

**Междинен доклад за
дейността**

на

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

за първото тримесечие
на 2017г.



28 април 2017г.

Съдържание

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

1 Обща информация за Дружеството

1.1 Правна рамка и промени в устава на Дружеството през периода януари-март 2017г.

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

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

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

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

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

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

Основните събития оказващи влияние на финансовия отчет на Дружеството са:

- Строителството на новата офис сграда на Камбаните – през тримесечието продължават някои от довършителните работи по сградата, които прибавят допълнителна стойност на проекта. След получаване на Разрешение за ползване новата сграда влезе в режим на текущо управление и съответно започна да генерира приходи и допълнителни разходи свързани с местни данъци и такси и разходи по поддръжката на имота.
- Усвояване на средства по отпуснатия на Дружеството инвестиционен заем – през изминалото тримесечие няма нови усвоени средства по отпуснатия от Юробанк България АД инвестиционен заем за Офис сграда Камбаните. Към края на тримесечието общо усвоената сума по кредита е 10 млн.лв., което генерира по-високи разходи за лихви на Дружеството.
- Сключения предварителен договор за продажба на два имота в Младост 4 в гр. София – през изминалото тримесечие Дружеството получи допълнително авансово плащане по подписаните предварителни договори за продажба на два от

регулираните имоти в Младост IV в гр. София с общ размер 13,471 кв.м., с което общо платените авансово средства възлизат на 1.3 млн.евро. Ефектът от тези сделки за финансовия отчет на Дружеството ще има в края на 2017г., когато ще бъдат отразени и самите сделки по продажбата на имотите

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

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

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

- Възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков – 9,408 лв.
- Възнаграждение на Чавдар Иванов Донков – 8,436 лв.
- Възнаграждение на Николай Христов Скарлатов – 3,903 лв.

Общо през първото тримесечие на 2017 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат на 21,747 лв.

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

Към 31.03.2017 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

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

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

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

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

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

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

- Лонч Хъб Адвайзърс ООД, гр. София, район Триадница, ул. „Д-р Христо Стамболски" № 3, ет. 4 - Управител;
- Лонч Хъб Фънд Мениджмънт Б.В., със седалище Мартинус Нийхофлаан 2, 2624ES Делфт, Нидерландия - Член на Съвета на директорите;

- Сторпул Сторидж АД, гр. София, ул. "Чарлз Дарвин" №14Б, вх.А, ет.7 – Член на Съвета на директорите;
- Хелоу Хънгри АД, гр. София, бул. България, комплекс "Ембаси Суитс", зона "Сити" № 111, бл. А, ет. 2, ап. 1 – Член на Съвета на директорите;

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

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

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

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

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

Тодор Людмилов Брешков

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

Чавдар Иванов Донков

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

Николай Христов Скарлатов

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

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

Няма такива.

2 Портфейл на Дружеството

2.1 Структура на портфейла

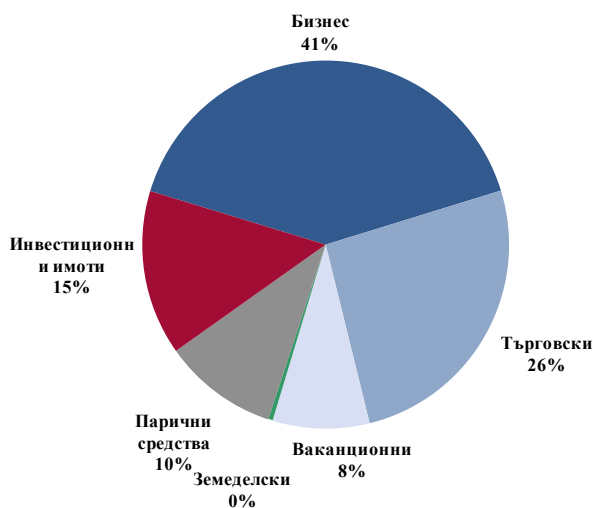
През първото тримесечие на годината структурата на портфейла се запазва, като единствената промяна е увеличение в дялът на паричните средства за сметка на ваканционните имоти. Основната причина за тази промяна е натрупаните допълнителни парични средства вследствие реализираните приходи от наеми и получено второ постъпление по предварителен договор за продажба. В края на отчетния период с най-голям дял от 41% остават бизнес имотите. Следват ги търговските площи с 26% и инвестиционните имоти с 15%. Очакванията през следващото тримесечие са размерът на паричните средства да продължи да нараства и съответно да нараства и техния дял. През тримесечието дейността на Дружеството беше насочена главно в следните направления:

- Текущо управление на Офис сграда Камбаните и извършване на довършителни работи по сградата и околното пространство;
- Търсене на наематели за свободните офис площи в Офис сграда Камбаните и извършване на преустройство на ресторанта съгласно изискванията на наемателя;
- Текущо управление на Сграда 1 в Бизнес Парк София;
- Текущо управление на имотите отдадени на Mr.Bricolage;
- Подготовка и участие в търгови процедури;
- Оценка на нови инвестиционни възможности на пазара на офис площи и жилищни имоти;
- Търсене на нови проекти за инвестиция от страна на Дружеството.

