

**Междинен доклад за
дейността**

на

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

за трето тримесечие
на 2020 г.



30 октомври 2020г.

Съдържание

1	Обща информация за Дружеството	3
2	Портфейл на Дружеството.....	7
3	Развитие на дейността и състояние на Дружеството през третото тримесечие на 2020г.	12
4	Важни научни изследвания и разработки	22
5	Предвиждано развитие на Дружеството.....	22
6	Промени в цената на акциите на Дружеството	23
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	25
8	Сделки със свързани лица	29
9	Друга информация	29

1 Обща информация за Дружеството

1.1 Правна рамка и промени в устава на Дружеството през периода юли - септември 2020 г.

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

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

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

Промени са гласувани на проведеното на 28.09.2020 година Общо събрание на акционерите, когато са взети следните решения:

- ОС приема Годишния доклад на СД за дейността и управлението на дружеството със специална инвестиционна цел през 2019 г.
- ОС приема доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет за 2019 г.
- ОС приема доклада за дейността на Одитния комитет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2019 г.
- Одобряване на Годишния финансов отчет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2019 г.
- ОС приема отчета на Директора за връзка с инвеститорите.
- ОС приема доклада за прилагане на политиката за възнагражденията за 2019 г.
- ОС освобождава от отговорност членовете на СД за дейността им през 2019 г.
- ОС взема решение да бъде разпределен като дивидент за акционерите 90 % от преобразувания финансов резултат за 2019 г., определен съгласно чл. 10 от ЗДСИЦ, в размер на 4 300 750.84 лв., или 0.1241487 лв. брутен дивидент на акция.
- ОС избира "АФА" ООД, ЕИК: 030278596, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Оборище, ул. Оборище № 38, да провери и завери финансовия отчет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2020 г.
- ОС освободи Николай Христов Скарлатов от заеманата длъжност Член на съвета на директорите и избира Николай Сергеевич Драгомирецьки за нов член на Съвета на директорите с пет годишен мандат.
- ОС определя гаранция за управлението на новия член на Съвета на директорите в размер на 3-месечното му брутно възнаграждение
- ОС избира нов Одитен комитет на дружеството в състав: Атанас Кирилов Трайчев, Мария Славянова Накова и Ирена Йорданова Даскалова за тригодишен мандат.
- ОС избира за Председател на одитния комитет Атанас Кирилов Трайчев.
- ОС овласти Съвета на директорите на дружеството да определят възнагражденията на Одитния комитет.

- ОС прие предложените промени в Политиката за възнагражденията на членовете на съвета на Директорите.

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

След края на отчетния период влезе в сила следната промяна:

■ Промяна в състава на Съвета на директорите

С решение на Съвета на директорите на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ е избран Николай Сергеевич Драгомирецьки за изпълнителен директор на дружеството със специална инвестиционна цел. Новият изпълнителен директор е вписан по партидата на дружеството със специална инвестиционна цел в Търговския регистър при Агенция по вписванията.

С решение на Съвета на директорите на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ представителството на дружеството със специална инвестиционна цел е възложено на Тодор Людмилов Брешков - Председател на Съвета на директорите и Николай Сергеевич Драгомирецьки - Изпълнителен директор на дружеството. Председателят на Съвета на директорите и Изпълнителният директор ще представляват дружеството със специална инвестиционна цел заедно и поотделно.

■ Строителство на офис сграда в София Тех Парк.

През периода ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ продължава със строителните работи за изграждането на новата офис сграда в Научно-технологичния парк в гр. София. Параметрите на сградата са както следва: ЗП 2 325 кв.м., РЗП –50 761.38 кв.м., включващо и подземен паркинг на две нива с РЗП 15 717 кв. м. Към настоящия момент строителството е на етап груб строеж. Инвестираните към края на тримесечието средства са в размер на 30,448 хил.лв.

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

■ **Възнагражденията, получени през третото тримесечие на 2020 г. от членовете на Съвета на директорите;**

През изминалото тримесечие на 2020 г. общо 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 – 9,000 лв.
- Възнаграждение на Николай Христов Скарлатов – 4,698 лв.

През третото тримесечие на 2020 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат общо на 23,952 лв.

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

Към 30.09.2020 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков – 536 843 бр. акции, представляващи 1.55 % от капитала на Дружеството – няма промяна;

- Чавдар Иванов Донков – 598 771 бр. акции, представляващи 1.73 % от капитала на Дружеството – няма промяна;
- Николай Христов Скарлатов – не притежава акции от капитала на Дружеството – няма промяна;
- Николай Сергеевич Драгомирецки – 648 569 бр. акции, представляващи 1.87% от капитала на Дружеството – няма промяна;

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

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

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

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

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

- Лонч Хъб Адвайзърс ООД, гр. София, район Витоша, ж.к. Манастирски ливади, ул. Синанишко езеро № 9А, офис 3 - Управител;
- Лонч Хъб Фънд Мениджмънт Б.В., със седалище Мартинус Нийхофлаан 2, 2624ES Делфт, Нидерландия - Член на Съвета на директорите;
- Сторпул Сторидж АД, гр. София, ул. "Чарлз Дарвин" №14Б, вх.А, ет.7 - Член на Съвета на директорите;
- "Българска Асоциация за Дялово и Рисково Инвестиране" Сдружение – гр. София, р-н „Триадица“, бул. "България" № 69, бл. Административна сграда „Инфинити тауър“, ет. 14 – член на Управителен съвет;
- Мибо Консулт“ ООД – гр. София, р-н „Витоша“, ул. „Синанишко езеро“ № 9А, офис 3 – управител;

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

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

Николай 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;

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

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

Членовете на Съвета на директорите на "Фонд за недвижими имоти България" 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;
- Мибо Консулт ООД, гр.София, ул. Синанишко езеро № 9А, офис 3;

Чавдар Иванов Донков

- 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;

Николай Сергеевич Драгомирецьки

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

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

Няма такива.

