

**Междинен доклад за
дейността**

на

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

за четвърто тримесечие
на 2018 г.



30 януари 2019г.

Съдържание

1	<i>Обща информация за Дружеството</i>	<i>3</i>
2	<i>Портфейл на Дружеството.....</i>	<i>6</i>
3	<i>Развитие на дейността и състояние на Дружеството през четвъртото тримесечие на 2018г.</i>	<i>11</i>
4	<i>Важни научни изследвания и разработки</i>	<i>20</i>
5	<i>Предвиждано развитие на Дружеството.....</i>	<i>21</i>
6	<i>Промени в цената на акциите на Дружеството</i>	<i>22</i>
7	<i>Анализ и разяснение на информацията по приложение № 11 към чл. 32, ал. 1, т. 4, чл. 35, ал. 1, т. 5 и чл. 41, ал. 1, т. 4 от наредба № 2</i>	<i>24</i>
8	<i>Сделки със свързани лица</i>	<i>28</i>
9	<i>Друга информация</i>	<i>28</i>

1 Обща информация за Дружеството

1.1 Правна рамка и промени в устава на Дружеството през периода септември - декември 2018 г.

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

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

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

На свое заседание от 20 април 2018г. Съвета на директорите на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ взе решение за увеличаване на капитала на Дружеството, като през третото тримесечие бе реализирана и самата процедура. Крайният резултат е успешно увеличение на капитала, като бяха заплатени и записани 14 491 925 обикновени безналични акции с право на глас, с единична номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 1,90 лева всяка една. През изминалото тримесечие, промените в капитала на дружеството бяха успешно вписани в Търговския регистър, с което официално капиталът на ФНИБ е увеличен на 34,641,925 лева.

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

Основните събития оказващи влияние на финансовия отчет на Дружеството са:

- Заявление за вписване на увеличение на капитала в Търговския регистър

На 06.11.2018 г. успешно приключи вписване в Търговския регистър при Агенция по вписванията на промени във вписани обстоятелства по част „Капитал“ по партидата на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ. В резултат от направеното вписване основния капитал на дружеството е увеличен на 34,641,925лв., разпределени в 34,641,925 броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка. Малко по-късно през месеца новите акции бяха вписани в Централния депозитар и качени за търговия на БФБ.

- Промени на дяловите участия в капиталът на дружеството

През изминалото четвърто тримесечие, ЗУПФ Алианц България информира ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ, че е увеличило дяловото си участие в капитала на фонда от 4,93% до 6.31%.

- Получено разрешение за строеж на сграда в София Тех Парк

На 04.12.2018 г. ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ получи разрешение с номер 336/04.12.2018г., за строеж в Зона 2 от за строителния план на Научно-технологичния парк в гр. София. Съгласно издаденото разрешение Дружеството придобива правото да изгради многофункционална административно-обслужваща сграда със ЗП 2 325 кв.м., РЗП –50 761.38 кв.м., включващо и подземен паркинг на две нива с РЗП 15 717 кв. м.

- Годишни преоценки на имотите – в края на 2018 са извършени ежегодните преоценки на имоти на Дружеството. В резултат от тези действия Фонда отбелязва в отчета за доходите нетни положителни преоценки в размер на 2,537 хил.лв., което от своя страна увеличава нетния финансов резултата за тримесечието. Извършените през периода оценки се правят веднъж годишно и имат еднократно действие върху финансовия отчет на Дружеството.

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

- **Възнагражденията, получени общо през четвъртото тримесечие на 2018 г. от членовете на Съвета на директорите;**

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

- Възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков – 16,490 лв.
- Възнаграждение на Чавдар Иванов Донков – 13,403 лв.
- Възнаграждение на Николай Христов Скарлатов – 6,358 лв.

През четвъртото тримесечие на 2018 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат на 36,251 лв.

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

Към 31.12.2018 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков – 546 843 бр. акции, представляващи 1.58 % от капитала на Дружеството – увеличение от 200 000 броя акции;
- Чавдар Иванов Донков – 498 771 бр. акции, представляващи 1.44 % от капитала на Дружеството – увеличение от 110 526 броя акции;
- Николай Христов Скарлатов – не притежава акции от капитала на Дружеството – няма промяна;

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

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

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

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

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

- Лонч Хъб Адвайзърс ООД, гр. София, район Триадица, ул. „Д-р Христо Стамболски" № 3, ет. 4 - Управител;

- Лонч Хъб Фънд Мениджмънт Б.В., със седалище Мартинус Нийхофлаан 2, 2624ES Делфт, Нидерландия - Член на Съвета на директорите;
- Сторпул Сторидж АД, гр. София, ул. "Чарлз Дарвин" №14Б, вх.А, ет.7 – Член на Съвета на директорите;
- "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:

- Би Ейч Реал Естейтс ООД, София, ул. Дякон Игнатий № 7, ет.2 -Управител;
- 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 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;
- Лонч Хъб Адвайзърс ООД, гр. София, район Триадица, ул. „Д-р Христо Стамболски" № 3, ет. 4;
- Мибо Консулт ООД, гр.София, ул. Синанишко езеро № 9А, офис 3;

Чавдар Иванов Донков

- Би Пи Фишинг ООД, София, ул.Твърдишки проход 23, офис 4;

Николай Христов Скарлатов

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

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

Няма такива.

