

**Междинен доклад за
дейността**

на

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

за първо тримесечие
на 2018 г.



30 април 2018г.

Съдържание

<i>1</i>	<i>Обща информация за Дружеството</i>	<i>3</i>
<i>2</i>	<i>Портфейл на Дружеството.....</i>	<i>8</i>
<i>3</i>	<i>Развитие на дейността и състояние на Дружеството през първото тримесечие на 2018г.</i>	<i>13</i>
<i>4</i>	<i>Важни научни изследвания и разработки</i>	<i>22</i>
<i>5</i>	<i>Предвиждано развитие на Дружеството.....</i>	<i>23</i>
<i>6</i>	<i>Промени в цената на акциите на Дружеството</i>	<i>24</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>26</i>
<i>8</i>	<i>Сделки със свързани лица</i>	<i>30</i>
<i>9</i>	<i>Друга информация</i>	<i>30</i>

1 Обща информация за Дружеството

1.1 Правна рамка и промени в устава на Дружеството през периода януари - март 2018 г.

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

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

През изминалото тримесечие промени в правната рамка и в устава на Дружеството са направени на проведеното извънредно Общо събрание на акционерите на 28.02.2018г., на което са взети следните решения:

По т. 1 от дневния ред:

Приемане на изменения в Устава на Дружеството ОСА прие следното решение:

(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) “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) „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) „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."

По т. 2 от дневния ред:

Приемане 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 11.08.2016г., ОСА при следното 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.

По т. 3 от дневния ред:

Приемане на предложението на „Ен Ен Универсален пенсионен фонд, ОСА при следното решение:

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. 64, ал. 3 от Устава на Дружеството, както следва:

„Чл. 64. (3) Плащанията по ал. 1 се извършват до размера на печалбата за съответната година и неразпределената печалба от минали години, намален с непокрытите загуби от предходни години, и отчисленията за фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав.

Други решения не са приемани от ОСА. След вписването на приетите решения в Търговския регистър през март 2018г. номиналният капитал на Дружеството официално е намален на 20 150 000 лева, разпределен на 20 150 000 броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка, а сумата от 40 300 000 лева, представляващи средства, освободени в резултат на намаляване на капитала се отнася във фонд „Резервен“ на Дружеството.

След датата на отчета на свое заседание от 20 април 2018г. Съвета на директорите на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ взе решение за увеличаване на капитала на Дружеството с издаване на нови акции по реда на чл. 112 и сл. от ЗППЦК. Капиталът на ФНИБ ще се увеличи от 20 150 000 лева до 40 300 000 лева, чрез издаване на 20 150 000 броя обикновени безналични акции с право на глас, с единична номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 1,90 лева всяка една. Увеличението на капитала ще се счита за успешно ако се запишат и платят поне 10 075 000 акции. След одобрение от страна на КФН предстои да бъде публикуван и проспекта във връзка с взетото решение на Съвета на директорите за увеличение на капитала.

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:

- Удължаване на договор за наем в Сграда 1 в Бизнес Парк София – през изминалия период влезе в сила преподписания договор за наем с Атос Ай Ти Солушънс енд Сървисис ЕООД, който е за срок от 5 години и на с нови по високи

наемни нива. Общо отдаваната площ по този договор е 2,349.49 кв.м. и 12 паркоместа в подземния паркинг на сградата.

- Намаление на номиналния капитал – „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ гласува и прие промени в устава на проведеното на 28.02.2018г. Общо Събрание на Акционерите, като те са успешно вписани в Търговския регистър, с което се завърши процедурата по намалението на номиналния капитал на Дружеството.

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 2018 г. от членовете на Съвета на директорите;**

През първото тримесечие на 2018 г. са начислени следните възнаграждения на членовете на Съвета на директорите (СД), съгласно договори за управление:

- Възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков – 9,894 лв.
- Възнаграждение на Чавдар Иванов Донков – 8,472 лв.
- Възнаграждение на Николай Христов Скарлатов – 3,924 лв.

Общо през първото тримесечие на 2018 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат на 22,290 лв.

