

**Междинен доклад за
дейността**

на

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

за четвъртото тримесечие
на 2015г.



29 януари 2016г.

Съдържание

1	Обща информация за Дружеството	3
2	Портфейл на Дружеството.....	5
3	Развитие на дейността и състояние на Дружеството през четвъртото тримесечие на 2015г.	10
4	Важни научни изследвания и разработки	19
5	Предвиждано развитие на Дружеството.....	20
6	Промени в цената на акциите на Дружеството	21
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	22
8	Сделки със свързани лица	26
9	Друга информация	26

1 Обща информация за Дружеството

1.1 Правна рамка и промени в устава на Дружеството през периода октомври - декември 2015г.

„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.

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

■ Възнагражденията, получени общо през четвъртото тримесечие на 2015г. от членовете на Съвета на директорите;

През четвъртото тримесечие на 2015 г. са начислени следните възнаграждения на членовете на Съвета на директорите (СД), съгласно договори за управление:

- Възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков – 13,330 лв.
- Възнаграждение на Чавдар Иванов Донков – 13,330 лв.
- Възнаграждение на Николай Христов Скарлатов – 6,312 лв.

Общо през четвъртото тримесечие на 2015 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат на 32,972 лв.

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

Към 31.12.2015 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков - 809 243 бр. акции, представляващи 1.34 % от капитала на Дружеството;
- Чавдар Иванов Донков – 908 314 бр. акции, представляващи 1.50 % 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, ул. Съборна №14, ет.2, ап.6 -Управител;
- Сторпул Сторидж АД, гр. София, ул."Чарлз Дарвин" №14Б, вх.А, ет.7 – Член на Съвета на директорите;
- Хелоу Хънгри АД, гр. София, бул. България, комплекс "Ембаси Суитс", зона "Сити" № 111, бл. А, ет. 2, ап. 1 – Член на Съвета на директорите;

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

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

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

- Индъстриал 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, ул. Съборна №14, ет.2, ап.6;
- Мибо Консулт ООД, гр.София, бул. Тотлебен 39, вх.1, ап.2;

Чавдар Иванов Донков

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

Николай Христов Скарлатов

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

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

Няма такива.

2 Портфейл на Дружеството

2.1 Структура на портфейла

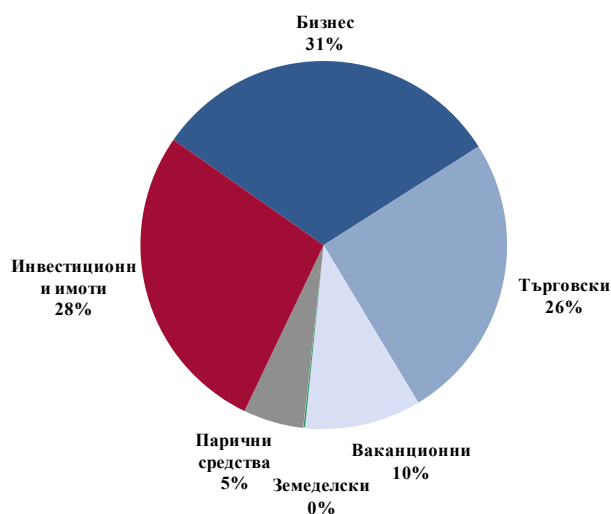
През четвъртото тримесечие продължи да се увеличава дялът на бизнес имотите за сметка на паричните средства. Тази тенденция е следствие от продължаващото строителство на новата офис сграда на ФНИБ на Околовръстния път близо до Бизнес Парк София. След направените инвестиции през последния отчетен период дялът на бизнес имотите достига 31% и те заемат най-голям дял в портфейла на Дружеството. На второ място с 28% остават инвестиционните имоти, а търговските площи с 26% заемат трето място. Очакванията през следващото тримесечие с инвестираните нови средства в строителството на офис сградата са дялът на бизнес имотите да продължи да нараства. През тримесечието дейността на Дружеството беше насочена главно в следните направления:

- Организиране строителството на Офис сграда Камбаните и провеждане на търгове по различните специалности,
- Активен маркетинг на новата офис сграда и преговори с потенциални наематели,
- Осигуряване на банково финансиране за строителството на новата сграда,
- Текущо управление на Сграда 1 в Бизнес Парк София и организиране на ремонтни работи в ново наетите помещения,
- Извършване на текущи ремонти в Mr.Bricolage в гр.София и подготовка на преустройство и разширение на магазина във гр.Варна,
- Оценка на нови инвестиционни възможности на пазара на офис площи и жилищни имоти,
- Търсене на нови проекти за инвестиция от страна на Дружеството.

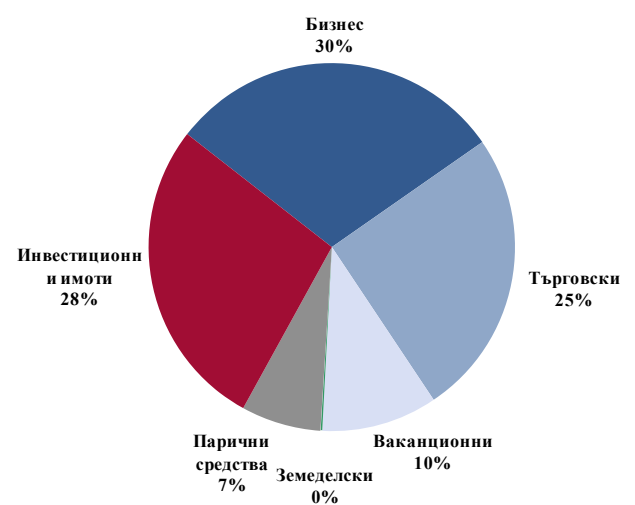
Управляваните от ФНИБ проекти към края на декември 2015г. са 9 на брой, разпределени в различни сектори на пазара на недвижимите имоти в България.

