на заема. Очакванията през следващите отчетни периоди са тази сума да продължи да се увеличава с нарастване на текущо дължимата главница.

На второ място с 33.41% излизат задълженията към обслужващото дружество. Тяхната стойност нараства до 1,120 хил.лв, като в основата на тази промяна стоят неизплатени задължения по такса управление от предходни периоди. Друга голямата част от записаните задължения в тази статия са такива свързани със строителството на Офис сграда Камбаните и респективно представляват задържани средства на строителите, които служат като гаранция за добро изпълнение. Такива задържани средства в бъдеще се очаква да има и по новия инвестиционен проект на Дружеството.

На следващо място с 18.62% се появяват провизиите за дивидент за финансовата 2017г. в размер на 624 хил.лв. Така изчислената сума представлява 90% от преобразувания финансов резултат, определен съгласно чл.10 от ЗДСИЦ. Окончателната сума за разпределяне като дивидент за 2017г. ще бъде определена след изготвяне на одитирания отчет на Дружеството и съответно неговото приемане на редовното Общото събрание на акционерите (ОСА), когато ще бъдат гласувани финансовите резултати за 2017г.

Търговските и други задължения запазват размера си, като техният дял в текущите активи възлиза на 13.72%. Основните записи в тази статия са задълженията на Дружеството по получени гаранции по договори за наем или авансово платени наеми, които ще запазят размера си и през следващите отчетни периоди.

През следващото тримесечие съществени промени в текущите пасиви не се очакват, като изменения могат да настъпят на-вече в търговските задължения и в задълженията свързани с дължими данъци.

■ **Външни източници на ликвидност**

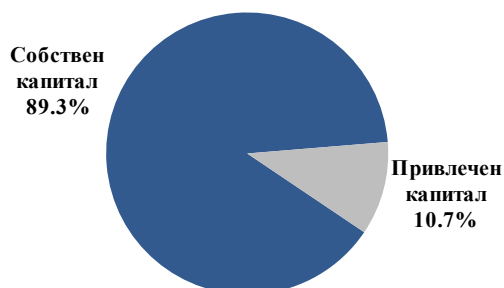
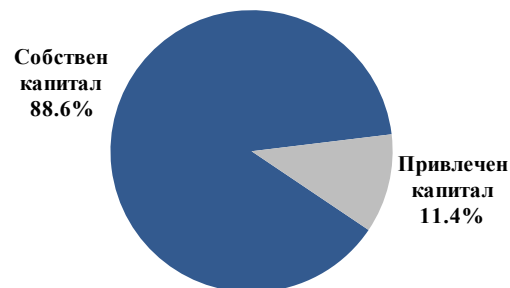
Външните източници на ликвидност са собственият капитал на Дружеството и инвестиционния заем, който е по-подробно разгледан в точка 3.3. Капиталови ресурси.

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

3.3 Капиталови ресурси

В края на декември 2017г. общо дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, отчита увеличение от 2.55% до 83,847 хил.лв. Тази промяна се дължи основно на реализирания финансов резултат за последния отчетен период, което води до увеличение на собствения капитал. През изтеклото тримесечие в структурата на дългосрочния капитал се наблюдава намаление на привлечения капитал и съответно делът му достига 10.7% в сравнение с 11.4% към края на предходното тримесечие.

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

Фигура 2: Съотношение между собствен и привлечен капитал:
**Дългосрочен капитал на ФНИБ
за 4-то тримесечие на 2017г.**

**Дългосрочен капитал на ФНИБ
за 3-то тримесечие на 2017г.**

Таблица 4 – Коефициенти на капиталова структура:

Коефициент на капиталовата структура	31.12.2017	30.09.2017	30.06.2017	31.03.2017
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени	8.31	7.80	7.48	8.18
Съотношение на ДА към собствен капитал	1.10	0.97	0.98	0.98
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.11	0.13	0.14	0.13

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

■ Собствен капитал

В края на декември 2017г. собственият капитал на ФНИБ е в размер 74,839 хил.лв., което спрямо предходното тримесечие представлява увеличение от 3.28%. Отчетената промяна се дължи изцяло на реализираната от Дружеството печалба за периода, която е намалена със заделените провизии за дивидент за 2017г..