2 Портфейл на Дружеството

2.1 Структура на портфейла

През изминалото тримесечие не се наблюдава съществена промяна в структурата на портфейла на Дружеството.

В края на отчетния период дялът на бизнес имотите възлиза на 44%. Следват ги търговските площи с 20%, а инвестиционните имоти и ваканционните имоти отбелязват дял от по 5%. Размерът на паричните средства запази дялът си от предишното тримесечие, когато нарасна в следствие на увеличението на капитала на дружеството и достигна 26% от общия обем на портфейла. Очакванията през следващото тримесечие, със старта на строителната дейност по новия проект и предвидените нови инвестиции в него, са размерът на бизнес имотите да продължи да нараства за сметка на паричните средства.

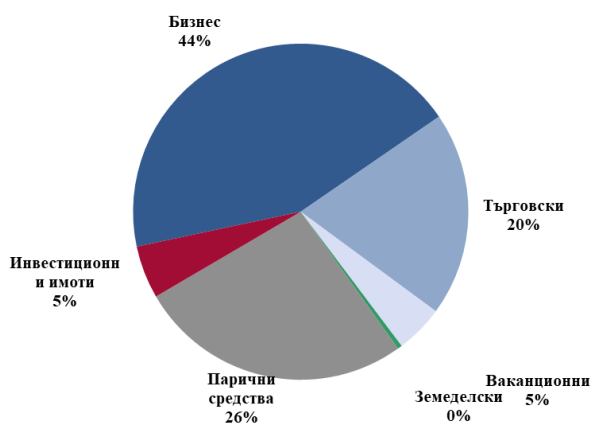
През тримесечието дейността на Дружеството беше насочена главно в следните направления:

- Проектиране на новата офис сграда в София Тех Парк и стартиране на дейностите след получаване на разрешение за строеж;
- Подготовка на търговете за подизпълнители за дейностите по строежа на офис сградата 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;

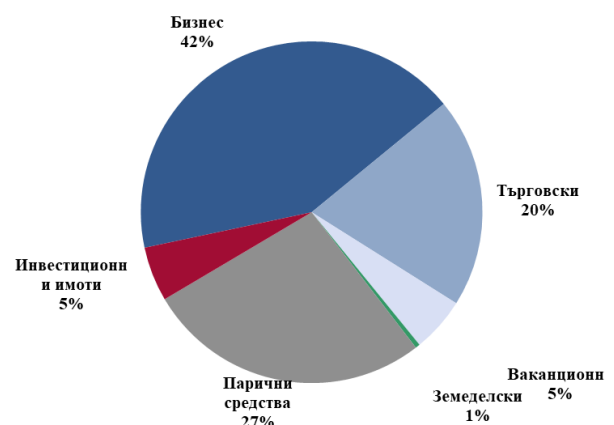
Управляваните от ФНИБ проекти към края на декември 2018 г. са 10 на брой, разпределени в различни сектори на пазара на недвижимите имоти в България.

Фигура 1 – Разпределение на инвестирания капитал по видове сектори

Структура на портфейла IV - то трим. 2018



Структура на портфейла III - то трим. 2018



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

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

Проект	Етап на проекта	Историческа стойност	Балансова стойност към 31.12.2018г.	Бъдещи плащания
Текущи проекти				
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж"	текущо управление	20,419	22,952	
Земеделска земя	текущо управление	114	502	
Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец	в продажба	3,227	1,420	
Офис сграда 1 - Бизнес Парк София	текущо управление	14,603	18,795	
Офис сграда Камбаните	текущо управление	17,566	22,485	
Офис сграда - София Тех Парк*	в строеж	10,674	10,588	
Предстоящи проекти				
Морско ваканционно селище - с.Лозенец	замразен	4,409	3,992	
Инвестиционни имоти до Велико Търново*	преустановен	376	1,221	
Инвестиционен имот до Видин*	преустановен	589	1,235	
Инвестиционни имоти в София - Младост IV*	преустановен	9,422	3,483	
Общо инвестиционни проекти		81,399	86,673	0

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

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

2.2 Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж”

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

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

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

Параметрите по проекта са както следва:

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

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

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

През четвъртото тримесечие на годината договорите за наем са обслужвани редовно. През настоящата година се извърши подмяна на изолацията на покрива и обновяване на климатичната инсталация в имота в гр. София.