Фигура 1 – Разпределение на инвестиция капитал по видове сектори

Структура на портфейла IV-то трим. 2015г.



Структура на портфейла III -то трим. 2015г.



Дейността на Дружеството през изминалото тримесечие бе основно насочена към управление на пет 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	Размер на проекта	Инвестирани средства към 31.12.2015г.	Бъдещи плащания
Текущи проекти				
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж"	текущо управление	20,146	20,146	500
Земеделска земя	текущо управление	114	114	0
Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец	в продажба	3,570	3,570	0
Офис сграда 1 - Бизнес Парк София	текущо управление	14,854	14,809	45
Офис сграда Камбаните	в строеж	19,600	9,980	9,620
Предстоящи проекти				
Морско ваканционно селище - с.Лозенец	замразен	18,000	4,546	0
Инвестиционни имоти до Велико Търново*	преустановен	450	450	n.a
Инвестиционен имот до Видин*	преустановен	589	589	n.a
Инвестиционни имоти в София - Младост IV*	преустановен	20,873	20,873	n.a
Общо инвестиционни проекти		98,196	75,077	10,165

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

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

С цел оптимизиране на възвращаемостта от проекта през 2006г. ФНИБ рефинансира 70% от стойността му, чрез инвестиционен кредит от Юробанк България АД на стойност 7 млн.евро. Остатъкът по главницата на този кредит към 31.12.2015г. е в размер на 962 хил.евро.

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

Параметрите по проекта са както следва:

ТЦ "Доверие Бриколаж" София 1	
РЗП	15,174 кв.м.
ЗП	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	
РЗП	12,184 кв.м.
ЗП	5,375 кв.м.
Покупна цена	4 млн.евро
Дата на покупката	17 август 2006
Индексация от 07-2013	НІСР 27
Срок на договора за наем	декември 2021г.

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

През четвъртото тримесечие на годината договорите за наем са обслужвани редовно, като извършените разходи през периода са във връзка с подмяна на входната врата на

магазина в гр. София. В края на изтеклата година по искане на наемателя бе взето решение през 2016г. да се извърши разширение и преустройство на магазина във гр. Варна. В резултат на това решение през януари 2016г. е подписан договор за извършване на необходимите строителни работи и бе стартирано самото разширение. След завършване на преустройството съобразно направените разходи ще се увеличи и наемното плащане от страна на наемателя.

2.3 Проект – Земеделска земя

Към края на четвъртото тримесечие Дружеството е собственик на 404.6 дка земеделска земя, от които за 228.6 дка се водят съдебни спорове. През изминалия период са отдадени нови 16 дка под наем, с което отдадените под аренда земи стават 165.1 дка или около 40.8%. Средната наемна цена е около 48.96 лв./дка.

2.4 Проект – Жилищна сграда „Секвоя 2” – Боровец

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

Сградата 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 нови продадени апартаменти. Продължава кампанията за продажба и на останалите 27 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 е 96.8%. Общата цена от двете сделки на Дружеството е 7.2 млн.евро.

В началото на тримесечието са предоговорени наемните договори и подписани анекси за над 3,800 кв.м. или 60% от отдаваемите площи в сградата. В резултат са удължени наемни договори за 2,150 кв.м. до 2021г. и за 1,650 кв.м. до 2019 г. Един от наемателите в северното крило на сградата освободи един етаж в размер на 772 кв.м. и същата площ бе отдаден под-наем на друг наемател от същата сграда. С извършената рокада и подписаните нови споразумения Дружеството си осигури стабилност на приходите от наем през следващите години и оптимизира възвръщаемостта от проекта. Също през тримесечието бе подписан и нов договор за наем за едно от офис помещенията на последния етаж в сградата за срок от 5 години. През следващото тримесечие ще продължи и програмата на Дружеството за подобряване инфраструктурата на имота и подобряване на условията за работа в сградата.

2.6 Проект – Офис сграда Камбаните

Дружеството е собственик на парцел с площ от 10,671 кв.м., разположен в района на „Вилна зона Малинова долина – Бункера” в гр.София. След регулирането на имота през 2015г. Фондът стартира проект за изграждане на многофункционална сграда от най-висок клас, отговаряща на критериите за зелени сгради и предлагаща всички удобства характерни за такива постройки.

Съгласно одобрения проект общото РЗП на сградата ще бъде 13,498 кв.м., от които отдаваемите офис площи и прилежащи помещения ще са 9,609 кв.м., ресторанта ще е с площ от 400 кв.м. и 215 паркоместа, от които 74 са в подземния паркинг. По предварителен план сградата трябва да бъде пусната в експлоатация до края на 2016г.

Съгласно първоначално изготвения бюджет стойността на строителните работи се очаква да излезе на около 15 млн.лв.

Към края на 2015г. новата сграда е завършена на етап груб строеж и е подписан Акт 14. Проведени са всички търгове за довършителните работи и е започнало изпълнението по тях. В края на годината е договорено банково финансиране за строителството на новата сграда в размер на 11 млн.лева. Договорът за кредит е подписан през януари 2016г., но усвояване на средства по него все още не са реализирани.

През отчетния период са проведени множество срещи с потенциални наематели и към настоящия момент има изразен по-сериозен интерес от двама от тях. Предстои подписването на първия договор за наем.