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

Към 31.03.2018 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 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" 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 Пропъртиз ООД, гр. София, ул. Църноок № 5 – Управител;
- Скарли ООД, гр. София, ж.к. Младост 1, бл. 34Б, вх.2, ап.11 - Управител;
- Скарли ЕООД, обл. София, общ. Божурище, с. Гурмазово 2226 - Управител;
- Мейн Кепитъл АД, гр.София, жк.Лозенец, ул. Църноок № 5 – 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;
- Лонч Хъб Фънд II ООД, гр. София, район Триадица, ул. „Д-р Христо Стамболски" № 3, ет. 4;
- Мибо Консулт ООД, гр.София, ул. Синанишко езеро № 9А, офис 3;

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 не се наблюдава промяна в структурата на портфейла на Дружеството.

В края на отчетния период делът на бизнес имотите се запазва 56%. Следват ги търговските площи с 26%, а инвестиционните имоти и ваканционните имоти запазват дела си от 7%. Очакванията през следващото тримесечие със старта на строителната дейност по 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:

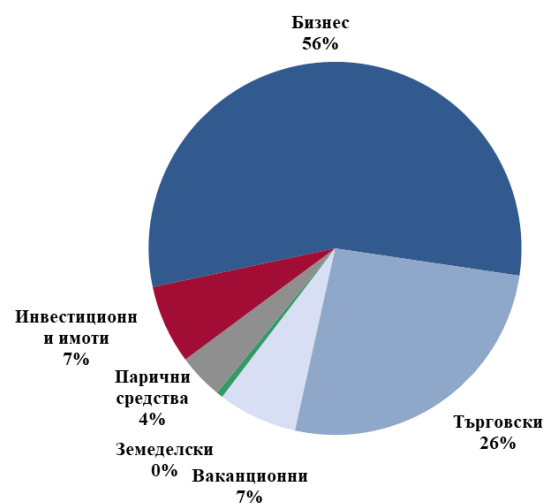
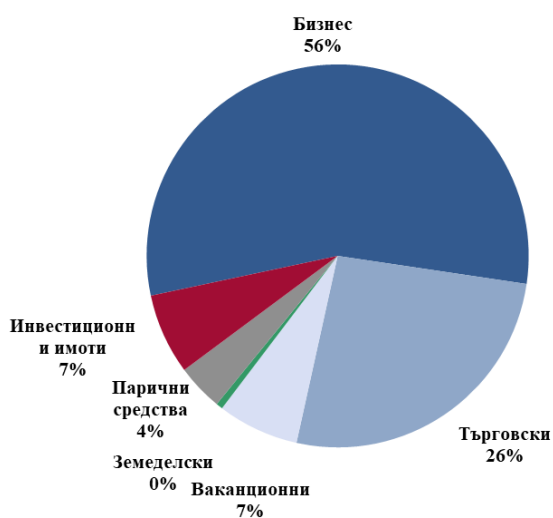
- Проектиране на новата офис сграда в София Тех Парк и организиране изпълнението на проекта;
- Текущо управление на Офис сграда Камбаните;
- Договаряне и подписване на нов договор за наем на площи в Офис сграда Камбаните;
- Текущо управление на Сграда 1 в Бизнес Парк София;
- Текущо управление на имотите отдадени на Mr.Bricolage и обновяване на инсталациите в магазина в София;
- Подготовка на проспект и организиране увеличението на капитала на ФНИБ;

Управляваните от ФНИБ проекти към края на март 2018 г. 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 I- во трим. 2018 г.

Структура на портфейла IV-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 31.03.2018 г.	Бъдещи плащания
Текущи проекти				
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж"	текущо управление	20,324	22,673	100
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	150
Офис сграда Камбаните	текущо управление	17,434	21,598	50
Офис сграда - София Тех Парк*	в строеж	10,087	9,825	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		80,504	83,393	300

* 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.Vicisolate 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 от 2017 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 28 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 настоящата година е планирано подмяна на изолацията на покрива и обновяване на климатичната инсталация в имота в гр. София.

2.3 Проект – Земеделска земя

Към първото тримесечие Дружеството е собственик на 404 дка земеделска земя. Отдадените под аренда земи са 191.1 дка или около 47% от всички имоти. Средната наемна цена е около 50 лв./дка.

2.4 Проект – Жилищна сграда „Секвоя 2” – Боровец

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

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

През изтеклото тримесечие няма продадени имоти. Към края на месец март 2018 г. 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 март 2018г. е 100%. Общата цена на придобиване на имотите е 7.2 млн.евро.