2 Портфейл на Дружеството

2.1 Структура на портфейла

През изминалото тримесечие продължава тенденцията от изминалите периоди за нарастване на дела на бизнес имотите в структурата на портфейла на Дружеството. В края на отчетния период делът на бизнес имотите нарасна до 61%. Следват ги търговските площи с 19 % и съответно инвестиционните имоти - с дял от 5% и ваканционните имоти с 4%. Размерът на паричните средства намалява дела си от края на предходния отчетен период и е с дял от 11% от общия обем на портфейла. Причината за промяната са разходите за строежа на новата сграда в София Тех Парк. Очакванията през следващото тримесечие, с продължаващата 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.

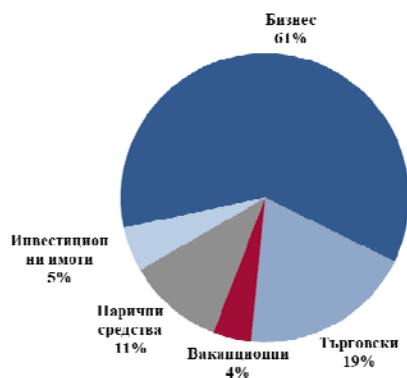
През тримесечието дейността на Дружеството беше насочена главно в следните направления:

- Продължаване на дейностите по строителството на новата офис сграда в София Тех Парк;
- Провеждане на търговете за подизпълнители за дейностите по строежа на офис сградата в София Тех Парк;
- Разговори с потенциални наематели за новия проект в София Тех Парк;
- Текущо управление на Офис сграда Камбаните;
- Текущо управление на Сграда 1 в Бизнес Парк София и организиране, и провеждане на капиталови ремонти в сградата;
- Текущо управление на имотите отдадени на Mr.Bricolage;
- Предприемане на извънредни мерки и дейности, свързани с COVID19

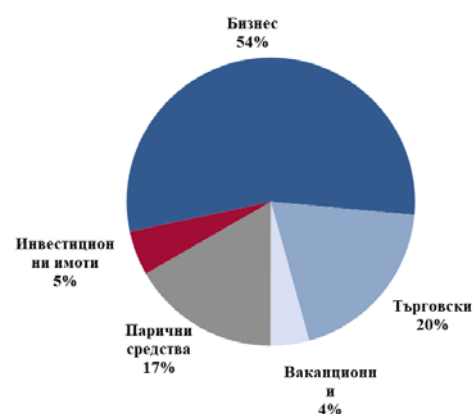
Управляваните от ФНИБ проекти към края на септември 2020 г. са 9 на брой, разпределени в различни сектори на пазара на недвижимите имоти в България.

Фигура 1 – Разпределение на инвестирания капитал по видове сектори

Структура на портфейла III-то трим. 2020г.



Структура на портфейла II - ро трим. 2020г



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 30.09.2020г.
Текущи проекти			
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж" - София	текущо управление	11,990	13,708
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж" - Варна	текущо управление	8,441	9,277
Инвестиционни имоти до Велико Търново*	в продажба	376	1,221
Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец	в продажба	3,014	1,376
Офис сграда 1 - Бизнес Парк София	текущо управление	14,614	18,882
Офис сграда Камбаните	текущо управление	17,537	23,021
Офис сграда - София Тех Парк*	в строеж	30,448	30,504
Предстоящи проекти			
Морско ваканционно селище - с.Лозенец	замразен	4,409	3,791
Инвестиционен имот до Видин*	преустановен	589	1,240
Инвестиционни имоти в София - Младост IV*	преустановен	9,422	3,483
Общо инвестиционни проекти		100,840	106,503

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

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

2.2 Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж”

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

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

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

Параметрите по проекта са както следва:

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

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

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

2.3 Проект – Жилищна сграда „Секвоя 2” – Боровец

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

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

През тримесечието не са реализирани продажби на имот от сградата, с което към края на месец септември 2020 г. общо продадените апартаменти са четиринадесет на брой, а от гаражите е продаден само един.

Продължава кампанията за продажба и на останалите имоти от сградата.

2.4 Проект – Офис сграда 1 – Бизнес Парк София

През 2014г. ФНИБ придоби общо 7,318 кв.м. офис площи и 68 паркоместа от Сграда 1 в Бизнес Парк София, заедно с 64.45% идеални части от парцела под сградата. Всички офиси са разположени във вход Б на сградата. Заемостта на имотите собственост на Дружеството през тримесечието е била 100%. Основни наематели в сградата са Атос Ай Ти Солушънс енд Сървисис ЕООД, “ИЕксЕлСървис България” ЕАД и „СИ 3 АЙ ЕВРОПА” ЕООД. В края на март изтече договорът за наем на Булпрос Консултинг, с което от април заемостта на имота спада на 91.3%.

Предвид усложнената обстановка около COVID – 19 и направените отстъпки на наемателите е възможно през следващите отчетни периоди да намалее приходите от наем и да спадне заемостта на сградата.

2.5 Проект – Офис сграда Камбаните

Това е последно завършената 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.