Таблица 5 – Собствен капитал на ФНИБ към 31.12.2017г., 30.09.2017г., 30.06.2017г. и 31.03.2017г.

Собствен капитал (хил.лв)	31.12.2017	30.09.2017	30.06.2017	31.03.2017
Основен капитал	60,450	60,450	60,450	60,450
Премийни резерви	6,345	6,345	6,345	6,345
Натрупана печалба	8,044	5,670	4,821	3,938
Общо собствен капитал	74,839	72,465	71,616	70,733

■ Привлечен капитал

През 2017г. Дружеството има само един договор за кредит подписан с Юробанк България АД. Кредитът е за срок от 10 години и е в размер на 11 млн.лв. Предназначението на заема е за финансиране строителството на последната офис сграда на Фонда на Околовръстното шосе до Камбаните. Дължимата лихва по кредита е тримесечен Софибор плюс надбавка 3.1%. Гратисният период за главницата изтече през 2016г. и през 2017г. започна неговото изплащане. Усвояването на средствата бе реализирано на траншове съобразно направените разходи за строителство. През четвъртото тримесечие на 2017г., Дружеството редовно е плащало дължимите вноски по инвестиционния кредит. Общо непогасената главница към края на периода е 10,17 млн. лева.

■ Капиталови разходи през следващите периоди на отчитане

След придобиването на правото за строеж на офис сграда в София Тех Парк инвестиционната програма на Дружеството през 2018 годината ще е основно насочена към разработването на архитектурния и техническия проект на новата сграда и организирането реализацията на проекта. След разработването на проекта се очаква да бъде определен и бюджета на проекта, който по предварителна информация се очаква да надхвърли 36-37 млн.евро без стойността на правото за строеж. За финансиране на по-горе споменатия проект Дружеството възнамерява да направи увеличение на капитала, както и да използва външно финансиране.

По останалите проекти капиталови разходи ще бъдат направени за Сграда 1 в Бизнес Парк София, където е планиран ремонт на фойето и разширение на системата за достъп в сградата.

3.4 Структура на активите

Сумата на активите на ФНИБ към края на четвъртото тримесечие намаляват с 1.11% до 87,199 хил.лв. в сравнение с края на предходното тримесечие, когато стойността на активите бе 88,182 хил.лв. Отчетеното намаление се дължи на отписаните след продажбата имоти в Младост 4 в гр.София, авансовите вноски за които бяха получени по-рано през годината и вече бяха увеличили активите. През следващия отчетен период с реализирането на допълнителни приходи от наеми се очаква активите отново да започнат да нарастват, като по-съществена промяна ще се наблюдава при успешно увеличение на капитала на Дружеството или при осигуряване на външно финансиране за инвестиционната програма на ФНИБ.

Таблица 6 – Структура на активите на ФНИБ

Структура на активите (хил.лв)	31.12.2017	% дял	30.09.2017	% дял	30.06.2017	31.03.2017
Дълготрайни активи вкл.	82,091	94.14%	70,648	80.12%	69,830	69,143
- общо недвижими имоти	81,933	93.96%	68,966	78.21%	68,966	69,135
- Разходи за придобиване на ДМА	142	0.16%	1,665	1.89%	860	4
Краткотрайни активи вкл.	5,108	5.86%	17,534	19.88%	17,845	16,973
- ДДС за възстановяване	-	0.00%	50	0.00%	95	-
- Търговски вземания и лихви	145	0.17%	228	0.26%	155	146
- Инвестиционни имоти за продажба	1,529	1.75%	8,064	9.14%	8,076	8,074
- Парични средства и краткосрочни депозити	3,410	3.91%	9,123	10.35%	9,466	8,690
ОБЩО АКТИВИ	87,199	100%	88,182	100%	87,675	86,116

След направените преоценки, продажби и покупки на имоти през последното тримесечие структурата на активите претърпява по-съществени изменения спрямо предходния отчетен период. Наблюдава се увеличение на дълготрайните активи, в основата на което стои покупката на правото за строеж в София Тех Парк и извършените в края на годината преоценки на имоти. В същото време се наблюдава съществено намаление на краткотрайните активи, което е в резултат от изписването на продадените имоти и изразходване на парични средства по покупката на други такива. Като краен резултат дялът на дълготрайните активи нараства до 94.14 %, а съответно дялът на краткотрайните такива спада до 5.86%.