През изминалия период Дружеството продължава с текущото управление на имотите, като през тримесечието новият наемен договор с Атос Ай Ти Солушънс енд Сървисис ЕООД влезе в сила при нови по-високи наемни нива. Общо отдаваната площ по този договор е 2,349.49 кв.м., заедно с 12 паркоместа в подземния паркинг на сградата.

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

2.6 Проект – Офис сграда Камбаните

Това е последната 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 март 2018 г. 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 130, от които 48 в подземния паркинг. Наемател на ресторанта е Виктория ЖИ 2011 ЕООД. Продължават разговори и с други потенциални наематели, които са заявили интерес към сградата.

След края на отчетния период Дружеството сключи и нов договор за наем на офис площи със Сървей Семплинг България ЕООД. Договорът е за срок от 5г., а общата отдадена

площ е 912.76 кв.м. С новоотдадените помещения запълняемостта на сградата достига 89.42%.

През 2016 г. Дружеството си осигури и банково финансиране на проекта от Юробанк България АД в размер на 11 млн.лв. Към края на март 2018 г. дължимата главница е в размер на 9,89 млн.лв. Условието на заема са посочени в т. 3.3, по-долу в отчета.

2.7 Проект – Офис сграда София Тех Парк

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

След 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.

Съгласно предварителните разчети на Дружеството очакваната стойност на строителството на новата сграда е около 33 млн.евро. Финансирането на новия проект първоначално ще бъде реализирано с увеличение на капитала на Дружеството и на втори етап със заемни средства.

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 2016 г. 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

През 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 2016 г., в края на 2017 г. 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. След завършване на продажбите в края на 2017 г., през 2018 г. Дружеството е 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 първото тримесечие на 2018г.

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 2018 г.

Счетоводен баланс към 31.03.2018 г. и 31.12.2017г.

(Всички суми са в хиляди лева)	31.03.2018	31.12.2017
АКТИВИ		
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ		
Инвестиционни имоти	81,671	81,671
Разходи за придобиване на ДМА	193	142
Стопански инвентар и съоръжения	8	9
Нематериални активи	6	7
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	81,878	81,829
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ		
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	1,529	1,529
ДДС за възстановяване	-	-
Търговски вземания и лихви	316	159
Парични средства и краткосрочни депозити	3,936	3,410
Други	3	4
Разходи за бъдещи периоди	24	20
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	5,808	5,122
ОБЩИ АКТИВИ	87,686	86,951
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		
СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
Основен капитал	20,150	60,450
Премийни резерви	46,645	6,345
Натрупана печалба	8,784	7,789
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	75,579	74,584
ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ		
Дългосрочни заеми	8,720	9,013
Други	-	-
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	8,720	9,013
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ		
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,152	1,140
ДДС и др. дължими данъци	140	-
Задължения към обслужващото дружество	1,048	1,120
Задължения към персонала и осиг. предприятия	-	4
Провизия за дължими дивиденди	687	687
Получени аванси	-	-
Търговски и други задължения	360	403
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	3,387	3,354
ОБЩО ПАСИВИ	12,107	12,367
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	87,686	86,951

Отчет за доходите за първото тримесечие на 2018 г. и последното на 2017г.

(Всички сума са в хиляди лева)	I - трим 2018	IV - трим 2017
Приходи от продажба на имоти	-	6,587
Приходи от наеми	1,651	1,573
Приходи от лихви	-	-
Други приходи	11	2,211
Общо приходи	1,662	10,371
Балансова стойност на продадените имоти	-	(6,586)
Разходи за лихви	(81)	(87)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(281)	(285)
Разходи за материали	(3)	(10)
Разходи за персонала	(38)	(58)
Други разходи	(264)	(539)
Общо разходи	(667)	(7,565)
Печалба/(загуба) за периода	995	2,806
Средно претеглен брой акции през годината	20,150	20,150
Доход на акция - основен и с намалена стойност	0.049	0.139

3.2 Ликвидност

Таблица 2 – Показатели за ликвидност на ФНИБ към 31.03.2018 г. и 31.12.2017 г.,

Коефициенти	31.03.2018	31.12.2017
Текуща ликвидност	1.71	1.53
Бърза ликвидност	1.26	1.07
Абсолютна ликвидност	1.16	1.02

През изминалото тримесечие коефициентите за ликвидност отбелязват ръст. Като основната промяна идва от нарастването на паричните средства, в следствие на реализираните по-големи приходи от наем. Коефициентът за текуща ликвидност се запазва под две, но е нарастнал до 1.71, а коефициентите за бърза и абсолютна ликвидност нарастват съответно до 1.26 и 1.16.