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 първото тримесечие Дружеството получи оферта за покупката на част от имотите, в резултат на което през март 2015 бяха продадени общо 24,445 кв.м. на стойност 220 хил.лв. След продажбата собственост на ФНИБ остават имоти с обща площ 178,804 кв.м. Текущо Дружеството има сключен договор за аренда, с който за временно ползване са отдадени имотите под аренда като земеделски земи.

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

2.9 Проект – Инвестиционен имот до град Видин

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

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

2.10 Проект – Инвестиционни имоти в Младост IV, София

ФНИБ е собственик на 15 имота, разположени на Околовръстното шосе на гр.София в точката му на пресичане с бул.Александър Малинов, в западна посока срещу Бизнес Парк София. Общата площ на притежаваните по този проект имоти е 33,118 кв.м. Тази

площ е получена в резултат от приемането на новия устройствен план на района, официалните документи, за който Дружеството получи през изминалото тримесечие. Съгласно този план част от старите имоти на ФНИБ бяха заменени с нови на същата стойност, но с нови параметри на застрояване, с променена площ и разположени на друго място. Новите параметри на застрояване са Кинт 3.5 и плътност на застрояване 60%. Така след трансформацията ФНИБ остава с имоти с обща площ 33,118 кв.м., от които 25,145 кв.м. в регулация и 7,973 кв.м. извън регулация определени за зелени площи.

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

3 Развитие на дейността и състояние на Дружеството през четвъртото тримесечие на 2015г.

3.1 Обобщени финансови отчети

Представения по-долу счетоводен баланс е на база неаудитирани отчети на „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ за четвъртото тримесечие на 2015г.

Счетоводен баланс към 31.12.2015г., 30.09.2015г., 30.06.2015г. и 31.03.2015г.

(Всички суми са в хиляди лева)	31.12.2015	30.09.2015	30.06.2015	31.03.2015
АКТИВИ				
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ				
Инвестиционни имоти	60,677	60,594	60,594	60,594
Разходи за придобиване на ДМА	5,112	4,128	1,092	422
Стопански инвентар и съоръжения	-	-	-	-
Нематериални активи	2	2	3	4
Блокирани парични средства		704	704	704
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	65,791	65,428	62,393	61,724
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ				
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	1,521	1,576	1,576	1,576
Търговски вземания и лихви	102	67	63	145
Парични средства и краткосрочни депозити	4,214	5,586	7,592	8,346
Други	105	200	23	14
Разходи за бъдещи периоди	20	21	24	29
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	5,962	7,450	9,278	10,110
ОБЩИ АКТИВИ	71,753	72,878	71,671	71,834
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ				
СОБСТВЕН КАПИТАЛ				
Основен капитал	60,450	60,450	60,450	60,450
Премийни резерви	6,345	6,345	9,810	9,810
Нагрупана печалба	50	1,256	(2,654)	(3,105)
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	66,845	68,051	67,606	67,155
ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ				
Дългосрочни заеми	-	482	953	1,418
Деривативен финансов инструмент	45	67	93	126
Други	-	553	553	553
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	45	1,102	1,599	2,097
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ				
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,891	1,862	1,838	1,813
ДДС и др. дължими данъци	6	43		116
Задължения към обслужващото дружество	990	1,386	205	205
Задължения към персонала и осиг.предприятия	10	1	1	7
Провизия за дължими дивиденди	1,431	-	-	-
Търговски и други задължения	535	433	422	441
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	4,863	3,725	2,466	2,582
ОБЩО ПАСИВИ	4,908	4,827	4,065	4,679
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	71,753	72,878	71,671	71,834

Отчет за доходите за първите три тримесечия и с натрупване от началото на 2015г.

(Всички сума са в хиляди лева)	IV - трим 2015	III - трим 2015	II - трим 2015	I - трим 2015	2015
Приходи от продажба на имоти	-	-	-	259	259
Приходи от наеми	995	999	995	994	3,983
Приходи от лихви	3	3	2	5	13
Печалба от деривативен финансов инструмент	22	27	31	35	115
Други приходи	4	-	4	13	21
Общо приходи	1,024	1,029	1,032	1,306	4,391
Балансова стойност на продадените имоти	-	-	-	(327)	(327)
Разходи за лихви	(31)	(36)	(43)	(48)	(158)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(255)	(253)	(252)	(250)	(1,010)
Разходи за материали	(3)	(3)	(3)	(3)	(12)
Разходи за персонала	(56)	(37)	(37)	(38)	(168)
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	(108)	-	-	-	(108)
Други разходи	(346)	(255)	(246)	(280)	(1,127)
Общо разходи	(799)	(584)	(581)	(946)	(2,910)
Печалба/(загуба) за периода	225	445	451	360	1,481
Средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)	60,450	60,450	60,450	60,450	60,450
Доход на акция - основен и с намалена стойност	0.004	0.007	0.007	0.006	0.024

3.2 Ликвидност

Таблица 2 – Показатели за ликвидност на ФНИБ към 31.12.2015г., 30.09.2015г., 30.06.2015г. и 31.03.2015г.

Коефициенти	31.12.2015	30.09.2015	30.06.2015	31.03.2015
Текуща ликвидност	1.23	2.00	3.76	3.92
Бърза ликвидност	0.91	1.58	3.12	3.31
Абсолютна ликвидност	0.87	1.50	3.08	3.23

През изтеклото тримесечие продължава тенденцията за спад на коефициентите за ликвидност. Причините за това намаление от една страна са начислените провизии за дължим дивидент за 2015г. и от друга страна значителното намаление на паричните средства, резултат от продължаващите строителни работи по новата офис сграда на Дружеството. След последните изменения коефициентите за бърза и абсолютна ликвидност спадат под единица съответно до 0.91 и 0.87, а коефициента за текуща ликвидност остава на ниво малко над единица или 1.23. Очакването за следващия отчетен период е ликвидността на Дружеството да се повиши след усвояването на парични средства по новия инвестиционен кредит на Дружеството.