През следващия отчетен период след старта на новия проект се очаква размерът на разходите за придобиване на ДМА да започне да нараства, което ще е за сметка на паричните средства в краткотрайните активи.

3.5 Резултати от дейността

Дейността на Дружеството през четвъртото тримесечие на 2017г. беше насочена най-вече в управлението на проектите генериращи приходи за Дружеството, покупката и

продажбата на имоти. Допълнително влияние върху резултатите на Дружеството оказаха и отчетените нетни приходи от годишната преоценка на имотите.

■ Приходи от дейността

През разглежданото тримесечие отчетените приходи са в размер на 10,556 хил.лв., което е увеличение от 5,6 пъти спрямо предходното тримесечие. Основната причина за това увеличение имат отчетените продажби на имоти в Младост 4 в гр. София и начислените нетни приходи от преоценки на имоти, извършени в края на годината.

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

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	IV - трим 2017	III - трим 2017	II - трим 2017	I - трим 2017	2017
Приходи от продажба на имоти	6,587	13	-	-	6,600
Приходи от наеми	1,573	1,567	1,527	1,509	6,176
Приходи от лихви	-	-	-	1	1
Други приходи	2,396	-	3	13	2,412
Общо приходи	10,556	1,580	1,530	1,523	15,189

През изминалото тримесечие с най-голям дял от 62.40 % са Приходите от продажба на имоти, които са на обща стойност 6,587 хил.лв. В тази статия са записани продажбата на два от регулираните имоти в Младост 4, предварителни сделки за които бяха подписани още в края на предходната година. След направените авансови плащания през годината в края на тримесечието нотариално са изповядани и окончателно платени двете продажби, което е основание Дружеството да признае съответния приход в своя отчет. През следващите отчетни периоди продажби на други имоти към настоящия момент не са планирани.

На следващо място са приходите от статията Други приходи, където в размер на 2,373 хил.лв. е записан нетния резултат от преоценките на имоти в края на годината. Това действие е еднократно и в следващия отчет то няма да има запис.

Приходите от наеми, които през предходните отчетни периоди бяха основните ни приходи, през това тримесечие се нареждат на трето място с дял от 14,90%. Техният размер достига 1,573 хил.лв., което е увеличение от 0.38% спрямо предходното тримесечие. Отчетеното нарастване се дължи изцяло на отчетените нови наеми от Офис сградата на Камбаните, и по-специално приходи от допълнително отдаденото помещение на Коника Минолта. Други приходи записани в тази статия са приходите от наем на магазините Mr.Bricolage в гр.София и гр.Варна и приходите от наеми от Сграда 1 в БПС. През следващия отчетен период се очаква допълнително увеличение на приходите от наеми, в основата на което нарастване ще са приходите от допълнително отдадените през 2017г. офис помещения на Адеко в Камбаните Грийн Офиси и актуализираните наемни плащания по договора за наем на Атос Ай Ти Солушънс енд Сървисис ЕООД в Сграда 1 в БПС.

Очакванията за следващото тримесечие са общо приходите да намалееят значително поради липсата на нови продажби и преоценки на имоти, но да нараснат приходите от наем на имоти.

■ Разходи за дейността

През изминалото тримесечие общите разходи на ФНИБ се увеличават над 9 пъти и в края на тримесечието достигат до 7,558 хил.лв., в основата на което увеличение стои изписаните себестойности на продадените през периода имоти.

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

Разходи на ФНИБ (хил.лв)	IV - трим 2017	III - трим 2017	II - трим 2017	I - трим 2017	2017
Балансова стойност на продадените имоти	(6,586)	(13)	-	-	(6,599)
Разходи за лихви	(85)	(89)	(94)	(81)	(349)
Възнаграждения на обслужващото	(285)	(269)	(263)	(261)	(1,078)
Разходи за материали	(10)	(55)	(1)	(5)	(71)
Разходи за персонала	(58)	(37)	(37)	(38)	(170)
Други разходи	(534)	(268)	(252)	(313)	(1,367)
Общо разходи	(7,558)	(731)	(647)	(698)	(9,634)

През четвъртото тримесечие на 2017г. с най-голям дял от 87.14% от разходите са изписаните себестойности на продадените имоти. Този разход е еднократен при наличие на продажби и през следващите отчетни периоди няма нови сделки, които да бъдат отразени в тази статия.