През следващия отчетен период се очаква спад на ликвидността на дружеството, което най-вече ще се дължи на факта, че през следващия отчетен период предстои за започнат разходите по реализирането на новия инвестиционен проект в София Тех Парк.

Вътрешни източници на ликвидност

През първото тримесечие на 2018 г. вътрешните източници на ликвидност отбелязват увеличение, като то е по-голямо при текущите активи, спрямо краткотрайните пасиви. В основата на тези изменения стоят размерът на паричните средства в активите и размерът на дължимите данъци в пасивите.

○ **Краткотрайни (текущи) активи**

Таблица 3а – Текущи активи на ФНИБ към 31.03.2018 г., 31.12.2017г

Източници на ликвидност (хил.лв)	31.03.2018	% дял	31.12.2017	% дял
Текущи активи				
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	1,529	26.33%	1,529	29.85%
Търговски вземания и лихви	316	5.44%	159	3.10%
Разходи за бъдещи периоди	24	0.41%	20	0.39%
Парични средства и краткосрочни депозити	3,936	67.77%	3,410	66.58%
Други	3	0.05%	4	0.08%
Общо текущи активи	5,808	100%	5,122	100%

Общият размер на текущите активи на ФНИБ нараства с 13,39 % и в края на периода достига 5,808 хил.лв. В основата на това изменение са промените в стойността на паричните средства и търговските вземания. Общата структурата на текущите активи се запазва, като на първо място с дял от 67.77 % остават паричните средства. Основната причина за тяхното увеличение, както е споменато по-горе, са нарасналите приходи от наеми. През следващия отчетен период се очаква паричните средства на разположение на Дружеството да намалеят, в следствие на разходите, които ще бъдат направени във връзка с новия проект на дружеството в София Тех Парк.

На второ място с дял от 26.33% остават инвестиционните имоти, чиято стойност се запазва същата като за предходния отчетен период. В статията са 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 5.44 % са търговските вземания и лихви. Те увеличават размера си вследствие на изменения в договора на дружеството с Атос Ай Ти Солушънс енд Сървисис ЕООД. През следващото тримесечие не се очаква съществена промяна на вземанията.

Статията ”Други” вземания запазва размера си, спрямо предходния отчетен период. Основният запис по това перо през следващия отчетен период ще бъдат платените авансово данъци и такси за недвижими имоти, което ще е предпоставка за нейното нарастване.

Общият размер на текущите активи през следващите отчетни периоди основно ще зависи от реализираните приходи от наеми и реализираните продажби на имоти, ако има такива.

Краткосрочни (текущи) пасиви

Таблица 3б - Текущи пасиви на ФНИБ към 31.03.2018 г. и 31.12.2017 г

Източници на ликвидност (хил.лв)	31.03.2018	% дял	31.12.2017	% дял
Текущи пасиви				
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,152	34.01%	1,140	33.99%
ДДС и др. дължими данъци	140	4.13%	-	0.00%
Задължения към обслужващото дружество	1,048	30.94%	1,120	33.39%
Задължения към персонала и осиг.предприятия	-	0.00%	4	0.12%
Провизия за дължими дивиденди	687	20.28%	687	20.48%
Търговски и други задължения	360	10.63%	403	12.02%
Общо текущи пасиви	3,387	100%	3,354	100%

През изминалото тримесечие общият размер на краткосрочните пасиви отбелязва ръст от 0.98% спрямо предходния отчетен период и към 31.03.2018 г. достига 3,387 хил.лв. Основната причина за тази промяна е начисленото ДДС за плащане в края на отчетния период. Общата структура на текущите пасивите се запазва, като на първо място с

34.01 % са краткосрочните заеми и лихвите към тях. Тяхната стойност възлиза на 1,152 хил.лв., като 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 следващо място с 30.94 % се появяват задълженията към обслужващото дружество, които са намалели в сравнение с предходния период. Изменението се дължи на изплатени задължения по новия проект в София Тех Парк. 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.