През 2016 г. Дружеството си осигури и банково финансиране на проекта от Юробанк България АД в размер на 11 млн.лв. Към края на септември 2020 г. дължимата главница е в размер на 6,966 хил.лв. Условието на заема са посочени в т. 3.3, по-долу в отчета.

Към края на септември 2020 г. имотът е отдаден на 97,62%. Основни наематели в сградата са „Модис България“ ЕООД с 6,957.34 кв.м., Дайната България ЕООД с 1,489.48 кв.м. и Коника Минолта с 845.90 кв.м. Общо отдадените паркоместа са 178, от които 60 в подземния паркинг. Наемател на ресторанта е Виктория ЖИ 2011 ЕООД.

Към края на отчетния период единствения наемател, който е спрял плащането на наема е Виктория ЖИ 2011 – наемателя на ресторанта. Той ще възобнови работа след завръщане на другите наематели в сградата, когато ще поднови и плащането на задълженията си. Предвид продължаващата пандемия от COVID-19 е възможно през следващите отчетни периоди да бъдат отложени плащанията и на някои от другите наематели. В сградата са предприети всички необходими мерки за намаляване риска за здравето на служителите в нея.

2.6 Проект – Офис сграда София Тех Парк

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

След разработването на проекта от „А и А Архитекти“ и подаването му за одобрение в НАГ, в края на 2018 г., Дружеството получи разрешение за строеж №336/04.11.2018 със следните параметри: РЗП над земята 34,998.88 кв.м. и РЗП със сутерен 50,761.38 кв.м. Строителните дейности започнаха в началото на 2019г., а към края на отчетния период, сградата се намира на етап груб строеж. Очакваното завършване на сградата е втората половина на 2021 година. Общо инвестираните средства в проекта към края на изминалото тримесечие са 30, 448 хил. лв.

Съгласно текущите разчети на Дружеството очакваната стойност на строителството на новата сграда е около 36 млн.евро. Финансирането на новия проект първоначално се реализира с наличните от увеличението на капитала средства и в момента Дружеството преговаря за осигуряване на банково финансиране за останалата част от инвестицията.

През периодът продължава работата по маркетинговата кампания на проекта. След подписания договор за наем през 2019, към края на септември 2020, дружеството има само един подписан договор за наем на офис площи с „РОБЕРТ БОШ” ЕООД. Договорът е за срок от 6г., а общата отдадена площ е 2749.41 кв.м. С отдадените помещения запълняемостта на сградата става 8.5% от отдаваемите площи.

Предвид усложнената обстановка с разпространението на COVID-19 и въведеното извънредно положение в страната от 13 март 2020 г. през годината се увеличи строителния риск за проекта, който в бъдеще може да окаже влияние върху сроковете за изграждане на сградата и върху общата сума за реализирането на проекта. Въпреки утежнените условия Фондът ще положи максимални усилия за минимизиране влиянието на строителния риск върху проекта.

2.7 Проект – Ваканционно селище на морето

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

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

2.8 Проект – Инвестиционен имот до град Велико Търново

През 2006г. Дружеството закупи имоти с обща площ от 203,249 кв.м., намиращи се на главния път София – Варна на 5 км от гр. Велико Търново. Имотите са със статут на земеделска земя и все още не са влезли в регулация. През 2015г. Дружеството реализира една сделка за продажба на част от имотите с обща площ 24,445 кв.м., а през 2016 г. беше сключена втора сделка за продажбата на още 30,250 кв.м. След двете продажби собственост на ФНИБ са останали 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.

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

2.9 Проект – Инвестиционен имот до град Видин

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

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

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

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

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

3 Развитие на дейността и състояние на Дружеството през третото тримесечие на 2020г.

3.1 Обобщени финансови отчети

Представеният по-долу счетоводен баланс е на база неаудирани отчети на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ за третото тримесечие на 2020 г.

Счетоводен баланс към 30.09.2020 г., 30.06.2019 г., 31.03.2020 г. и 30.09.2019 г.

(Всички суми са в хиляди лева)	30.09.2020	30.06.2020	31.03.2020	30.09.2019
АКТИВИ				
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ				
Инвестиционни имоти	84,600	84,600	84,600	82,772
Разходи за ДМА	20,533	13,542	11,298	5,687
Стопански инвентар	2	2	2	3
Нематериални активи и други	34	24	28	0
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	105,169	98,168	95,928	88,462
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ				
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	1,376	1,376	1,376	2,595
Данъци за възстановяване	1,253	179	69	183
Търговски вземания и лихви	454	518	565	603
Парични средства и краткосрочни депозити	12,941	19,892	21,649	25,007
Други	2	3		2
Разходи за бъдещи периоди	141	153	166	121
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	16,167	22,121	23,825	28,511
ОБЩИ АКТИВИ	121,336	120,289	119,753	116,973
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ				
СОБСТВЕН КАПИТАЛ				
Основен капитал	34,642	34,642	34,642	34,642
Премийни резерви	59,380	59,380	59,380	59,380
Неразпределена печалба	14,739	13,647	12,659	14,128
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	108,761	107,669	106,681	108,150
ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ				
Дългосрочни заеми	5,712	6,024	6,334	6,946
Задължения по лизинг	5	10	13	-
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	5,717	6,034	6,347	6,946
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ				
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,240	1,230	1,221	1,201
Задължения към обслужващото дружество	272	166	114	176
Задължения към персонала и осиг. предприятия	1	1	163	1
Провизия за дължими дивиденди	4,301	4301	4301	0
Задължения по лизинг	17	16	16	-
Търговски и други задължения	1027	872	909	499
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	6,858	6,586	6,725	1,877
ОБЩО ПАСИВИ	12,575	12,620	13,072	8,823
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	121,336	120,289	119,753	116,973