Вътрешни източници на ликвидност

През тримесечието вътрешните източници на ликвидност отбелязват разнопосочно движение. Краткосрочните активи намаляват, докато краткосрочните пасиви нарастват. В основата на тези изменения стоят намаляващите паричните средства в активите и начислените провизии за дължим дивидент в пасивите.

○ Краткотрайни (текущи) активи

Таблица 3а – Текущи активи на ФНИБ към 31.12.2015г., 30.09.2015г., 30.06.2015г. и 31.03.2015г.

Източници на ликвидност (хил.лв)	31.12.2015	% дял	30.09.2015	% дял	30.06.2015	31.03.2015
Текущи активи						
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	1,521	25.51%	1,576	21.15%	1,576	1,576
Търговски вземания и лихви	102	1.71%	67	0.90%	63	145
Разходи за бъдещи периоди	20	0.34%	21	0.28%	24	29
Парични средства и краткосрочни депозити	4,214	70.68%	5,586	74.98%	7,592	8,346
Други	105	1.76%	200	2.68%	23	14
Общо текущи активи	5,962	98%	7,450	100%	9,278	10,110

С продължаване на строителните работи по новата сграда на ФНИБ продължава и тенденцията за намаляване на паричните средства на Дружеството. В следствие на това намалява и общия размер на текущите активи. Към края на четвъртото тримесечие техния размер спада с 19.97% и достига 5,962 хил.лв. Общата структура на текущите активи се запазва, като с най-голям дял остават паричните средства, а дялът на инвестиционните имоти плавно се увеличава. След последните изменения паричните средства са в размер на 4,214 хил.лв. и техния дял от текущите активи възлиза на 70.68%. През следващите отчетни периоди с усвояване на средства по новия инвестиционен кредит паричните средства ще увеличат размера си, но с напредване на строителството те отново ще намаляват. Тези два фактора ще са в основата на измененията на паричните средства, което ще окаже влияние и върху размера на текущите активи на Фонда.

На второ място с дял от 25.51% остават инвестиционните имоти, чиято стойност се изменя в резултат от направените преоценки в края на годината. Увеличението на техния дял се дължи изцяло на намалението на общата сума на текущите активи. В тази статия е отразена отчетната стойност на жилищната сграда „Секвоя 2” в кк. Боровец.

На следващото място с 1.76% се нарежда статията ”Други” вземания. Основният запис по това перо е начисленото ДДС за възстановяване, което е натрупано в хода на строителните работи по новата сграда. Размерът на тази статия е намалял вследствие на възстановения данък от страна на Държавата, натрупан през предходния отчетен период. Очакванията са тази статия да нараства с натрупването на ново ДДС за възстановяване, начислено в резултат от продължаващите строителни работи по новата офис сграда.

Търговските вземания и лихви увеличават размера си спрямо предходното тримесечие, като в тази статия основно са записани текущи вземания от наематели и начислени лихви по депозити. Отбелязаното увеличение е вследствие от забавено наемно плащане, от страна на един от наемателите в Сграда 1 в БПС. Не се очакват изменения през следващия период, като увеличение може да настъпи при авансово плащане на услуги, които ще бъдат получени по-късно през годината.

През следващите отчетни периоди вследствие на увеличението на паричните средства и натрупването на ДДС за възстановяване Дружеството очаква общите текущи активи леко да нарастват.

Краткосрочни (текущи) пасиви

Таблица 3б - Текущи пасиви на ФНИБ към 31.12.2015г., 30.09.2015г., 30.06.2015г. и 31.03.2015г.

Източници на ликвидност (хил.лв)	31.12.2015	% дял	30.09.2015	% дял	30.06.2015	31.03.2015
Текущи пасиви						
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,891	38.89%	1,862	49.99%	1,838	1,813
ДДС и др. дължими данъци	6	0.12%	43	1.15%	0	116
Задължения към обслужващото дружество	990	20.36%	1,386	37.21%	205	205
Задължения към персонала и осиг. предприятия	10	0.21%	1	0.03%	1	7
Провизия за дължими дивиденди	1,431	29.43%	0	0.00%	0	0
Търговски и други задължения	535	11.00%	433	11.62%	422	441
Общо текущи пасиви	4,863	100%	3,725	100%	2,466	2,582

През изминалото тримесечие размерът на краткосрочните пасиви нараства с 30.55% и в края на периода достига 4,863 хил.лв. Основна причина за това увеличение са начислените провизии за дължим дивидент за 2015г. в размер на 1,431 хил.лв. Това значително променя структурата на текущите пасиви, като новата статия намалява значително дяловете на другите задължения. Въпреки тази промяна плащанията за следващата една година по главницата и лихвите по заема по проект „ГЦ Доверие Бриколаж” остават с най-голям дял от 38.89% от текущите пасиви и продължават леко да нарастват. Слабото увеличение в абсолютната стойност на тази статия се дължи на нарастващия размер на месечните плащания по главницата по използвания заем. Очакванията са с усвояване на средства по новия кредит тази статия да отбележи по съществено увеличение, което ще се отрази и върху текущите пасиви като цяло.

На второ място с 29.43% от краткосрочните пасиви излизат направените провизии за дивидент за финансовата 2015г. в размер на 1,431 хил.лв. Така изчислената сума представлява 90% от преобразувания финансов резултат, определен съгласно чл.10 от ЗДСИЦ. Окончателната сума за разпределяне като дивидент за 2015г. ще бъде определена на редовното Общото събрание на акционерите (ОСА), когато ще бъдат гласувани финансовите резултати за 2015г.