Провизиите за дивиденди за финансовата 2017 година, в размер на 687 хил. лева са на следващо място в структурата на пасивите. Така изчислената сума представлява 90% от преобразувания финансов резултат, определен съгласно чл.10 от ЗДСИЦ. Окончателната сума за разпределяне като дивидент за 2017 г. ще бъде гласувана на свиканото на 20 юни 2018г. редовното Общото събрание на акционерите (ОСА), когато ще бъдат гласувани финансовите резултати за изминалата година.

На четвърто място с 10,63% от краткосрочните пасиви са Търговските и други задължения на дружеството. Отчетеното намаление се дължи на по-малките задължения за режийни разходи начислени в края на отчетния период. Други 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 най-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.

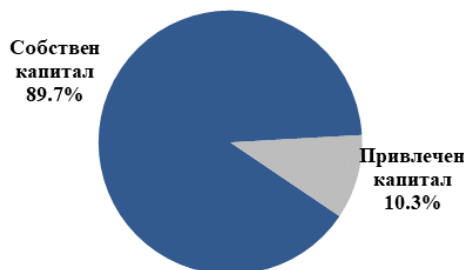
3.3 Капиталови ресурси

В края на март 2018 г. общо дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, отчита увеличение от 0.84% до 84,299 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 10.3% в сравнение с 10.8% 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 1-во тримесечие на 2018 г.



Дългосрочен капитал на ФНИБ
за 4-то тримесечие на 2017 г.

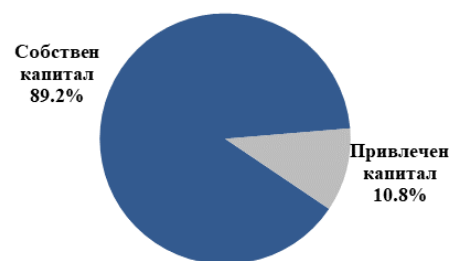


Таблица 4 – Коефициенти на капиталова структура:

Коефициент на капиталовата структура	31.03.2018	31.12.2017
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени средства	8.67	8.28
Съотношение на ДА към собствен капитал	1.08	1.10
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.11	0.11

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

■ Собствен капитал

В края на март 2018 г. собственият капитал на ФНИБ е в размер 75,579 хил.лв., което спрямо предходното тримесечие представлява увеличение от 1.33 %. Отчетената промяна се дължи изцяло на реализираната от Дружеството печалба за периода.

Таблица 5 – Собствен капитал на ФНИБ към 31.03.2018г и 31.12.2017г.

Собствен капитал (хил.лв)	31.03.2018	31.12.2017
Основен капитал	20,150	60,450
Премийни резерви	46,645	6,345
Нагрупана печалба	8,784	7,789
Общо собствен капитал	75,579	74,584

През тримесечието се наблюдава промяна в структурата на собствения капитал. Изменението в резултат от вписването в Търговския регистър на промените в Устава на Дружеството, гласувани на проведеното извънредно Общо събрание на акционерите на 28.02.2018г. Съгласно тези промени основния капитал на Дружеството е намален от 60.45 млн.лв. на 20.15 млн.лв., като разликата от 40.30 млн.лв. е отнесена във фонд „Резервен“.

■ Привлечен капитал

През 2018 г. Дружеството продължава да 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%. През първото тримесечие на 2018 г., Дружеството редовно е плащало дължимите вноски по инвестиционния кредит. Общо непогасената главница към края на периода е 9,89 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 33 млн.евро без стойността на правото за строеж. За финансиране на по-горе описания проект Дружеството планира 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 подмяна на изолацията на покрива. Капиталови разходи ще бъдат направени и в магазин Mr.Bricolage в гр.София, където ще се обнови климатичната инсталация и също като Сграда 1 в БПС ще се поднови изолацията на покрива.