Отчет за доходите за първо, второ и трето тримесечие на 2020, както и за трето тримесечие на 2019 година

(Всички сума са в хиляди лева)	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q3 2019
Приходи от продажба на имоти	-	-	42	576
Приходи от наеми	1,775	1,630	1,871	1,809
Други приходи	1	2	16	1
Общо приходи	1,776	1,632	1,929	2,386
Балансова стойност на продадените имоти	-	-	(42)	(544)
Разходи за лихви	(58)	(61)	(64)	(67)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(270)	(266)	(264)	(298)
Разходи за материали	(2)	(2)	(3)	(2)
Разходи за персонала	(40)	(41)	(40)	(41)
Други разходи	(314)	(274)	(318)	(318)
Общо разходи	(684)	(644)	(731)	(1,270)
Печалба/(загуба) за периода	1,092	988	1,198	1,116
Средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)	34,642	34,642	34,642	34,642
Доход на акция - основен и с намалена стойност	0.032	0.029	0.035	0.032

3.2 Ликвидност

Таблица 2 – Показатели за ликвидност на ФНИБ към 30.09.2020 г., 30.06.2020 г., 31.03.2020 г., и 30.09.2019г.

Коефициенти	30.09.2020	30.06.2020	31.03.2020	30.09.2019
Текуща ликвидност	2.36	3.36	3.54	15.19
Бърза ликвидност	2.16	3.15	3.34	13.81
Абсолютна ликвидност	1.89	3.02	3.22	13.32

През изминалото тримесечие коефициентите за ликвидност отбелязват слабо понижение спрямо предходния отчетен период. Изменението в ликвидността през периода най-вече се дължи на реализираните разходи по новия инвестиционен проект в София Тех Парк. Коефициентът за текуща ликвидност намалява до 2.36, а коефициентите за бърза и абсолютна ликвидност достигат съответно до 2.16 и 1.89.

През следващия отчетен период се очаква спадът на ликвидността на дружеството да продължи, което ще е резултат от разходите по реализирането на новия инвестиционен проект в София Тех Парк. Подобрене в коефициентите може да има при усвояване на ново външно финансиране.

Вътрешни източници на ликвидност

През третото тримесечие на 2020 г. вътрешните източници на ликвидност отбелязват разнопосочно движение, като текущите активи намаляват, а краткотрайните пасиви нарастват. В основата на тези изменения стоят намалението на паричните средства в активите, в следствие на напредването на строителните дейности по новия проект на Дружеството в София Тех Парк, а при пасивите – начислените по-високи търговски задължения и дължими данъци.

Краткотрайни (текущи) активи
Таблица 3а – Текущи активи на ФНИБ към 30.09.2020 г., 30.06.2020 г., 31.03.2020 г., и 30.09.2019 г.

Източници на ликвидност (хил.лв)	30.09.2020	% дял	30.06.2020	% дял	31.03.2020	30.09.2019
Текущи активи						
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	1,376	8.51%	1,376	6.22%	1,376	2,595
Данъци за възстановяване	1,253	7.75%	179	0.81%	69	183
Търговски вземания и лихви	454	2.81%	518	2.34%	565	603
Разходи за бъдещи периоди	141	0.87%	153	0.69%	21,649	25,007
Парични средства и краткосрочни депозити	12,941	80.05%	19,892	89.94%	0	2
Други	2	0.01%	0	0.00%	166	121
Общо текущи активи	16,167	100%	22,118	100%	23,825	28,511

Общият размер на текущите активи на дружеството намалява спрямо предходния отчетен период и достига 16,167 хил.лв. През изминалото тримесечие основните изменения в краткотрайните активи са в стойността на паричните средства.

Общата структурата на текущите активи се запазва непроменена, като на първо място с дял от 80.05 % остават паричните средства и краткосрочните депозити. През следващия отчетен период се очаква наличните по това перо средства, на разположение на Дружеството, да намалее в следствие на разходите, които ще бъдат направени във връзка със строителството по новия проект на ФНИБ в София Тех Парк и изплащането на дивидента за 2019 година. Промяна в посока увеличение може да има, в случай, че Дружеството усвои средства при подписването на нов договор за кредит

На второ място с дял от 8.51% остават инвестиционните имоти, чиято стойност запазва размерът си от предходния отчетен период. В статията са записани само 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 7.75% е статията Данъци за възстановяване. Основният запис по това перо е начисленото ДДС за възстановяване, което е натрупано в хода на строителните работи по новата сграда в София Тех Парк. Очакванията са тази статия да има променлив размер, който основно ще зависи от възстановеното от държавата ДДС за изминалите периоди.

На четвърто място с 2.81 % са търговските вземания и лихви. Те намаляват размера си от предходния отчетен период след получени дължими плащания от наематели в Сграда 1 в БПС. В основата на тази статия са вземанията от наематели, които се погасяват ежемесечно. През следващото тримесечие в резултат от усложнената обстановка в страната е възможно увеличаването на задълженията на наемателите.

Общият размер на текущите активи през следващите отчетни периоди основно ще зависи от реализираните приходи от наеми, реализираните разходи по строителството на новата сграда в София Тех Парк, изплащането на дивидента за предходната година и усвояването на средства при осигуряване на ново външно финансиране. Предвид усложнената обстановка с разпространението на COVID-19 и въведената извънредна обстановка в страната, Дружеството очаква това да повлияе негативно на реализираните приходи от наем и да се увеличат задълженията на наемателите.