На следващо място с 20.36% излизат задълженията към обслужващото дружество, което е посредник при изграждането на новата сграда. Наблюдаваното намаление се дължи на изплатени на строителните компании натрупани задължения свързани с изграждането на новата сграда на Фонда. Други съществени задължения по тази статия са и задържани средства отново към строителите, които служат като гаранция за добро изпълнение.

Търговските и други задължения увеличават размера, като техния дял в текущите активи се запазва в рамките на 11.00%. Основна причина за отбелязаното нарастване е натрупаните по големи гаранционни депозити по договорите за наем в Сграда 1 в БПС. Други по съществени задължения записани в тази статия са заделените от Дружеството провизии по съдебни дела за земеделски земи и предплатени наеми от наематели.

През следващия отчетен период ще продължи натрупването на задължения свързани със строителството на новата сграда, както и увеличение на текущите задължения по усвоени от Дружеството кредити. Всичко това ще доведе и до нарастването на общата стойност на текущите пасиви.

■ Външни източници на ликвидност

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

За целите на текущите си проекти освен с наличния си финансов ресурс Дружеството ще може да разполага и със средства осигурени от новия банков заем, за който Дружеството подписа договор през януари 2016г. От гледна точка на разпределянето на свободните средства за реализацията на проекти, ФНИБ ще концентрира дейността си основно в

строителството на новата сграда, извършването на ремонти и реконструкции в текущите сгради и търсенето на нови инвестиционни проекти.

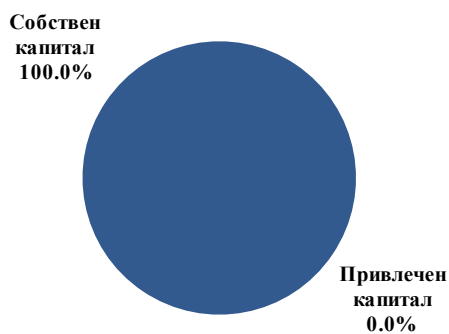
3.3 Капиталови ресурси

В края на декември 2015г. дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, отчита значително намаление от 2.46% до 66,845 хил.лв. Тази промяна се дължи както на изплатената главница по текущия инвестиционен кредит на Дружеството, така и на начислените провизии за дължими дивиденди от текущата печалба на Фонда за периода.

През изтеклото тримесечие Дружеството продължи да погасява задълженията си по текущия си инвестиционен кредит, като в края на годината останалата главница е дължима до края на 2016г. и тя не е отчетена в дългосрочния капитал. Поради тази причина делът на привлечения капитал е равен на нула и като капиталов ресурс е отбелязан само собствения капитал. През следващите отчетни периоди с усвояване на средства по новия инвестиционен кредит се очаква делът на привлечените средства отново да нарасне. Разпределението между собствен капитал и привлечени средства за последните две тримесечия е представено на фигурите по-долу.

Фигура 2: Съотношение между собствен и привлечен капитал:

Дългосрочен капитал на ФНИБ
за 4-то тримесечие на 2015г.



Дългосрочен капитал на ФНИБ
за 3-то тримесечие на 2015г.

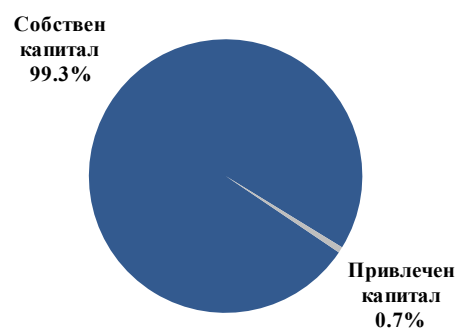


Таблица 4 – Коефициенти на капиталова структура:

Коефициент на капиталовата структура	31.12.2015	30.09.2015	30.06.2015	31.03.2015
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени	-	141.18	70.94	47.36
Съотношение на ДА към собствен капитал	0.98	0.96	0.92	0.92
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.00	0.01	0.02	0.02

* Деривативният финансов инструмент, краткосрочната част от заемите и друг дългосочен пасив не са включени в калкулациите на горепосочените коефициенти

■ Собствен капитал

В края на декември 2015г. собственият капитал на ФНИБ е в размер 66,845 хил.лв., което представлява намаление с 1,77% в сравнение с предходното тримесечие. Отчетеното намаление се дължи изцяло на начислените провизии за дължим дивидент за 2015г., които са в намаление на реализираната от Дружеството печалба за годината.

Таблица 5 – Собствен капитал на ФНИБ към 31.12.2015г., 30.09.2015г., 30.06.2015г. и 31.03.2015г.

Собствен капитал (хил.лв)	31.12.2015	30.09.2015	30.06.2015	31.03.2015
Основен капитал	60,450	60,450	60,450	60,450
Премийни резерви	6,345	6,345	9,810	9,810
Нагрупана печалба	50	1,256	(2,654)	(3,105)
Общо собствен капитал	66,845	68,051	67,606	67,155

■ Привлечен капитал

През изтеклото тримесечие Дружеството редовно е обслужвало задълженията си по инвестиционния си кредит, използван за финансирането на проекта „Mr. Bricolage”. Общо непогасената главница по кредита към края на декември 2015г. е 962 хил. евро. Срокът на заема е до декември 2016г.

През изминалото тримесечие Дружеството договори и през януари 2016г. подписа нов договор за банков кредит с Юробанк България АД. Новият кредит е за срок от 10 години и в размер до 11 млн.лв. Предназначението на кредита е за финансиране строителството на новата офис сграда на Фонда на Околовръстното шосе. Дължимата лихва по кредита е тримесечен Софибор плюс 3.1%. Усвояването на средствата става на траншове съобразно направените разходи за строителство. Гратисният период за главницата е една година. Очакванията на Дружеството са първото усвояване на средства по новия кредит да стане в рамките на първото тримесечие на 2016г.