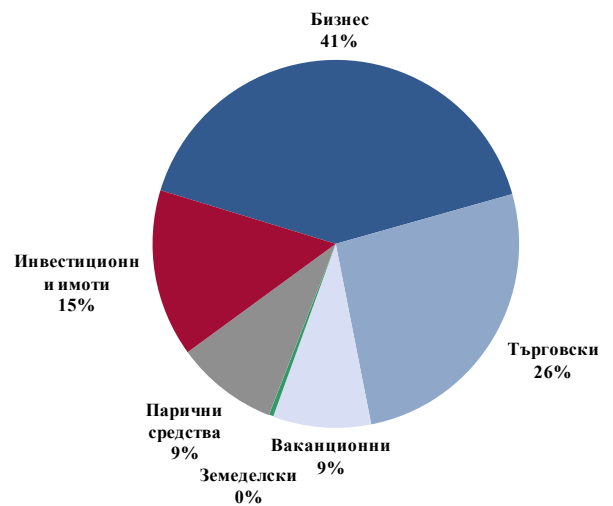
Управляваните от ФНИБ проекти към края на март 2017г. са 9 на брой, разпределени в различни сектори на пазара на недвижимите имоти в България.

Фигура 1 – Разпределение на инвестирания капитал по видове сектори

Структура на портфейла I-во трим. 2017г.



Структура на портфейла IV -то трим. 2016г.



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

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

Проект	Етап на проекта	Историческа стойност	Балансова стойност към 31.03.2017г.	Бъдещи плащания
Текущи проекти				
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж"	текущо управление	20,297	22,263	
Земеделска земя	текущо управление	114	340	
Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец	в продажба	3,254	1,487	
Офис сграда 1 - Бизнес Парк София	текущо управление	14,493	15,433	100
Офис сграда Камбаните	текущо управление	16,890	19,371	430
Инвестиционни имоти в София - Младост IV*	в продажба	9,066	6,587	
Предстоящи проекти				
Морско ваканционно селище - с.Лозенец	замразен	4,409	5,815	0
Инвестиционни имоти до Велико Търново*	преустановен	376	1,217	n.a
Инвестиционен имот до Видин*	преустановен	589	1,234	n.a
Инвестиционни имоти в София - Младост IV*	преустановен	9,422	3,462	n.a
Общо инвестиционни проекти		78,910	77,209	530

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

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

2.2 Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж”

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

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

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

Параметрите по проекта са както следва:

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

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

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

През първото тримесечие на годината договорите за наем са обслужвани редовно. През година предстои да се направи подмяна на части на някои от инсталациите на имота в гр.София с цел запазване на неговата функционалност.

2.3 Проект – Земеделска земя

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

2.4 Проект – Жилищна сграда „Секвоя 2” – Боровец

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

Сграда се състои от 36 апартамента разположени на 5 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 нови продадени апартаменти и към края на март 2017 г. общо продадените имоти са десет на брой. Продължава кампанията за продажба и на останалите 26 жилищни имота от сградата.

2.5 Проект – Офис сграда 1 – Бизнес Парк София

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

В края на изминалата година беше удължен договора за наем на Булпрос Консултинг АД. Новият срок на договора е непрекъсваем до март 2020г. и на по-висока цена съпоставима с текущите наеми нива на пазара.

През изминалото тримесечие започна и подготовка на проект за обновяване на фойето на сградата. Очаква се по-късно през годината да бъде реализирано и самото обновяване на фойето. Също през годината се планира и подмяна на хидроизолацията на покрива на сградата.

2.6 Проект – Офис сграда Камбаните

През 2016г. приключи изграждането на новата офис сграда на Дружеството. Имотът е разположен върху парцел с площ от 10,671 кв.м., в района на „Вилна зона Малинова долина – Бункера” в гр.София. Търговското название на сградата е Камбаните Гриин Офиси. Общото РЗП на сградата е 13,498 кв.м., от които отдаваемите офис площи и прилежащи помещения са 9,583 кв.м., ресторант с площ от 425 кв.м. и 215 паркоместа, от които 74 са в подземния паркинг.

Към края на март 2017г. имотът е отдаден на 72.42%. Основни наематели в сградата са „Адеко България“ ЕООД с 6,216 кв.м. и Коника Минолта с 606 кв.м. Общо отдадените паркоместа са 69, от които 42 в подземния паркинг. Наемател на ресторанта е Виктория ЖИ 2011 ЕООД. Всички помещения на първите двама наематели са вече предадени за ползване. Ресторантът е в процес на преработване съгласно изискванията на наемателя. Очаква се през следващото тримесечие и той да влезе в експлоатация. Продължават разговори и с други потенциални наематели, които са заявили интерес към сградата.