Краткосрочни (текущи) пасиви

Таблица 3б - Текущи пасиви на ФНИБ към 30.09.2020 г., 30.06.2020 г., 31.03.2020 г., и 30.09.2019

Източници на ликвидност (хил.лв)	30.09.2020	% дял	30.06.2020	% дял	31.03.2020	30.09.2019
Текущи пасиви						
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,240	18.08%	1,230	18.68%	1,221	1,201
Задължения към обслужващото дружество	272	3.97%	166	2.52%	114	176
Задължения към персонала и	1	0.01%	1	0.02%	163	1
Провизия за дължими дивиденди	4,301	62.72%	4,301	65.31%	4,301	0
Задължения по лизинг	17	0.25%	16	0.24%	16	0
Търговски и други задължения	1,027	14.98%	872	13.24%	909	499
Общо текущи пасиви	6,858	100%	6,586	100%	6,725	1,877

През изминалото тримесечие общият размер на краткосрочните пасиви отбелязва увеличение от над 4,13%, спрямо предходния отчетен период и към 30.09.2020 г. достига 6,858 хил.лв. Основните причини за промяната са увеличените търговски и други задължения, които през периода нарастват с 17,78%.

През третото тримесечие на годината не се наблюдава промяна в общата структура на текущите пасиви, като на първо място продължават да са Провизиите за дължими дивиденди. Така изчислената сума представлява 90% от преобразувания финансов резултат, определен съгласно чл.10 от ЗДСИЦ. Окончателната сума за разпределяне като дивидент за 2019г. беше определена на редовното Общото събрание на акционерите (ОСА), и е в размер на 4 300 750.84 лв., или 0.1241487 лв. брутен дивидент на акция.

На второ място, с дял от 18.08% са Краткосрочните заеми и начислени лихви. Тяхната стойност възлиза на 1,240 хил.лв., като отчетеното увеличение, спрямо предходния отчетен период, 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 следваща позиция от краткосрочните пасиви са Търговските и други задължения на дружеството. Те бележат значително нарастване спрямо предходния отчетен период и достигат 1027 хил. лв, отчетената промяна е вследствие нови задължения по строителството в София Тех Парк и постъпил нов гаранционен депозит по договор за наем в Бизнес Парк София. Основни записи в тази статия са задълженията на Фонда по получени гаранции по договори за наем и авансово платени наеми, които ще запазят размера си и през следващия отчетен период.

На четвърто място с 3.97% се нареждат задълженията към обслужващото дружество, които нарастват в сравнение с предходния период, като в основата на тази промяна стоят начислени задължения свързани със строителството на новата сграда в София Тех Парк и респективно представляват задържани средства на строителите, които служат като гаранция за добро изпълнение.

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 начисления за 2020 година дивидент.

■ 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 до края на годината. В дългосрочен план с цел реализацията на инвестиционен проект за офис сграда в София Тех Парк през

следващите отчетни периоди Дружеството планира освен привлечения допълнителен капитал, да усвои и нови заемни средства.

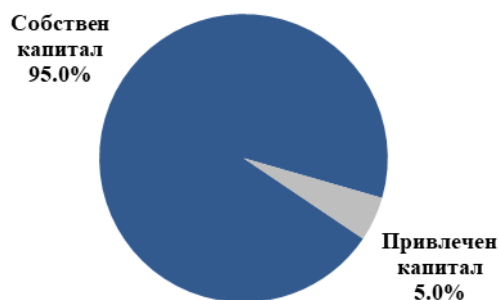
3.3 Капиталови ресурси

В края на септември 2020 г. общо дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, отчита увеличение и достига стойност от 114,473 хил.лв. Причина за тази промяна е натрупаната през тримесечието неразпределена печалба. През изтеклото тримесечие в структурата на дългосрочният капитал не се наблюдава съществена промяна, като съответно делът на привлечения капитал е 5.0%, а собствения достига 95.0%.

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

Фигура 2: Съотношение между собствен и привлечен капитал:

**Дългосрочен капитал на ФНИБ
за 3-то тримесечие на 2020**



**Дългосрочен капитал на ФНИБ
за 2-ро тримесечие на 2020 г.**

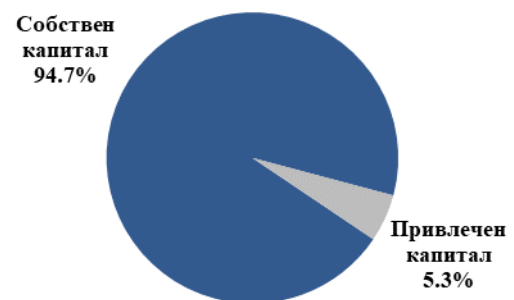


Таблица 4 – Коефициенти на капиталова структура:

Коефициент на капиталовата стру	30.09.2020	30.06.2020	31.03.2020	30.09.2019
Съотношение на соб. к-л. към дълг.	19.04	17.87	16.84	15.57
Съотношение на ДА към собствен капитал	0.97	0.91	0.90	0.82
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.05	0.06	0.07	0.08

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

■ Собствен капитал

В края на септември 2020 г. собственият капитал на ФНИБ е в размер 108,761 хил.лв., което спрямо предходното тримесечие представлява увеличение от 1.01 %. Отчетената промяна се дължи изцяло на реализираната от Дружеството печалба за периода.