■ Капиталови разходи през следващите периоди на отчитане

Инвестиционната програма на Дружеството през 2016 годината е основно насочена към изграждането на нова офис сграда в имота на Околовръстния път в гр.София. Освен в този проект капиталови разходи са предвидени и за магазин Mr.Bricolage във гр.Варна, където е предвидено разширение и преустройство на търговската зала, както и за Сградата 1 в БПС, където са предвидени подобрения за общите части на сградата.

За финансирането на строителните си дейности през 2016г. Дружеството възнамерява да използва новия банков заем, както и сегашните си капиталови ресурси.

3.4 Структура на активите

Сумата на активите на ФНИБ към края на четвъртото тримесечие намалява с 1.54% до 71,753 хил.лв. в сравнение с края на предходното тримесечие, когато стойността на активите бе 72,878 хил.лв. Отчетеното намаление се дължи основно на изплатени стари задължения на Дружеството, изплатената главница по текущия кредит на Фонда и направени преоценки на имоти в края на годината.

Таблица 6 – Структура на активите на ФНИБ

Структура на активите (хил.лв)	31.12.2015	% дял	30.09.2015	% дял	30.06.2015	31.03.2015
Дълготрайни активи вкл.	65,791	91.69%	65,428	89.78%	62,393	61,724
- общо недвижими имоти	60,677	84.56%	60,594	83.14%	60,594	60,594
- Разходи за придобиване на ДМА	5,112	7.12%	4,128	5.66%	1,092	422
Краткотрайни активи вкл.	5,962	8.31%	7,450	10.22%	9,278	10,110
- Търговски вземания и лихви	102	0.14%	67	0.09%	63	145
- Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	1,521	2.12%	1,576	2.16%	1,576	1,576
- Парични средства и краткосрочни депозити	4,214	5.87%	5,586	7.66%	7,592	8,346
ОБЩО АКТИВИ	71,753	100%	72,878	100%	71,671	71,834

Промяната в структурата на активите от предходното тримесечие продължава и през настоящото, като се наблюдава плавно увеличение на дяла на дълготрайните активи, които достигат до 91.69%, сравнено с 89.78 % от края на предходното тримесечие. Основното нарастване е отбелязано в разходите за придобиване на ДМА, където се

отчитат натрупаните разходи по строителството на новата сграда, което увеличава и сумата на дълготрайните активи и респективно намалява краткотрайните. През следващото тримесечие с натрупване на още разходи по строителството се очаква да продължи процесът по намаляване делът на паричните средства и съответно увеличаване делът на разходите за придобиване на ДМА.

3.5 Резултати от дейността

Дейността на Дружеството през четвъртото тримесечие на 2015г. беше насочена най-вече в управлението на проектите генериращи приходи за Дружеството и строителството на новата сграда.

■ Приходи от дейността

През разглежданото тримесечие отчетените приходи са в размер на 1,024 хил.лв., което е намаление от 0.49% спрямо предходното тримесечие. Основната причина за този резултат са намаляващите приходи от деривативния финансов инструмент.

Таблица 7 – Реализирани приходи по тримесечия и с натрупване от началото на 2015г.

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	IV - трим 2015	III - трим 2015	II - трим 2015	I - трим 2015	2015
Приходи от продажба на имоти	-	-	-	259	259
Приходи от наеми	995	999	995	994	3,983
Приходи от лихви	3	3	2	5	13
Печалба от деривативен финансов инструмент	22	27	31	35	115
Други приходи	4	0	4	13	21
Общо приходи	1,024	1,029	1,032	1,306	4,391

През изминалото тримесечие отново най-голям дял 97.17% имат Приходите от наеми. Тяхната големина се запазва в размер на 995 хил.лв., като леки изменения са отчетени в резултат от размествания на наемателите в Сграда 1 на БПС. Очакванията през следващото тримесечие са приходите от наем да се запазят на същите нива както през изтеклия период.

На следващо място са приходите от промяната в стойността на реализирания суап по кредита за финансиране покупката на магазините Mr.Vricolage. Размерът на този приход се очаква да намалява с приближаване края на усвоения кредит.

Приходите от лихви също запазват своя размер, като се очаква тяхната стойност да продължи да намалява с изразходването на свободните парични средства на Дружеството.

Очакванията през следващото тримесечие са приходите от наеми да запазят размера си и ако няма приходи от продажби на имоти общият размер на приходите също да остане в тези граници.

■ Разходи от дейността

През изминалото тримесечие общите разходи на ФНИБ са нараснали с 36.82%, основната причина за което имат начислените обезценки на имоти и направените разходи за ремонти в Сграда 1 в БПС и в магазин Mr.Vricolage в гр.София.

Таблица 8 – Отчетени разходи по тримесечия и с натрупване от началото на 2015г

Разходи на ФНИБ (хил.лв)	IV - трим 2015	III - трим 2015	II - трим 2015	I - трим 2015	2015
Балансова стойност на продадените имоти	-	-	-	(327)	(327)
Разходи за лихви	(31)	(36)	(43)	(48)	(158)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(255)	(253)	(252)	(250)	(1,010)
Разходи за материали	(3)	(3)	(3)	(3)	(12)
Разходи за персонала	(56)	(37)	(37)	(38)	(168)
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	(108)	-	-	-	(108)
Други разходи	(346)	(255)	(246)	(280)	(1,127)
Общо разходи	(799)	(584)	(581)	(946)	(2,910)

През четвъртото тримесечие на 2015г. с най-голям дял от 43.30% от разходите са статията „Други разходи”. Отбелязаното увеличение е вследствие на направени разходи за ремонт на офис помещения, свързани с промяна на наемателите в Сграда 1 в БПС, ремонти в магазин Mr.Vigolage в София и изписани провизии по съдебни дела свързани със земеделски земи. Най-голям дял от тази статия имат разходите за данъци свързани с недвижими имоти. Други големи разход по тази сметка са такива за външни услуги свързани с управлението на имоти, за банкови такси и други административни разходи.