През тримесечието продължиха някои от довършителните работи по имота. Активно се работи по изграждане на парковата среда около сградата. Също през тримесечието се извърши възстановяването на пътната настилка повредена по времето на строителните работи. Разработен е и интериорния проект на фойето на сградата, които предстои да бъде реализиран през следващото тримесечие. Съгласно договорите за строителство Дружеството е задържало гаранционни суми, които предстои да бъдат разплатени през периода 2017-2018 г. съгласно разпоредбите на съответните договори.

През 2016г. Дружеството си осигури и банково финансиране на проекта от Юробанк България АД в размер на 11 млн.лв. Към края на март 2017г. общо усвоената сума е 10 млн.лв. Условието по кредита са посочени в т. 3.3, по-долу в отчета.

През миналата година за поддръжката на сградата бе избрана фирмата ФЪРСТ ФАСИЛИТИ БЪЛГАРИЯ ЕООД. През изминалото тримесечие все още продължават дейностите по въвеждането на сградата в експлоатация и организирането на цялостната поддръжка на имота.

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 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.

2.9 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

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

През декември 2016 г. Дружеството подписа нови два предварителни договора за продажбата на други два от регулираните имоти в Младост IV в гр. София с общ размер 13,471 кв.м., които са със себестойност 9,066 хил.лв. Договорената продажна цена отново е 250 евро/кв.м. Окончателните продажби трябва да се осъществят до края на ноември 2017 г., като през изминалото тримесечие купувача е направил още едно авансово плащане, с което общо платените авансово средства възлизат на 1.3 млн.евро. След завършване на продажбите Дружеството ще остане собственик на 16,018 кв.м., от които 8,045 кв.м. в регулация, а останалите извън регулация определени за зелени площи.

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

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

Счетоводен баланс към 31.03.2017г. и 31.12.2016г.

(Всички суми са в хиляди лева)	31.03.2017	31.12.2016
АКТИВИ		
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ		
Инвестиционни имоти	69,135	68,965
Разходи за придобиване на ДМА	4	-
Стопански инвентар и съоръжения	4	4
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	69,143	68,969
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ		
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	8,074	8,074
Търговски вземания и лихви	146	114
Парични средства и краткосрочни депозити	8,690	7,634
Други	37	25
Разходи за бъдещи периоди	26	21
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	16,973	15,868
ОБЩИ АКТИВИ	86,116	84,837
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		
СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	6,345	6,345
Натрупана печалба	3,938	3,113
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	70,733	69,908
ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ		
Дългосрочни заеми	8,647	8,917
Други	11	154
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	8,658	9,071
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ		
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,329	1,056
ДДС и др. дължими данъци	117	211
Задължения към обслужващото дружество	761	1,277
Задължения към персонала и осиг. предприятия	2	7
Провизия за дължими дивиденди	1,487	1,487
Получени аванси	2,543	1,529
Търговски и други задължения	486	291
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	6,725	5,858
ОБЩО ПАСИВИ	15,383	14,929
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	86,116	84,837

Отчет за доходите за първото тримесечие на 2017г. и последното на 2016г.

(Всички сума са в хиляди лева)	I - трим 2017	IV - трим 2016
Приходи от продажба на имоти	-	-
Приходи от наеми	1,509	1,108
Приходи от лихви	1	2
Печалба от деривативен финансов инструмент	-	4
Други приходи	13	2,604
Общо приходи	1,523	3,718
Балансова стойност на продадените имоти	-	-
Разходи за лихви	(81)	(72)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(261)	(262)
Разходи за материали	(5)	(6)
Разходи за персонала	(38)	(56)
Други разходи	(313)	(291)
Общо разходи	(698)	(687)
Печалба/(загуба) за периода	825	3,031
Средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)	20,150	20,150
Доход на акция - основен и с намалена стойност	0.041	0.150

3.2 Ликвидност

Таблица 2 – Показатели за ликвидност на ФНИБ към 31.03.2017г. и 31.12.2016г.,

Коефициенти	31.03.2017	31.12.2016
Текуща ликвидност	2.52	2.71
Бърза ликвидност	1.32	1.33
Абсолютна ликвидност	1.29	1.30

През изминалото тримесечие коефициентите за ликвидност отбелязват леко намаление, което се дължи на по-голямото относително нарастване на текущите пасиви. В основата на това увеличение стои полученото авансово плащане по предварителните договори за продажба на два от имотите в Младост 4 в гр. София. Коефициента за текуща ликвидност остава над 2 и към края на тримесечието неговата стойност е 2.52, а коефициентите за бърза и абсолютна ликвидност отбелязват минимални изменения и достигат съответно до 1.32 и 1.29. През следващия отчетен период с натрупване на парични средства от получените наеми и при усвояване на нови средства от кредита се очаква коефициентите за ликвидност да отбележат подобрение.

Вътрешни източници на ликвидност

През тримесечието вътрешните източници на ликвидност отбелязват увеличение, като по-голямо е то при краткотрайните активи. В основата на тези изменения стоят увеличения размер на паричните средства в активите и полученото ново авансово плащане по сключените предварителни договори за продажба на имоти в пасивите.