Таблица 5 – Собствен капитал на ФНИБ към 30.09.2020г., 30.06.2020г., 31.03.2019г., и 30.09.2019г.,

Собствен капитал (хил.лв)	30.09.2020	30.06.2020	31.03.2020	30.09.2019
Основен капитал	34,642	34,642	34,642	34,642
Премийни резерви	59,380	59,380	59,380	59,380
Натрупана печалба	14,739	13,647	12,659	14,128
Общо собствен капитал	108,761	107,669	106,681	108,150

През третото тримесечие на 2020 година не се наблюдава съществена промяна в структурата на собствения капитал на дружеството. Към края на отчетния период се наблюдава единствено изменение в Натрупаната печалба.

■ Привлечен капитал

През третото тримесечие на 2020 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 референтен лихвен процент ПРАЙМ плюс надбавка 3.1%. През третото тримесечие на 2020 г., Дружеството редовно е плащало дължимите вноски по инвестиционния кредит. Общо непогасената главница към края на периода е 6,966 млн. лева.

През следващите отчетни периоди се очаква да бъде усвоено ново външно финансиране, което да послужи за реализацията на инвестиционния проект в София Тех Парк.

Капиталови разходи през следващите периоди на отчитане

След старта през изминалата година на строителните дейности по новия инвестиционен проект в София Тех Парк, през 2020 г. Дружеството концентрира усилията си основно в реализацията на този проект. След окончателното уточняване на работните проекти и провеждането на основните строителни търгове се очаква да бъде определен и окончателния бюджет на проекта, който по текуща информация се очаква да надхвърли 36 млн.евро без стойността на правото за строеж. За финансиране на по-горе описания проект Дружеството ще използва наличния към момента собствен капитал и в допълнение ще усвои ново външно финансиране.

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

3.4 Структура на активите

Сумата на активите на ФНИБ към края на третото тримесечие нараства с 0.87 % до 121,336 хил.лв. в сравнение с края на предходното тримесечие, когато стойността на активите бе 120,289 хил.лв. Отчетеното увеличение се дължи основно на реализираните приходи от наеми. През следващия отчетен период с реализирането на допълнителни приходи от наеми се очаква активите да продължат да нарастват, като по-съществено нарастване на активите би се наблюдавало при осигуряване на външно финансиране за инвестиционната програма на ФНИБ.

Таблица 6 – Структура на активите на ФНИБ

Структура на активите (хил.лв)	30.09.2020	% дял	30.06.2020	% дял	31.03.2020	30.09.2019
Дълготрайни активи вкл.	105,169	86.68%	98,168	81.61%	95,928	88,462
- общо недвижими имоти	84,600	69.72%	84,600	70.33%	84,600	82,772
- Разходи за придобиване на ДМА	20,533	16.92%	13,542	11.26%	11,298	5,687
Краткотрайни активи вкл.	16,167	13.32%	22,121	18.39%	23,825	28,511
- ДДС за възстановяване	1,253	1.03%	179	0.15%	69	183
- Търговски вземания и лихви	454	0.37%	518	0.43%	565	603
- Инвестиционни имоти за продажба	1,376	1.13%	1,376	1.14%	1,376	2,595
- Парични средства и краткосрочни депозити	12,941	10.67%	19,892	16.54%	21,649	25,007
ОБЩО АКТИВИ	121,336	100%	120,289	100%	119,753	116,973

През третото тримесечие на 2020 година структурата на активите на Дружеството не претърпява съществени изменения спрямо предходния отчетен период. Запазва се тенденцията за увеличение на дела на дълготрайните активи за сметка на този на краткотрайните такива. Промяната е в резултат на нарастването на стойността на разходите за придобиване на ДМА, за сметка на стойността на паричните средства.

През следващия отчетен период се очаква размерът на разходите за придобиване на ДМА да продължи да нараства, което отново ще е за сметка на паричните средства в краткотрайните активи.

3.5 Резултати от дейността

Дейността на ФНИБ през третото тримесечие на 2020 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 1,776 хил.лв., което е увеличение с 8.09% спрямо предходното тримесечие. Основната причина за това увеличение имат отчетените по-високи приходи от наем.

Таблица 7 – Реализирани приходи от второ и трето тримесечие на 2020 и през трето тримесечие на 2019 г.

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	2020	Q3 2019
Приходи от продажба на имоти	-	-	42	42	576
Приходи от наеми	1,775	1,630	1,871	5,276	1,809
Други приходи	1	2	16	19	1
Общо приходи	1,776	1,632	1,929	5,337	2,386

През изминалото тримесечие основен приход с дял от 99.94% остават Приходите от наеми. Техният размер достига до 1,775 хил. лв., като те отбелязват ръст, спрямо предходното тримесечие. В основата на тази промяна стои частичното възстановяване на приходите през изтеклото тримесечие спрямо второто тримесечие, когато Дружеството предостави временни облекчения на своите наематели за по-лесното справяне с COVID-19 кризата. През следващия период, с развитието на новата вълна на зараза с COVID-19, се очаква размерът на приходите отново да спадне, като възстановяване може да се очаква чак след отминаването на пандемията.

На второ място е статията други приходи, където не се наблюдава значителна промяна спрямо предходния отчетен период. През следващия период очакванията са, че статията ще отбележи ръст, в следствие на предстоящите преоценки на имоти в края на годината.

На трето място е статията Приходи от продажба на имоти, като тук през периода не са отразени нови приходи от продажбана имот в кк. Боровец.