На второ място с дял от 7.07% от разходите е статията „Други разходи”. Отбелязаното почти двойно нарастване се дължи на реализираните допълнителни разходи покрай сделките за покупка и продажба на имоти. Тези разходи имат еднократен характер и при липса на продажби или покупки нямат стойностно изражение. Други разходи записани в тази статия са такива за данъци и такси свързани с недвижими имоти. Други големи разход по тази сметка са такива за външни услуги свързани с управлението и поддръжката на имоти, за банкови такси и други административни разходи. През следващите отчетни периоди се очаква размерът на тази статия да се върне на предишните си нива и да се задържи в тези граници при липса на нови сделки с имоти.

На следващо място с дял от 3.77% от разходите са възнагражденията на обслужващото дружество. Разходът се запазва на нивото от предходното тримесечие, като флукуациите в края на годината са свързани с годишното изравняване на таксата. През следващите тримесечия не са предвидени изменения във възнаграждението на обслужващото дружество.

С дял от 1.12% са разходите за лихви, които включват изплатените и начислени лихви по кредита на Дружеството. Тази сметка отбелязва намаление, което се дължи на намаляващата главница по новия кредит на Дружеството. През следващия отчетен период се очаква разходите за лихви да продължат да намаляват с намалението на задълженията по кредита.

Основните фактори, които ще доведат до намалението на разходите през следващото тримесечие са липсата на изписани себестойности на продадени имоти и липсата на съпътстващи сделките разходи. Увеличение на някои разходи могат да се наблюдават в резултат от реализирането на новия проект в София Тех Парк.

■ Резултат от дейността

През четвъртото тримесечие на 2017г. Дружеството реализира печалба в размер на 2,998 хил.лв., като основен принос за отчетения резултат са отразените нетни положителни приходи от преоценки на имоти. От друга страна отражението върху крайния счетоводен резултат от реализираните сделки по покупка и продажба на имоти е минимално, защото в техните балансови стойности вече са отразени съответните пазарни цени. През следващите отчетни периоди при липсата на нови преоценки на имоти се очаква печалбата на Дружеството да спадне до средните стойности от предходните тримесечия.

По отношение на коригирания финансов резултат за разпределение като дивидент, с най-голямо отражение е сделката за продажба на имоти в Младост 4, която отрицателна

корекция е в размер на 2,479 хил.лв. и корекцията от нетните преоценки в размер на 2,374 хил.лв.

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

Финансов резултат (хил.лв)	IV - трим 2017	III - трим 2017	II - трим 2017	I - трим 2017	2017
Приходи	10,556	1,580	1,530	1,523	15,189
Разходи	(7,558)	(731)	(647)	(698)	(9,634)
Печалба / (загуба) за периода	2,998	849	883	825	5,555

Отнесена счетоводната печалба към средния коригиран брой акции през тримесечието носи печалба на една акция (EPS) в размер на 0.149 лв.

Резултат на акция (хил.лв)	2017 **	2016	2015	2014
Печалба	5,555	4,199	2,009	(3,702)
Печалба на акция (EPS)	0.276	0.208	0.100	(0.184)
Нетна стойност на активите	74,839	69,908	67,196	66,795
Коригиран брой записани акции	20,150	20,150	20,150	20,150
НСА на акция (NAV per share)	3.714	3.469	3.335	3.315
Дивидент на акция	0.0310	0.0738	0.0798	0.0000
Справедлива стойност на акция*	3.745	3.543	3.415	3.315

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

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

Нетната стойност на активите на акция (NAV per share), съгласно неоудитирания отчет на Дружеството се увеличава от 3.469 лв. на акция в края на 2016г. до 3.714 лв. на акция в края на 2017 г., което увеличение се дължи изцяло на реализираната печалба за изминалия период.