○ **Краткотрайни (текущи) активи**

Таблица 3а – Текущи активи на ФНИБ към 31.03.2017г. и 31.12.2016г.

Източници на ликвидност (хил.лв)	31.03.2017	% дял	31.12.2016	% дял
Текущи активи				
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	8,074	47.57%	8,074	50.88%
Търговски вземания и лихви	146	0.86%	114	0.72%
Разходи за бъдещи периоди	26	0.15%	21	0.13%
Парични средства и краткосрочни депозити	8,690	51.20%	7,634	48.11%
Други	37	0.22%	25	0.16%
Общо текущи активи	16,973	100%	15,868	100%

През изминалото тримесечие основното изменение в краткотрайните активи е в стойността на паричните средства. В резултат общият размер на текущите активи на ФНИБ нараства с 6,96% и в края на периода достига 16,973 хил.лв. От друга страна тази промяна води и до изменение на структурата на текущите активи, като на първо място с дял от 51,20% излизат паричните средства. Основната причина за тяхното нарастване, както е споменато по-горе, е постъплението на парични средства от авансови плащания по предварителни договори за продажба на имоти в Младост 4 в гр.София и допълнителните постъпления от наеми от новата сграда на Дружеството. През следващия отчетен период се очаква да продължи натрупването на средства, като по големи разходи може да има във връзка с довършителните работи по Офис сградата на Камбаните.

На второ място с дял от 47.57% остават инвестиционните имоти. В тази статия, освен отчетната стойност на жилищната сграда „Секвоя 2” в кк. Боровец са включени и стойностите на имотите в Младост 4 в гр. София, за които има подписани предварителни договори за продажба. През следващите отчетни периоди размерът на инвестиционните имоти се очаква да се запази същия докато не се реализират сделките за техните продажби.

На следващо място с 0.86% са търговските вземания и лихви. Те увеличават размера си вследствие направени авансови плащания за електричество и газ към съответните доставчици на новата офис сграда на Камбаните. Други вземания, които са записани в тази статия, са основно вземания от наематели и начислени лихви по депозити. През следващото тримесечие не се очаква съществена промяна на вземанията.

Общият размерът на текущите активи през следващите отчетни периоди основно ще зависи от реализираните приходи от наеми, постъпленията от продажби на имоти и разходите за довършителни работи по Офис сградата на Камбаните.

Краткосрочни (текущи) пасиви

Таблица 3б - Текущи пасиви на ФНИБ към 31.03.2017г. и 31.12.2016г.

Източници на ликвидност (хил.лв)	31.03.2017	% дял	31.12.2016	% дял
Текущи пасиви				
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,329	19.76%	1,056	18.03%
ДДС и др. дължими данъци	117	1.74%	211	3.60%
Задължения към обслужващото дружество	761	11.32%	1,277	21.80%
Задължения към персонала и осиг.предприятия	2	0.03%	7	0.12%
Провизия за дължими дивиденди	1,487	22.11%	1,487	25.38%
Получени аванси	2,543	37.81%	1,529	26.10%
Търговски и други задължения	486	7.23%	291	4.97%
Общо текущи пасиви	6,725	100%	5,858	100%

През изминалото тримесечие общият размер на краткосрочните пасиви отбелязва нарастване с 14.80% и в края на периода достига 6,725 хил.лв. Основната причина за това увеличение са по-голямата сума на краткосрочно дължимата главница по кредита на

Дружеството и промяната в получените от Фонда авансови плащания. От друга страна промяна настъпва и в структурата на пасивите като съществено намалява дялът на задълженията към обслужващото дружество, а съответно нараства дялът на Получените аванси. Те от своя страна с 37,81% са най-голямото задължение от краткосрочните пасиви. В тази статия са отбелязани авансови плащания получени от наематели на Фонда и получените авансови плащания по предварителните договори за продажба на два от имотите в Младост 4 в гр. София. Съгласно тези договори окончателните продажби трябва да се осъществят до края на ноември 2017г., когато тези аванси ще бъдат признати като приход и общата сума от продажбите ще бъде пренесена в отчета за доходите на Дружеството.

На второ място с 22.11% от краткосрочните пасиви са провизиите за дивидент за финансовата 2016г. в размер на 1,487 хил.лв. Така изчислената сума представлява 90% от преобразувания одитиран финансов резултат, определен съгласно чл.10 от ЗДСИЦ. Окончателната сума за разпределяне като дивидент за 2016г. ще бъде определена на редовното Общото събрание на акционерите (ОСА) на 29 май 2017г., когато ще бъдат гласувани финансовите резултати за 2016г.

На следващо място с 19.76% са дължимите плащанията за предстоящата една година по заема на Дружеството. Отчетеното увеличение е вследствие на нарастващите съгласно погасителния план плащания по главницата на заема. След актуализация на погасителния план през следващото тримесечие се очаква тази сума да бъде коригирана спрямо реално усвоените средства по кредита.