3.4 Структура на активите

Сумата на активите на ФНИБ към края на първото тримесечие нарастват с 0.85 % до 87,686 хил.лв. в сравнение с края на предходното тримесечие, когато стойността на активите бе 86,951 хил.лв. Отчетеното нарастване се дължи основно на увеличението на паричните средства. През следващия отчетен период с реализирането на допълнителни приходи от наеми се очаква активите да продължат 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)	31.03.2018	% дял	31.12.2017	% дял
Дълготрайни активи вкл.	81,878	93.38%	81,829	94.11%
- общо недвижими имоти	81,671	93.14%	81,671	93.93%
- Разходи за придобиване на ДМА	193	0.22%	142	0.16%
Краткотрайни активи вкл.	5,808	6.62%	5,122	5.89%
- Търговски вземания и лихви	316	0.36%	159	0.18%
- Инвестиционни имоти за продажба	1,529	1.74%	1,529	1.76%
- Парични средства и краткосрочни депозити	3,936	4.49%	3,410	3.92%
ОБЩО АКТИВИ	87,686	100%	86,951	100%

През първото тримесечие на 2018 година структурата на активите на Дружеството не претърпява съществени изменения спрямо предходния отчетен период. Наблюдава се леко увеличение и на делът на краткотрайните активи за сметка на този на дълготрайните такива. Промяната идва в резултат на увеличенията при паричните средства и търговските вземания.

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. Увеличение на краткотрайните актив ще има при успешно увеличение на капитала на Дружеството, когато ще нарасне и общия размер на активите.

3.5 Резултати от дейността

Дейността на Дружеството през първото тримесечие на 2018 г. беше насочена най-вече в управлението на проектите генериращи приходи за Дружеството и организиране реализацията на проекта в София Тех Парк.

Приходи от дейността

През разглежданото тримесечие отчетените приходи са в размер на 1,662 хил.лв. , което е спад с 83.97% спрямо предходното тримесечие. Основните причини за това намаление са отчетените през четвъртото тримесечие на 2017г. продажби на имоти в Младост 4 в гр. София и начислените нетни приходи от преоценки на имоти, каквито приходи не са отчетени през изминалото тримесечие.

Таблица 7 – Реализирани приходи през първото тримесечие на 2018 г. и последното на 2017г.

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	I - трим 2018	IV - трим 2017
Приходи от продажба на имоти	-	6,587
Приходи от наеми	1,651	1,573
Други приходи	11	2,211
Общо приходи	1,662	10,371

През изминалото тримесечие основен приход с дял от 99.34% са Приходите от наеми. Техният размер достига 1,662 хил.лв., което е увеличение от 4.96% спрямо предходното тримесечие. Отчетеното нарастване се дължи основно на актуализираните наемни плащания по договора за наем на Атос Ай Ти Солушънс енд Сървисис ЕООД в Сграда 1 в БПС, както и на индексацията на по-голямата част от договорите за наем.

Приходите от продажба на имоти, през настоящия отчетен период не са отчетени, като такива не се предвиждат през следващото тримесечие.

Голямо намаление е отчетено и в статията Други приходи, като причина за това както бе посочено по-горе е в резултат от липсата на преоценки на имоти, извършвани в края на предходната година.

Очакванията за следващото тримесечие са общо приходите да нараснат още, като основна причина за това ще е увеличеният размер на приходите от наем, когато ще бъде отразен пълният ефект от подновения договор на Атос Ай Ти Солушънс енд Сървисис ЕООД. Допълнително отражение в приходите от новия договор за наем в Офис сграда Камбаните ще има през третото тримесечие и годината и след това.

■ Разходи за дейността

През изминалото тримесечие общите разходи на ФНИБ намаляват с над 91.18 % в сравнение с предходния отчетен период и в края на тримесечието достигат до 664 хил.лв. Основната причина за това намаление са изписаните себестойности на продадените през четвъртото тримесечие на 2017г. имоти, каквито разходи не са отчетени през изминалото тримесечие.

Таблица 8 – Отчетени разходи през първо тримесечие на 2018 г. и последното на 2017г.

Разходи на ФНИБ (хил.лв)	I - трим 2018	IV - трим 2017
Балансова стойност на продадените имоти	-	(6,586)
Разходи за лихви	(81)	(87)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(281)	(285)
Разходи за материали	(3)	(10)
Разходи за персонала	(38)	(58)
Други разходи	(264)	(539)
Общо разходи	(667)	(7,565)

През първото тримесечие на 2018 г. с най-голям дял от 42.13% от разходите са възнагражденията на обслужващото дружество, като разходът се запазва на нивото от

предходното тримесечие. През следващите тримесечия изменения във възнаграждението на обслужващото дружество ще бъдат направени при успешно реализиране увеличението на капитала на ФНИБ.