Очакванията за следващите отчетни периоди, ако не се вземат под внимание преоценките на имоти в края на годината, са общо приходите да запазят размерът си или да отчетат известно намаление, свързано с продължаващата пандемия от COVID-19.

■ Разходи за дейността

През изминалото тримесечие общите разходи на ФНИБ са се увеличили с 6.21% в сравнение с предходния отчетен период и в края на тримесечието достигат до 684 хил.лв. Причина за това увеличение са по-високите Други разходи през тримесечието.

Таблица 8 – Отчетени разходи за първото, второто и третото тримесечие на 2020 г. и трето тримесечие на 2019г.

Разходи на ФНИБ (хил.лв)	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	2020	Q3 2019
Балансова стойност на продадените имоти	-	-	(42)	(42)	(544)
Разходи за лихви	(58)	(61)	(64)	(183)	(67)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(270)	(266)	(264)	(800)	(298)
Разходи за материали	(2)	(2)	(3)	(7)	(2)
Разходи за персонала	(40)	(41)	(40)	(121)	(41)
Други разходи	(314)	(274)	(318)	(906)	(318)
Общо разходи	(684)	(644)	(731)	(2,059)	(1,270)

През третото тримесечие на 2020 г. с най-голям дял от разходите с 45.91% е статията Други разходи. Отчетеното увеличение е в резултат подновяването на пълната поддръжка на сградите и частичното връщане на наемателите в тях, както и допълнителни административни разходи, свързани с управлението на имотите. Други основни разходи по тази сметка са и 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 следващия отчетен период се очаква размерът на тази статия да запази размера си.

На второ място, с дял от 39.47% от разходите са възнагражденията на обслужващото дружество, като разходът запазва размера си от предходния отчетен период. През следващите отчетни периоди се очаква размера на този разход да се запази в същите граници.

С дял от 8.48 % 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. Промяна по тази статия ще настъпи с усвояването на нови заемни средства от Дружеството.

Предвижданията за следващият отчетен период са разходите да се движат в граници както през изминалото тримесечие. Отклонения могат да се наблюдават в статията други разходи, свързани с плащания за имотите на дружеството и в разходите за лихви.

■ Резултат от дейността

През третото тримесечие на 2020 г. Дружеството реализира печалба в размер на 1,092 хил.лв., като основен принос за отчетеното увеличение, спрямо предходния отчетен период, имат увеличените приходи от наем през периода. През следващите отчетни периоди при запазване на приходите от наеми се очаква печалбата на

Дружеството да остане в сегашните си граници, като промяна ще бъде отразена в края на годината при отразяване на годишните преоценки на имотите.

Таблица 9 – Резултати от дейността по тримесечия

Финансов резултат (хил.лв)	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	2020	Q3 2019
Приходи	1,776	1,632	1,929	5,337	2,386
Разходи	(684)	(644)	(731)	(2,059)	(1,270)
Печалба / (загуба) за периода	1,092	988	1,198	3,278	1,116

Отнесена счетоводната печалба към средния брой акции през тримесечието носи печалба на една акция (EPS) в размер на 0.032 лв.

Резултат на акция (хил.лв)	2020 **	2019	2018	2017
Печалба	3,278	5,006	6,418	5,363
Печалба на акция (EPS)	0.095	0.145	0.185	0.266
Нетна стойност на активите	108,761	105,483	104,778	74,584
Коригиран брой записани акции	34,642	34,642	34,642	20,150
НСА на акция (NAV per share)	3.140	3.045	3.025	3.701
Неизплатен дивидент на акция***	0.1242	0.1242	0.0996	0.0341
Справедлива стойност на акция*	3.264	3.169	3.124	3.736

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

** Нетната стойност на активите за 2020 г. е по неоудитиран отчет, а за периода 2017-2019 съгласно одитирани отчети

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

Нетната стойност на активите на акция (NAV per share), съгласно неоудитирания отчет на Дружеството бележи лек ръст от 3.045 лв. на акция в края на 2019 г. до 3.140 лв. на акция към 30.09.2020 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 септември 2020 г. предвид банковия заем, които е усвоило Дружеството, ФНИБ е изложен на лихвен риск свързан с промяна на лихвените нива. От 1 юли 2018 година Софибор е заменен с ПРАЙМ, което налага Дружеството постоянно да следи очакваните изменения на нивата на ПРАЙМ и при необходимост да има готовност за преговаряне на условията по заема.

Валутен риск

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

Ликвиден риск

Дружеството е изложено на ликвиден риск от гледна точка на изплащане на текущите си задължения. Към момента то има достатъчно свободни средства, с които да финансира оперативната си дейност и възнамерява да си осигури допълнителни средства 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 реализирането на новия проект за строителството на нова офис сграда в София Тех Парк и поради риска от промяна в цените на материали, проектиране, строителство, както и забавяне в строителството или несъответствия с предварителния проект считаме, че Дружеството е изложено и на строителен риск, който може да повлияе върху доходността на ФНИБ. С цел намаляване на строителния риск Дружеството ангажира фирма, специализирана в управлението на проекти и използва онлайн платформи за организиране на строителните търгове.