С намаляващ дял до 11,32% са задълженията към обслужващото дружество, което беше посредник при изграждането на новата офис сграда. По-голямата част от записаните задължения в тази статия са такива свързани със строителството на новия обект и респективно представляват задържани средства на строителите, които служат като гаранция за добро изпълнение. Отбелязаното през тримесечието по-голямо намаление се дължи на изплатени задължения по строителството на новата сграда и изплатени задължения по такса управление, останали неизплатени от предходни периоди.

Търговските и други задължения увеличават размера си, като техният дял в текущите активи възлиза на 7.23%. В основата на отбелязаното увеличение стоят гаранционни задължения на Дружеството по строителството на новата сграда, които са прехвърлени от дългосрочни задължения в краткосрочни такива. От останалите записи в тази статия най-съществени са задълженията на Дружеството по получени гаранции по договори за наем или авансово платени наеми, които ще запазят размера си и през следващите отчетни периоди.

През следващото тримесечие съществени промени в текущите активи не се очакват, като изменения могат да настъпят най-вече в търговските задължения и в задълженията свързани със строителни работи по новия имот.

■ **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.

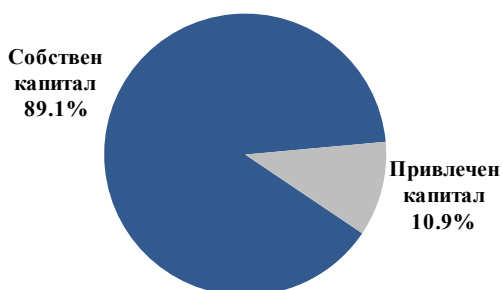
За целите на текущите си проекти Дружеството разполага с достатъчен финансов ресурс, който да обезпечи напълно дейността му през следващите месеци. От гледна точка на разпределението на свободните средства за реализацията на проекти, ФНИБ ще концентрира дейността си основно в управлението на новата сграда, извършването на ремонти и реконструкции в другите имоти и търсенето на нови инвестиционни проекти.

3.3 Капиталови ресурси

В края на март 2017г. дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, отчита увеличение от 0.70% до 79,380 хил.лв. Тази промяна се дължи основно на реализирания финансов резултат за последния отчетен период. През изтеклото тримесечие в структурата на дългосрочния капитал се наблюдава намаление в дела на привлечения капитал, който достига 10.9% в сравнение с 11.3% към края на предходното тримесечие. През следващите отчетни периоди с реализирането на нови финансови резултати и започналото изплащане на главницата на усвоения банков заем се очаква делът на собствения капитал да продължи да нараства. Разпределението между собствен капитал и привлечени средства за последните две тримесечия е представено на фигурите по-долу.

Фигура 2: Съотношение между собствен и привлечен капитал:

Дългосрочен капитал на ФНИБ
за 1-во тримесечие на 2017г.



Дългосрочен капитал на ФНИБ
за 4-то тримесечие на 2016г.

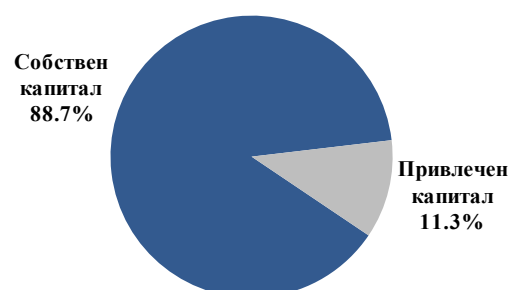


Таблица 4 – Коефициенти на капиталова структура:

Коефициент на капиталовата структура	31.03.2017	31.12.2016
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени средства	8.18	7.84
Съотношение на ДА към собствен капитал	0.98	0.99
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.13	0.13

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

■ Собствен капитал

В края на март 2017г. собственият капитал на ФНИБ е в размер 70,733 хил.лв., което спрямо предходното тримесечие представлява увеличение от 1.18%. Отчетената промяна се дължи изцяло на реализираната от Дружеството печалба за периода.

Таблица 5 – Собствен капитал на ФНИБ към 31.03.2017г. и 31.12.2016г.

Собствен капитал (хил.лв)	31.03.2017	31.12.2016
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	6,345	6,345
Натрупана печалба	3,938	3,113
Общо собствен капитал	70,733	69,908

■ Привлечен капитал

През 2017г. Дружеството има само един договор за кредит подписан с Юробанк България АД. Кредит е за срок от 10 години и е в размер до 11 млн.лв. Предназначението на заема

е за финансиране строителството на новата офис сграда на Фонда на Околоръстното шосе до Камбаните. Дължимата лихва по кредита е тримесечен Софибор плюс надбавка 3.1%. Гратисният период за главницата изтече през 2016г. и през 2017г. започна неговото изплащане. Усвояването на средствата бе реализирано на траншове съобразно направените разходи за строителство, като до края на отчетния период общо усвоената сума е 10 млн.лв.