На второ място с дял от 31.91% от разходите са възнагражденията на обслужващото дружество. Разходът се запазва на нивото от предходното тримесечие, което се очаква като тенденция и през следващите отчетни периоди.

На следващо място с 13.52% от разходите излиза нетната загубата от преоценки на имоти. Най-голям дял от тази загуба имат обезценките на Жилищната сграда Секвоя 2 в к.к. Боровец, имотите във Велико Търново и имота в Царево. Начисляването на тези преоценки е еднократно през годината и през следващите отчетни периоди няма да има записи по тази статия.

С дял от 3.88% са разходите за лихви, които включват изплатените и начислени лихви по кредита за Mr.Vigolage и разходите по лихвения суап, използван по същия кредит. Тази сметка отбелязва намаление, което е в резултат от намалението на непогасената главница по използвания заем. През следващите отчетни периоди след усвояване на средства по новия инвестиционен кредит на Дружеството се очаква тези разходи да започнат да нарастват.

Промяната на разходите за следващото тримесечие ще зависи основно от промяната в разходите за лихви и начисляването на допълнителни разходи свързани с ремонти в имотите на Дружеството.

■ Резултат от дейността

През четвъртото тримесечие на 2015г. Дружеството реализира печалба в размер на 225 хил.лв., като основен принос за отчетеното намаление отново имат начислените загуби от преоценки и специфичните разходи за ремонти в различните имоти. Финансовия резултат през следващото тримесечие се очаква да се запази на нивото от третото тримесечие на изтеклата година, като по-големи отклонения може да бъдат отбелязани в случай на продажби на имоти.

Таблица 9 – Резултати от дейността по тримесечия и с натрупване от началото на 2015г.

Финансов резултат (хил.лв)	IV - трим 2015	III - трим 2015	II - трим 2015	I - трим 2015	2015
Приходи	1,024	1,029	1,032	1,306	4,391
Разходи	(799)	(584)	(581)	(946)	(2,910)
Печалба / (загуба) за периода	225	445	451	360	1,481

Отнесена счетоводната печалба към средния брой акции през тримесечието носи печалба на една акция (EPS) в размер на 0.004 лв.

Резултат на акция (хил.лв)	2015 **	2014	2013	2012
Печалба	1,481	(3,702)	1,685	1,719
Печалба на акция (EPS)	0.024	-0.061	0.028	0.028
Нетна стойност на активите	66,845	66,795	70,497	72,377
Брой записани акции	60,450	60,450	60,450	60,450
НСА на акция (NAV per share)	1.106	1.105	1.166	1.197
Дивидент на акция	0.0237	0.0000	0.0240	0.0298
Справедлива стойност на акция*	1.129	1.105	1.190	1.227

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

** Нетната стойност на активите за 2015г. е по неаудитиран отчет, а за периода 2012-2014 съгласно одитирани отчети

Нетната стойност на активите на акция (NAV per share), съгласно неаудитирания отчет на Дружеството намалява от 1.105 лв. на акция в края на 2014г. до 1.106 лв. на акция в края на декември 2015 г., което намалени се дължи изцяло на заделените провизии за дължим дивидент за измината година.

■ Рискове, на които е изложено Дружеството

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

Пазарен риск

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

Лихвен риск

Към края на декември 2015 г. предвид банковия заем, който е изтеглило Дружеството, ФНИБ е изложен на лихвен риск свързан с промяна на лихвените нива. С цел минимизиране на този риск, Дружеството е сключило договор за лихвен суап, с който заменя плаваща лихва с фиксирана, и текущо поддържа постоянен контакт с банката кредитор с цел оптимизация на лихвените плащания.

Валутен риск

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

Ликвиден риск

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

Строителен риск

Поради строителството на новата Офис сграда на Камбаните 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 е ангажирало фирма, специализирана в управлението на проекти и използва онлайн платформи за организиране на строителните търгове.

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 2016 г. Дружеството е насочило усилията си основно в строителството на нова офис сграда в София, управление на текущите проекти генериращи приходи и търсенето на нови инвестиционни проекти. За да постигне поставените цели приоритетни задачи ще бъдат:

- **Проект – „Офис сграда 1 – Бизнес Парк София”** – Дружеството възнамерява да инвестира допълнителни средства в сградата с цел повишаване качеството на предлаганите офис площи. Част от усилията на Фонда ще бъдат насочени и към запълването на единственото свободно помещение в сградата с наематели.
- **Проект – Офис сграда Камбаните** - През 2016г. се предвижда да бъде завършено строителството на новата сграда и усилията на Дружеството ще са насочени към търсенето на потенциални наематели за нея. Също през годината с цел организирането добрата поддръжка на новата сграда Дружеството ще проведе конкурс за избор на фасилити мениджър за новия имот.
- **Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж”** – през 2016 Дружеството ще продължи текущо да управлява проекта, като през годината е планирано извършването на разширение и преустройство на магазина във Варна, което допълнително ще увеличи приходите от имота.
- **Проект – „Жилищна сграда Секвоя 2” – Боровец** – Дружеството ще продължи да работи в посока продажба на апартаменти от сградата, както и отдаване на гаражи под наем при проявен интерес от потенциални наематели.
- **Проект – „Инвестиционни имоти в София – Младост IV”** – Дружеството възнамерява да направи проучване на възможностите за реализация на имотите, след което ще вземе решение за бъдещите си инвестиционни намерения по проекта.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Велико Търново”** – през 2016г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Видин”** – през 2016г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Проект – „Ваканционно селище на морето”** – през 2016г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Нови проекти** – Дружеството следи пазара на недвижими имоти и възможностите за разширяване на портфейла с проекти в сектора на офис площите и жилищните имоти в София. В ползрението на Дружеството са и проекти от типа „built to suit”, при които инвеститора изгражда сграда по изискванията на бъдещия наемател. При наличието на атрактивни предложения дейността ще бъде насочена в посока реализацията на тези възможности.