■ Рискове, на които е изложено Дружеството

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

Пазарен риск

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

Лихвен риск

Към края на декември 2017 г. предвид банковия заем, които е усвоило Дружеството, ФНИБ е изложен на лихвен риск свързан с промяна на лихвените нива. Дружеството постоянно следи очакваните изменения на нивата на Софибор и при необходимост има готовност за преговаряне на условията по заема.

Валутен риск

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

Ликвиден риск

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

Кредитен риск

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

Строителен риск

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

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

4 Важни научни изследвания и разработки

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

5 Предвиждано развитие на Дружеството

През 2018 г. Дружеството ще насочи усилията си основно в разработването на новата офис сграда в София Тех Парк и управлението на текущите проекти генериращи приходи и търсенето на нови инвестиционни проекти. За да постигне поставените цели приоритетни задачи ще бъдат:

- **Проект – „Офис сграда 1 – Бизнес Парк София”** – Дружеството възнамерява да направи капиталови ремонти на сградата с цел да запази качеството на предлаганите офис площи. Също през годината предстои да бъде предоговорен договор за наем, които изтичат в средата 2018г.
- **Проект – Офис сграда Камбаните** - през годината основно усилията на Дружеството ще бъдат насочени към текущото управление на сградата и към търсенето на нови потенциални наематели за нея.
- **Проект – Офис сграда София Тех Парк** – след окончателното придобиване през 2017г. на правото за строеж през настоящата година Дружеството ще насочи усилията си основно в проектирането на сградата и стартиране на строителните дейности.
- **Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж”** – през 2018г. Дружеството ще продължи текущо да управлява проекта, като през годината ще насочи усилията си основно към поддръжката на имотите.
- **Проект – „Жилищна сграда Секвоя 2” – Боровец** – Дружеството ще продължи да работи в посока продажба на апартаменти от сградата, както и отдаване на гаражи под наем при проявен интерес от потенциални наематели.
- **Проект – „Инвестиционни имоти в София – Младост IV”** – За имотите останали след извършените продажби през 2017г. Дружеството възнамерява да направи проучване на възможностите за тяхната реализация, след което ще вземе решение за бъдещите си инвестиционни намерения по проекта.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Велико Търново”** – през 2017г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Видин”** – през 2017г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Проект – „Ваканционно селище на морето”** – през 2017г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Нови проекти** – Дружеството следи пазара на недвижими имоти и възможностите за разширяване на портфейла с проекти в сектора на офис площите и жилищните имоти в гр. София. В полезрението на Дружеството са и проекти от типа „built to suit”, при които инвеститора изгражда сграда по изискванията на бъдещия наемател. При наличието на атрактивни предложения дейността ще бъде насочена в посока реализацията на тези възможности.

Поради динамиката на инвестиционната дейност на Дружеството през настоящата годината, има възможност реалният брой и размер на инвестициите, както и типа проекти да се различава от планираните.

6 Промени в цената на акциите на Дружеството

През последните три месеца на 2017 година цената на акциите на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ се понижи с 4.5%, след като отбеляза ръстове през предходните две тримесечия. От началото на годината акциите на дружеството са загубили 1.9% от пазарната си стойност.

След особено силните ръстове през 2016 г., секторът на борсово търгуваните дружества със специална инвестиционна цел показва по-умерено представяне през 2017 г. За последните три месеца на годината борсовият индекс BGREIT, който следи представянето на сектора, отчете ръст от 1.06% като нивото му в края на тримесечието достигна 116.10 пункта. За цялата 2017 г. индексът е нараснал със 7.39%. Въпреки по-умереното им борсово представяне през годината, компаниите, инвестиращи в недвижими имоти, продължават да привличат интерес от страна на инвеститорите и акциите им остават едни от най-търгуваните на БФБ – София през 2017 г., както от гледна точка на брой сделки, така и по отношение на реализирания оборот.

Българският капиталов пазар като цяло изпраща успешна 2017 г. въпреки спадовете на основните индекси през четвъртото тримесечие на годината. През периода октомври – декември основният борсов индекс SOFIX се понижи до 677.45 пункта (към 29.12.2017 г.), губейки 1.55% от стойността си. Въпреки това индексът завърши годината с повишение от 15.52% за изминалите 12 месеца. Широкият индекс BGBX 40 завърши тримесечието на ниво от 132.00 пункта, с което отбеляза спад от 1.74% на тримесечна база, но ръст от 18.60% - на годишна.