След края на отчетния период е реализирано пълно усвояване на кредита и е договорен нов погасителен план, който е в сила от април 2017г.

■ Капиталови разходи през следващите периоди на отчитане

Инвестиционната програма на Дружеството през 2017 годината ще е основно насочена към изпълнението на някои довършителни строителните работи по нова офис сграда на Камбаните в гр.София. Освен в този проект капиталови разходи са предвидени и за Сградата 1 в БПС, където е планирано подмяната на хидроизолацията на покрива на цялата сграда и обновяване на фойайето.

Текущо Дружеството активно търси и нови проекти за инвестиции и при наличието на такива възможности възнамерява да насочи средства и в посока на тяхната реализация.

3.4 Структура на активите

Сумата на активите на ФНИБ към края на първото тримесечие нараства с 1.51% до 86,116 хил.лв. в сравнение с края на предходното тримесечие, когато стойността на активите бе 84,837 хил.лв. Отчетеното увеличение се дължи основно на натрупаните допълнителни парични средства вследствие реализираните приходи от наеми и получено авансово плащане по предварителните договори за продажба на имоти в Младост 4 в гр.София. През следващия отчетен период с реализирането на приходи от наеми и усвояване на нови средства по заема се очаква да продължи процеса по увеличение на активите на Фонда.

Таблица 6 – Структура на активите на ФНИБ

Структура на активите (хил.лв)	31.03.2017	% дял	31.12.2016	% дял
Дълготрайни активи вкл.	69,143	80.29%	68,969	81.30%
- общо недвижими имоти	69,135	80.28%	68,965	81.29%
Краткотрайни активи вкл.	16,973	19.71%	15,868	18.70%
- Търговски вземания и лихви	146	0.17%	114	0.13%
- Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	8,074	9.38%	8,074	9.52%
- Парични средства и краткосрочни депозити	8,690	10.09%	7,634	9.00%
ОБЩО АКТИВИ	86,116	100%	84,837	100%

Отчетената промяна през изтеклото тримесечие в структурата на активите се дължи основно на увеличаване делът на краткосрочните активи до 19.71% в края на отчетния период. Тази тенденция се очаква да продължи и през следващия период, като промяна ще настъпи както общо за активите, така и във вътрешната структура на краткотрайните активи при завършване на сделките по продажбата на двата имота в Младост 4 и съответното увеличение на паричните средства.

3.5 Резултати от дейността

Дейността на Дружеството през първото тримесечие на 2017г. беше насочена най-вече в управлението на проектите генериращи приходи за Дружеството и извършването на някои довършителни работи в Офис сградата на Камбаните.

■ Приходи от дейността

През разглежданото тримесечие основните промени в приходите на Фонда са в увеличения размер на приходите от наеми и липсата на преоценки на имоти, които се извършват веднъж годишно в края на календарната година. В резултат от тези промени общият размер на приходите намалява и в края на периода техният размер достига 1,523 хил.лв., което е спад от 59,04% спрямо предходното тримесечие.

Таблица 7 – Реализирани приходи за първото тримесечие на 2017г. и последното на 2016г.

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	I - трим 2017	IV - трим 2016
Приходи от продажба на имоти	-	-
Приходи от наеми	1,509	1,108
Приходи от лихви	1	2
Печалба от деривативен финансов инструмент	-	4
Други приходи	13	2,604
Общо приходи	1,523	3,718

През изминалото тримесечие основен приход с дял от 99.08% са Приходите от наеми. Техният размер достига 1,509 хил.лв., което е увеличение от 36.19% спрямо предходното тримесечие. Отчетеното нарастване се дължи изцяло на отчетените нови наеми от Офис сградата на Камбаните, като от началото на 2017 г. освен ресторанта всички останали отдадени помещения в сградата са предадени на наемателите си и генерират доход за Дружеството. Съгласно сега разписаните наемни договори очаквания приход от този имот през 2017г. е в размер на 1,793 хил.лв. Допълнително увеличение може да има при отдаването на нови офиси под наем. Други приходи записани в тази статия са приходите от наем на магазините Mr.Vicolage в гр.София и гр.Варна и приходите от Сграда 1 в Бизнес Парк София. Очакванията през следващото тримесечие с предаване на ресторанта за ползване са приходите от наеми да нараснат още малко.

От останалите приходи най-голяма е промяната в статията Други приходи, като същественото намаление както бе посочено по-горе е в резултат от липсата на преоценки на имоти, извършвани в края на годината.

Очакванията за следващото тримесечие са общо приходите да останат на същото ниво, като изменение в посока увеличение ще има след предаване на ресторанта в Офис сграда Камбаните на неговия наемател.

■ Разходи за дейността

През изминалото тримесечие общите разходи на ФНИБ се увеличават с 1.60% и достигат до 698 хил.лв., в основата на което увеличение стоят по-големите разходи свързани с отпуснатия на Дружеството кредит и увеличените разходи за поддръжка на новата сграда в статията Други разходи.

Таблица 8 – Отчетени разходи за първото тримесечие на 2017г. и последното на 2016г.