На второ място с дял от 39,58 % от разходите е статията „Други разходи“. Отбелязаното намаление се дължи на реализираните допълнителни разходи по сделките за покупка и продажба на имоти, реализирани през четвъртото тримесечие на 2017г., каквито разходи през изминалия период не са отчетени. Други големи разход по тази сметка са такива за данъци и такси свързани с недвижими имоти, за външни услуги свързани с управлението и поддръжката на имоти, за банкови такси и други административни разходи. През следващите отчетни периоди се очаква размерът на тази статия да запази нивото си и да се задържи в тези граници при липса на нови сделки с имоти.

С дял от 12.14 % са разходите за лихви, които включват изплатените и начислени лихви по кредита на Дружеството. Тази сметка отбелязва намаление, спрямо предходния период, което се дължи на намаляващата главница по кредита на Дружеството. През следващия отчетен период се очаква разходите за лихви да продължат да намаляват с намалението на задълженията по заема.

Очакванията са следващият отчетен период са, че нивата на разходите ще се запазят, увеличение на някои разходи могат да се наблюдават в резултат от реализирането на новия проект в София Тех Парк.

■ Резултат от дейността

През първото тримесечие на 2018 г. Дружеството реализира печалба в размер на 995 хил.лв., като основен принос за реализирания резултат са приходи от наем на имоти. Отбелязания спад в печалбата е в резултата на отчетените нетни положителни преоценки на имоти в края на 2017г., каквито през изминалото тримесечие не са регистрирани. През следващите отчетни периоди при липсата на нови продажби и преоценки на имоти се очаква, финансовия резултат на дружеството да зависи основно от реализираните приходи от наеми, запазвайки настоящото си ниво.

Таблица 9 – Резултати от дейността по тримесечия

Финансов резултат (хил.лв)	I - трим 2018	IV - трим 2017
Приходи	1,662	10,371
Разходи	(667)	(7,565)
Печалба / (загуба) за периода	995	2,806

Отнесена счетоводната печалба към средния коригиран брой акции през тримесечието носи печалба на една акция (EPS) в размер на 0.049 лв.

Резултат на акция (хил.лв)	2018 **	2017	2016	2015
Печалба	995	5,363	4,199	2,009
Печалба на акция (EPS)	0.049	0.266	0.208	0.100
Нетна стойност на активите	75,579	74,584	69,908	67,196
Коригиран брой записани акции	20,150	20,150	20,150	20,150
НСА на акция (NAV per share)	3.751	3.701	3.469	3.335
Дивидент на акция	0.0341	0.0341	0.0738	0.0798
Справедлива стойност на акция*	3.785	3.736	3.543	3.415

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

** Нетната стойност на активите за 2018 г. е по неаудитиран отчет, а за периода 2015-2017 съгласно одитирани отчети

Нетната стойност на активите на акция (NAV per share), съгласно неаудитирания отчет на Дружеството се увеличава от 3.701 лв. на акция в края на 2017 г. до 3.751 лв. на акция към 31.03.2018 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 2018 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 то има достатъчно свободни средства, с които да финансира оперативната си дейност и възнамерява да си осигури допълнителен капитал за реализирането на инвестиционната си програма.

Кредитен риск

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

Строителен риск

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

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

4 Важни научни изследвания и разработки

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

5 Предвиждано развитие на Дружеството

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

- **Проект – „Офис сграда 1 – Бизнес Парк София”** – Дружеството възнамерява да направи капиталови ремонти на сградата с цел да запази качеството на предлаганите офис площи. Също през годината предстои да бъде намерен нов наемател на офис, договорът за наем, на който изтичат в средата 2018г.
- **Проект – Офис сграда Камбаните** - през годината основно усилията на Дружеството ще бъдат насочени към текущото управление на сградата и предаване на помещенията на новия наемател.
- **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 2017 г. 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 2018 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Видин”** – през 2018 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Проект – „Ваканционно селище на морето”** – през 2018 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.

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 първите три месеца на настоящата година „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ бележи лек спад в цената на акциите си, след отбелязаните ръстове през средата на 2017 година, изменението в стойността на акциите на годишна база е -19,47%. От началото на годината акциите на дружеството са изгубили 17,39%.