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

6 Промени в цената на акциите на Дружеството

През четвъртото тримесечие на 2015 г. акциите на „Фонд за недвижими имоти България“ АД СИЦ отбелязват повишение от 15.33%, но за годината цената им спада с 3.89%. Колебливото представяне на акциите през последната година отразява повишения систематичен риск за България след дестабилизацията на банковата система в средата на 2014 г. и политическата нестабилност в страната през втората половина на предходната година. От началото на 2015 г. върху цената на акциите на Фонда, както и на останалите дружества със специална инвестиционна цел, влияние оказаха дебатите относно налагането на глоби на компаниите собственици на земеделски земи с участие на акционери от страни извън Европейския съюз или от офшорни компании. Въпреки това през последното тримесечие на годината влиянието на тези фактори отслабна и това доведе до повишение в цените на акциите в сектора, както и на целия пазар.

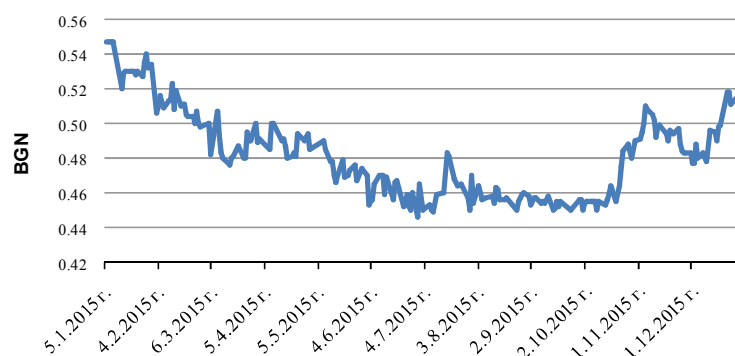
За сравнение, през четвъртото тримесечие на 2015г. индексът СОФИКС възвърна 3.83% от стойността си, докато широкият VGBX 40 напредна с 4.89%. В този период секторният VGREIT, отразяващ представянето на дружествата със специална инвестиционна цел, прибави 2.10% към стойността си. Компаниите, инвестиращи в недвижими имоти, продължават да привличат интерес от страна на инвеститорите и акциите им традиционно са едни от най-търгуваните на БФБ-София.

Основните рискови фактори, пред които са изправени българската икономика и в частност публичните дружества на капиталовия пазар са свързани със слабия или отсъстващ икономически растеж в ЕС – основния търговски партньор на България, както и с недостатъчните краткосрочни и дългосрочни чуждестранни инвестиции в страната.

Обобщените данни от търговията с акции на ФНИБ за периода 01.01.2015г. – 31.12.2015г. са както следва:

- Начална цена – BGN 0.545 (5 януари 2015г.)
- Последна цена – BGN 0.519 (30 декември 2015г.)
- Най-висока цена – BGN 0.559 (07 януари 2015г.)
- Най-ниска цена – BGN 0.446 (26 юни 2015г.)
- Общо количество изтъргувани акции – 9,144,053 броя
- Оборот за периода – BGN 4,354,782 (EUR 2,226,565)
- Среднопретеглена цена – BGN 0.476
- Пазарна капитализация (към 31.12.2015г.) – BGN 31,373,550 (EUR 16,041,041)

Движение акциите на ФНИБ
(01.01.2015г. - 31.12.2015г.)



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.

Капиталът на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ е 60,450,000 лева, разпределен в 60,450,000 броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка.

Към 30.12.2015 год. Дружеството е издало само един клас акции - обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка, представляващи 100 % от общия капитал на Дружеството. Издадените акции се притежават от следните лица:

- 797 физически лица притежават 15,355,837 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;
- 111 юридически лица притежават 45,094,163 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 31.12.2015 год. притежават пряко или непряко 5 на сто или повече от акциите и правата на глас в Общото събрание на Дружеството, са следните:

Данни за акционера	Размер на дяловото участие към 31.12.2015г.	Начин на притежаване
АЙ ЕН ДЖИ УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД	6.76%	пряко
УПФ ДСК РОДИНА АД	6.75%	пряко
UNICREDIT BANK AUSTRIA AG	6.03%	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 този устав;

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

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

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

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

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

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

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

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

7.11 Споразумения между Дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

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

8 Сделки със свързани лица

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

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

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

Няма промени в сключените сделки между свързани лица.

9 Друга информация

Към 31 декември 2015г. Дружеството няма регистрирани клонове и не притежава акции от други компании.

На 21.01.2016г. е публикувана обява за свикване на Общо събрание на акционерите на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ на 22.02.2016г. Основната точка за дискусия ще бъде трикратното увеличение на номиналната стойност на една акция на Дружеството и съответно с цел запазване размера на собствения капитал намаляване броя на акциите на Дружеството. Материалите за ОСА могат да бъдат получени в офиса на Дружеството или на неговия сайт brefbg.com.