Разходи на ФНИБ (хил.лв.)	I - трим 2017	IV - трим 2016
Балансова стойност на продадените имоти	-	-
Разходи за лихви	(81)	(72)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(261)	(262)
Разходи за материали	(5)	(6)
Разходи за персонала	(38)	(56)
Други разходи	(313)	(291)
Общо разходи	(698)	(687)

През първото тримесечие на 2017г. с най-голям дял от 44.84% от разходите е статията „Други разходи“. Отбелязаното увеличение е вследствие на допълнителни разходи свързани с управлението и поддръжката на новата офис града на Дружеството. Тези разходи ще продължат да нарастват до пълната реализация на програмата за поддръжка на имота. В допълнение увеличение е регистрирано и в разходите за данъци свързани с новия имот. От останалите разходи отразени в тази статия с най-голям дял са тези за данъци свързани с недвижими имоти. Други големи разход по тази сметка са такива за външни услуги свързани с управлението и поддръжката на останалите имоти, за банкови такси и други административни разходи.

На второ място с дял от 37.39% от разходите са възнагражденията на обслужващото дружество. Разходът се запазва на нивото от предходното тримесечие, което се очаква като тенденция и през следващите отчетни периоди.

С дял от 11.60% са разходите за лихви, които включват изплатените и начислени лихви по кредита на Дружеството. Тази сметка отбелязва увеличение, което се дължи на по-голямата главница по новия кредит на Дружеството. През следващия отчетен период се очаква разходите за лихви да се увеличат още, след което ще започнат плавно да намаляват с изплащането на главницата по усвоения от Дружеството заем.

Основните фактори, които ще доведат до увеличение на разходите през следващия отчетен период са генерираните допълнителни разходи за управлението и поддръжката на Офис сграда Камбаните и увеличените разходи за лихви.

■ Резултат от дейността

През първото тримесечие на 2017г. Дружеството реализира печалба в размер на 825 хил.лв., като основен принос за отчетения резултат са по-малкия размер на приходите и по-конкретно липсата на положителни преоценки на имоти в края на годината. През следващите отчетни периоди с допълнителното увеличаване на приходите от наеми от новата сграда се очаква общо финансов резултат на дружеството да нарасне, като допълнителна промяна в резултата може да настъпи при реализирането на продажби на имоти.

Таблица 9 – Резултати от дейността за първото тримесечие на 2017г. и последното на 2016г.

Финансов резултат (хил.лв)	I - трим 2017	IV - трим 2016
Приходи	1,523	3,718
Разходи	(698)	(687)
Печалба / (загуба) за периода	825	3,031

Отнесена счетоводната печалба към средния коригиран брой акции през тримесечието носи печалба на една акция (EPS) в размер на 0.041 лв.

Резултат на акция (хил.лв)	2017 **	2016	2015	2014
Печалба	825	4,199	2,009	(3,702)
Печалба на акция (EPS)	0.041	0.208	0.100	(0.184)
Нетна стойност на активите	70,733	69,908	67,196	66,795
Коригиран брой записани акции	20,150	20,150	20,150	20,150
НСА на акция (NAV per share)	3.510	3.469	3.335	3.315
Дивидент на акция	0.0738	0.0738	0.0798	0.0000
Справедлива стойност на акция*	3.584	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 неаудитирания отчет на Дружеството се увеличава от 3.469 лв. на акция в края на 2016г. до 3.510 лв. на акция в края на март 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 март 2017 г. предвид банковия заем, който е усвоило Дружеството, ФНИБ е изложен на лихвен риск свързан с промяна на лихвените нива. Дружеството постоянно следи очакваните изменения на нивата на Софибор и при необходимост има готовност за преговаряне на условията по заема.

Валутен риск

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

Ликвиден риск и риск на паричните потоци

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

След полученото разрешение за ползване на новата Офис сграда на Камбаните в гр.София строителния риск за Дружеството значително намаля и влияние върху дейността на Фонда не се очаква да има до стартирането на нов проект.