Оживлението в сектора на недвижимите имоти намалява през първото тримесечие на настоящата година, което даде отражение и върху индексът BGREIT, следящ представянето на дружествата със специална инвестиционна цел. Измерителят на имотните компании BGREIT се понижи с 1.36% до 114.93 пункта през март. Индексът се повиши с 0.96% до 116.52 пункта през февруари, докато през януари той се понижи с 0.59% до 115.41 пункта. За първите три месеца на годината борсовият индекс BGREIT, който следи представянето на сектора, отчете общо понижение от 1.01%, като нивото му в края на тримесечието достига 115,38 пункта. За периода 01.04.2017-31.03.2018 г. индексът е отчетел ръст в рамките на 5.36%. Компаниите, инвестиращи в недвижими имоти, обаче продължават да привличат интерес от страна на инвеститорите и акциите им традиционно са едни от най-търгуваните на БФБ-София.

Негативната тенденция дава своето отражение и на капиталовият пазар, водещия индекс на българската фондова борса SOFIX, бележи спад от 4.17% считано от началото на годината до края на март, достигайки 649,17 пункта. Широкият индекс BGBX 40 също попада в негативната тенденция, бележейки спад от 2,62% за периода 01.01.2018 – 31.03.2018 г.

Всички индекси записаха спадове, като най-голям е този на SOFIX, като общата негативна пазарна тенденция дава своето отражение и върху търговията на Българската фондова борса, пазарната ѝ капитализация се свива с 59% през първото тримесечие на 2018, спрямо предходното.

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 01.04.2017г. – 31.03.2018г. са както следва:

- Начална цена – BGN 2.200 (3 април 2017г.)
- Последна цена – BGN 1.820 (29 март 2018 г.)
- Най-висока цена – BGN 2.434 (11 август 2017 г.)
- Най-ниска цена – BGN 1.820 (29 март 2018 г.)
- Общо количество изтъргувани акции – 2,567,627 броя
- Оборот за периода – BGN 5,721,410 (EUR 2,925,310)
- Среднопретеглена цена – BGN 2.228
- Пазарна капитализация (към 31.03.2018г.) – BGN 36,673,000 (EUR 18,750,607)

**Движение акциите на ФНИБ
(01.04.2017г. - 31.03.2018г.)**



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.

След вписването в Търговския регистър на промените в Устава на Дружеството, гласувани на проведеното извънредно Общо събрание на акционерите на 28.02.2018г., капиталът на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ официално е намален на 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.

Към 31.03.2018 г. Дружеството е издало само един клас акции - обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лева всяка, представляващи 100 % от общия капитал на Дружеството. Издадените акции се притежават от следните лица:

- 824 физически лица притежават 5,372,896 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;
- 106 юридически лица притежават 14,777,104 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;

Всички акции, издадени от "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ са допуснати до търговия на неофициален пазар на "Българска фондова борса - София" АД. Няма акции на Дружеството, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

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

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

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

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

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

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

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

Лицата, които към 31.03.2018 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 31.03.2018 г.	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 има право, в срок от 5 (пет) години от датата на вписване в Търговския регистър на изменението на чл. 43 от Устава на Дружеството, да увеличава капитала на Дружеството по своя преценка чрез издаване на обикновени поименни акции с право на глас с обща номинална стойност от не повече от 50 000 000 (петдесет милиона) лева.

Съветът на директорите приема и публикува 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.

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

7.10 Съществени договори на Дружеството, които 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 2018 г. 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.

След датата на отчета на свое заседание от 20 април 2018г. Съвета на директорите на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ взе решение за увеличаване на капитала на Дружеството с издаване на нови акции по реда на чл. 112 и сл. от ЗППЦК. Капиталът на ФНИБ ще се увеличи от 20 150 000 лева до 40 300 000 лева, чрез издаване на 20 150 000 броя обикновени безналични акции с право на глас, с единична номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 1,90 лева всяка една. Увеличението на капитала ще се счита за успешно ако се запишат и платят поне 10 075 000 акции. След одобрение от страна на КФН предстои да бъде публикуван и проспект във връзка с взетото решение на Съвета на директорите за увеличение на капитала.

Също след датата на отчета ФНИБ сключи нов договор за наем на офис площи със Сървей Семплинг България ЕООД. Договорът е за срок от 5г., а общата отдадена площ е 912.76 кв.м. С новоотдадените помещения запълняемостта на сградата достига 89.42%.