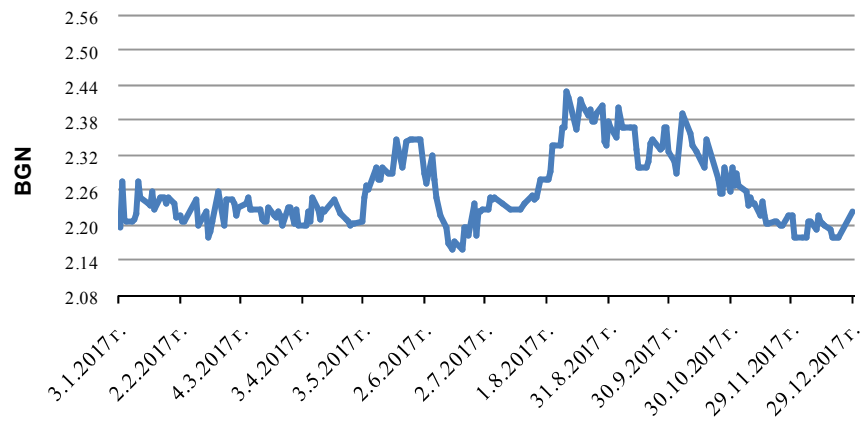
Положителните тенденции доведоха и до значително увеличение на търговията на БФБ – София. През изминалата година оборотът на регулиран пазар на БФБ – София е нараснал с 69.7% до 705.85 млн. лв. Само за последното тримесечие на 2017 г. оборотът на Основен пазар на БФБ – София се е покачил с 13.1% на годишна база.

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

Обобщените данни от търговията с акции на ФНИБ за периода 01.01.2017г. – 31.12.2017г.

- Начална цена – BGN 2.197 (3 януари 2017г.)
- Последна цена – BGN 2.224 (29 декември 2017г.)
- Най-висока цена – BGN 2.434 (11 август 2017г.)
- Най-ниска цена – BGN 2.160 (16 юни 2017г.)
- Общо количество изтъргувани акции – 2,538,623 броя
- Оборот за периода – BGN 5,760,762 (EUR 2,945,431)
- Среднопретеглена цена – BGN 2.269
- Пазарна капитализация (към 31.12.2017г.) – BGN 44,813,600 (EUR 22,912,830)

**Движение акциите на ФНИБ
(01.01.2017г. - 31.12.2017г.)**



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

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

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

В резултат на тези събития към 31.12.2017г. капиталът на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ остава 60,450,000 лева, разпределен в 20,150,000 броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 3 (три) лева всяка.

Към 31.12.2017г. Дружеството е издало само един клас акции - обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 3 (три) лева всяка, представляващи 100 % от общия капитал на Дружеството. Издадените акции се притежават от следните лица:

- 801 физически лица притежават 5,414,782 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;
- 106 юридически лица притежават 14,735,218 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 привилегировани акции с гарантиран дивидент, както и акции с привилегия за обратно изкупуване. Привилегированата акция дава право на гарантиран дивидент и/или на привилегия за обратно изкупуване. Тази акция може да дава право на един глас в Общото събрание на акционерите или да бъде без право на глас. Привилегированите акции се включват при определяне на номиналната стойност на капитала. Привилегированите акции без право на глас не могат да бъдат повече от ½ от общия брой акции на Дружеството.

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

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

7.3 Информацията 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 31.12.2017 год. притежават пряко или непряко 5 на сто или повече от акциите и правата на глас в Общото събрание на Дружеството, са следните:

Данни за акционера	Размер на дяловото участие към 31.12.2017г.	Начин на притежаване
ЕН ЕН УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД	6.79%	пряко
УПФ ДСК РОДИНА АД	6.36%	пряко

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

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

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

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

7.6 Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или

системи, при които със сътрудничество на Дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

1. Покупка и продажба на недвижими имоти;
2. Сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества, и с банката – депозитар;
3. Контролиране изпълнението на договорите по т. 2;
4. Оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;

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

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

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

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 31 декември 2017г. 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.