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

Други непредвидени рискове

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

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

4 Важни научни изследвания и разработки

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

5 Предвиждано развитие на Дружеството

През 2020 г. Дружеството насочи усилията си основно в разработването и финансирането на новата офис сграда в София Тех Парк и управлението на текущите проекти генериращи приходи. За да постигне поставените цели приоритетни задачи ще бъдат:

- **Проект – „Офис сграда 1 – Бизнес Парк София”** – През годината основно усилията на Дружеството ще са насочени към текущото управление на сградата.
- **Проект – Офис сграда Камбаните** - през годината основно усилията на Дружеството ще са насочени към текущото управление на сградата.
- **Проект – Офис сграда София Тех Парк** – През 2020г. Дружеството ще насочи усилията си основно в изграждането на сградата и търсенето на наематели за нея.
- **Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж”** – през 2020г. Дружеството ще продължи текущо да управлява проекта, като ще насочи усилията си основно към поддръжката на имотите.
- **Проект – „Жилищна сграда Секвоя 2” – Боровец** – Дружеството ще продължи да работи в посока продажба на апартаменти от сградата, както и отдаване на гаражи под наем при проявен интерес от потенциални наематели.
- **Проект – „Инвестиционни имоти в София – Младост IV”** – За имотите останали след извършените последни продажби Дружеството възнамерява да направи проучване на възможностите за тяхната реализация, след което ще вземе решение за бъдещите си инвестиционни намерения по проекта.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Велико Търново”** – през 2020 г. Дружеството ще насочи усилията си в търсене на потенциални купувачи, на които да продаде имотите.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Видин”** – през 2020 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Проект – „Ваканционно селище на морето”** – през 2020 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.

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

6 Промени в цената на акциите на Дружеството

През изминалото трето тримесечие на 2020 г. цената на акциите на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ не отбелязаха значително изменение, спрямо предходния отчетен период. Към края на тримесечието общо спада в цената на акцията достигна 3.30%, като през по-голямата част от времето се търгуваха в диапазона 1.65 - 1.82 лв.

Индексът, отразяващ цените на дружествата със специална инвестиционна цел, BGREIT приключи тримесечието положително. От началото на годината, въпреки обявеното извънредно положение и пандемията от COVID-19, индексът отбеляза ръст от средно 4.05%, като през третото тримесечие на годината, индекса е увеличил стойността си с 2.09%. Въпреки разнопосочното им борсово представяне през годината, компаниите, инвестиращи в недвижими имоти, продължават да привличат интерес от страна на инвеститорите и акциите им остават едни от най-търгуваните на БФБ през третото тримесечие на 2020 г., както от гледна точка на брой сделки, така и по отношение на реализирания оборот.

Пандемията от коронавирус COVID-19 и обявеното извънредно положение в страната, доведе до нарастваща несигурност сред инвеститорите, изразяваща се в панически разпродажби на фондовите пазари. Водещият индекс на БФБ – SOFIX завърши месец септември на ниво от 427.55 пункта, с което отбеляза спад от 5.67% спрямо края на юни 2020 г.

Широкият индекс BGBX40 отбеляза спад от 0.35% за шестмесечието до 96.36.

Основните рискови фактори, пред които са изправени българската икономика и по-конкретно публичните дружества на капиталовия пазар, са свързани със спада в икономиката на България и ЕС – основният търговски партньор на страната, както и с недостатъчните краткосрочни и дългосрочни чуждестранни инвестиции в страната и в частност на Българска фондова борса.

Обобщените данни от търговията с акции на ФНИБ за периода 01.10.2019г. – 30.09.2020г. са както следва:

- Начална цена – BGN 2.000 (01 октомври 2019г.)
- Последна цена – BGN 1.760 (30 септември 2020 г.)
- Най-висока цена – BGN 2.180 (22 януари 2020 г.)
- Най-ниска цена – BGN 1.490 (20 март 2020 г.)
- Общо количество изтъргувани акции – 3,514,756 броя
- Оборот за периода – BGN 6,497,351 (EUR 3,322,043)
- Среднопретеглена цена – BGN 1,85
- Пазарна капитализация (към 30.09.2020г.) – BGN 60,969,788 (EUR 31,173,358)

**Движение акциите на ФНИБ
(01.10.2019г. - 30.09.2020г.)**



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

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

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

Съгласно предоставената по-горе информация към 30.09.2020 г. Дружеството има регистрирани в Търговския регистър само един клас акции - обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лева всяка, представляващи 100 % от общия капитал на Дружеството. Издадените акции се притежават от следните лица:

- 905 физически лица притежават 11,576,599 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;
- 115 юридически лица притежават 23,065,326 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;

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

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

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

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

Дружеството може да издава привилегирани акции с гарантиран дивидент, както и акции с привилегия за обратно изкупуване. Привилегированата акция дава право на гарантиран дивидент и/или на привилегия за обратно изкупуване. Тази акция може да дава право на един глас в Общото събрание на акционерите или да бъде без право на глас. Привилегированите акции се включват при определяне на номиналната стойност на капитала. Привилегированите акции без право на глас не могат да бъдат повече от ½ от общия брой акции на Дружеството.

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

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

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

Лицата, които към 30.09.2020 год. притежават пряко или непряко 5 на сто или повече от акциите и правата на глас в Общото събрание на Дружеството, са следните:

Данни за акционера	Размер на дяловото участие към 30.09.2020г.	Начин на притежание
УПФ ДСК РОДИНА АД	6.98%	пряко
ЗУПФ АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ	6.92%	пряко
ЕН ЕН УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД	6.71%	пряко
УПФ ДОВЕРИЕ	5.06%	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 прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

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

8 Сделки със свързани лица

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

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

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

Няма промени в сключените сделки между свързани лица.

9 Друга информация

Към 30 септември 2020 г. Дружеството няма регистрирани клонове и не притежава акции от други компании.

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