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

- **Проект – „Офис сграда 1 – Бизнес Парк София”** – Дружеството възнамерява да направи капиталови ремонти на сградата с цел да запази качеството на предлаганите офис площи. Също през годината предстои да бъдат договорени някои от договорите за наем, които изтичат в началото на 2018г.
- **Проект – Офис сграда Камбаните** – през годината основно усилията на Дружеството ще бъдат насочени към текущото управление на сградата и към търсенето на нови потенциални наематели за нея.
- **Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж”** – през 2017г. Дружеството ще продължи текущо да управлява проекта, като през годината ще насочи усилията си основно към поддръжката на имотите. В допълнение Дружеството разглежда и възможността върху имота на магазина в гр. София на бул. Цариградско шосе да бъде реализиран нов проект, като параметрите на застрояване на парцела с площ 14,701 кв.м. са Кинт 3.5, плътност 60% и височина до 85м.
- **Проект – „Жилищна сграда Секвоя 2” – Боровец** – Дружеството ще продължи да работи в посока продажба на апартаменти от сградата, както и отдаване на гаражи под наем при проявен интерес от потенциални наематели.
- **Проект – „Инвестиционни имоти в София – Младост IV”** – Дружеството е сключило предварителни договори за продажбата на два от имотите, които договори се очаква да станат окончателни по-късно през годината. Към датата на отчета получените авансови плащания по тези договори са в размер на 1.3 млн.евро. За останалите имоти Дружеството възнамерява да направи проучване на възможностите за тяхната реализация, след което ще вземе решение за бъдещите си инвестиционни намерения по проекта.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Велико Търново”** – през 2017г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Видин”** – през 2017г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Проект – „Ваканционно селище на морето”** – през 2017г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Нови проекти** – Дружеството следи пазара на недвижими имоти и възможностите за разширяване на портфейла с проекти в сектора на офис площите и жилищните имоти в София. В ползрението на Дружеството са и проекти от типа „built to suit”, при които инвеститора изгражда сграда по изискванията на бъдещия наемател. При наличието на атрактивни предложения дейността ще бъде насочена в посока реализацията на тези възможности.

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

6 Промени в цената на акциите на Дружеството

През първото тримесечие на 2017 г. цената на акциите на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ отбелязват спад от 2.82%. Все пак, на годишна база инвеститорите са отчели добрите перспективи за развитието на дружеството и цената на акциите постига 29,74% ръст през изминалите 12 месеца.

След особено силното представяне през 2016 г. спадът в цената на акциите на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ през периода януари – март 2017 г. съвпада с развитието на сектора на борсово търгуваните дружества със специална инвестиционна цел като цяло – индексът BGREIT, който следи представянето на сектора, отчете ръст от едва 0,44% за същия период. Въпреки това компаниите, инвестиращи в недвижими имоти, продължават да привличат интерес от страна на инвеститорите и акциите им остават едни от най-търгуваните на БФБ-София.

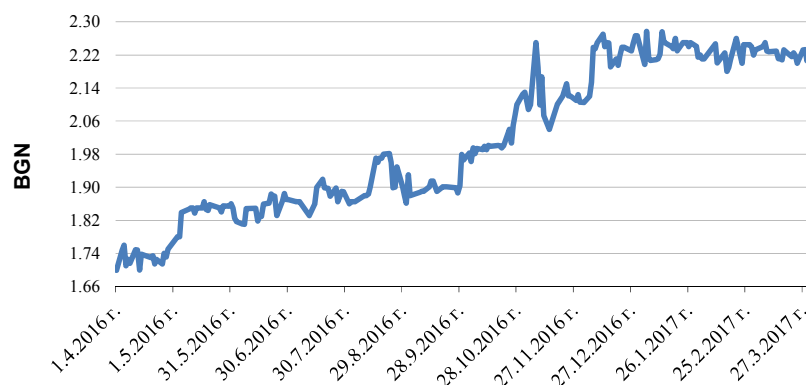
Капиталовият пазар като цяло изпраща още едно силно тримесечие. Основният индекс SOFIX се повиши с 8,11% през първите три месеца на годината до 633,99 пункта, а широкият индекс BGBX 40 добави 12,22% към стойността си, достигайки ниво от 124,90 пункта към края на периода. Положителните тенденции доведоха и до значителен ръст на търговията на БФБ – София, като оборотът на регулиран пазар през първото тримесечие на 2017 г. нарасна с 52,5% на годишна база до 85,87 млн. лв.

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

Обобщените данни от търговията с акции на ФНИБ за периода 01.04.2016г. – 31.03.2017г.

- Начална цена – BGN 1.699 (1 април 2016г.)
- Последна цена – BGN 2.203 (31 март 2017г.)
- Най-висока цена – BGN 2.280 (9 декември 2016г.)
- Най-ниска цена – BGN 1.699 (04 април 2016г.)
- Общо количество изтъргувани акции – 2,881,650 броя
- Оборот за периода – BGN 5,948,857 (EUR 3,041,602)
- Среднопретеглена цена – BGN 2.064
- Пазарна капитализация (към 31.03.2017г.) – BGN 44,390,450 (EUR 22,696,477)

Движение акциите на ФНИБ
(01.04.2016г. - 31.03.2017г.)



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 31.03.2017г. 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. 03.2017г. 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:

- 771 физически лица притежават 5,527,709 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;
- 113 юридически лица притежават 14,622,291 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. 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 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 31.03.2017 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 31.03.2017г.	Начин на притежаване
ЕН ЕН УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД	6.76%	пряко
УПФ ДСК РОДИНА АД	6.36%	пряко

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

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

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

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

7.6 Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на Дружеството

финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

прекръпяване 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 прекръпяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

8 Сделки със свързани лица

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

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

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

Няма промени в сключените сделки между свързани лица.

9 Друга информация

Към 31 март 2017г. Дружеството няма регистрирани клонове и не притежава акции от други компании.

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