2.3 Проект – Земеделска земя

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

2.4 Проект – Жилищна сграда „Секвоя 2” – Боровец

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

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

Към края на месец декември 2018 г. общо продадените апартаменти са единадесет на брой, а от гаражите е продаден само един. Продължава кампанията за продажба и на останалите имоти от сградата. През септември е сключен предварителен договор за продажбата на още един апартамент, по който договор е получено и авансово плащане, но продажбата все още не е финализирана.

2.5 Проект – Офис сграда 1 – Бизнес Парк София

През 2014г. ФНИБ придоби общо 7,318 кв.м. офис площи и 68 паркоместа от Сграда 1 в Бизнес Парк София, заедно с 64.45% идеални части от парцела под сградата. Всички офиси са разположени във вход Б на сградата. Заетостта на имотите собственост на Дружеството към края на декември 2018г. е 100%, след като през изминалото тримесечие бяха предадени помещенията, за които в края на септември бе подписан нов наемен договор със СИ СИ СМАРТ СЪЛЮШЪНС ЕООД. Общо отдаваната площ по този договор е 444,30 кв.м., заедно с шест паркоместа в подземния паркинг на сградата.

През тримесечието приключи обновяването на фойето на сградата.

2.6 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.

Към края на декември 2018 г. имотът е отдаден на 89,42%. Основни наематели в сградата са „Адеко България“ ЕООД с 6,902,31 кв.м., Сървей Семплинг България ЕООД с 912.76 кв.м. и Коника Минолта с 661,89 кв.м. Общо отдадените паркоместа са 160, от които 51 в подземния паркинг. Наемател на ресторанта е Виктория ЖИ 2011 ЕООД. Продължават разговори и с други потенциални наематели, които са заявили интерес към сградата.

През 2016 г. Дружеството си осигури и банково финансиране на проекта от Юробанк България АД в размер на 11 млн.лв. Към края на декември 2018 г. дължимата главница е в размер на 9,040 хил.лв. Условиата на заема са посочени в т. 3.3, по-долу в отчета.

2.7 Проект – Офис сграда София Тех Парк

През 2017г., след спечелване на търг организиран от София Тех Парк АД, „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ придоби право на строеж в Зона 2 от застроителния план на Научно-технологичния парк. Общата цена за придобиване на правото за строеж е 9,652 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. Друго изискване в договора е не по-малко от 30% от офис площите да бъдат използвани от компании, които имат изследователска и развойна дейност в посочените фокусни области на парка и отговарят на определението за високо технологична компания или средно високо технологична компания, съобразно статистическата информация на ЕВРОСТАТ.

След окончателното придобиване на правото на строеж Дружеството сключи и договор за проектиране с „А и А Архитекти“ ООД за разработване на проекта на новата сграда. През изтеклото тримесечие 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. През изтеклото тримесечие Дружеството финализира първите търгове за изпълнители на строежа. Очаква се строителните дейности да започнат в началото на 2019г .

Съгласно предварителните разчети на Дружеството очакваната стойност на строителството на новата сграда е около 33 млн.евро. Финансирането на новия проект първоначално ще бъде реализирано с постъпилите от увеличението на капитала средства и на по-късен етап със заемни средства.

2.8 Проект – Ваканционно селище на морето

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

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

2.9 Проект – Инвестиционен имот до град Велико Търново

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

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

2.10 Проект – Инвестиционен имот до град Видин

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

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

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

През 2017г. ФНИБ бе собственик на 15 имота, разположени на Околовръстното шосе на гр.София в точката му на пресичане с бул. Александър Малинов, в западна посока срещу Бизнес Парк София. След подписването на предварителни договори през декември 2016 г., в края на 2017 г. Дружеството финализира още две сделки за продажба на два от регулираните имоти в Младост IV с общ размер 13,471 кв.м. След завършване на продажбите в края на 2017 г., през 2018 г. Дружеството е собственик на 16,018 кв.м., от които 8,045 кв.м. в регулация, а останалите извън регулация определени за зелени площи.

3 Развитие на дейността и състояние на Дружеството през четвъртото тримесечие на 2018г.

3.1 Обобщени финансови отчети

Представеният по-долу счетоводен баланс е на база неаудитирани отчети на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ за четвъртото тримесечие на 2018 г.

Счетоводен баланс към 31.12.2018 г., 30.09.2018 г., 30.06.2018 г. и 31.03.2018 г.

(Всички суми са в хиляди лева)	31.12.2018	30.09.2018	30.06.2018	31.03.2018
АКТИВИ				
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ				
Инвестиционни имоти	84,495	81,671	81,671	81,671
Разходи за придобиване на ДМА	814	536	275	193
Стопански инвентар и съоръжения	5	6	7	8
Нематериални активи	3	4	5	6
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	85,317	82,217	81,958	81,878
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ				
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	1,420	1,488	1,529	1,529
ДДС за възстановяване		106	212	0
Търговски вземания и лихви	386	386	346	316
Парични средства и краткосрочни депозити	30,946	30,867	4,175	3,936
Други	2	2	3	3
Разходи за бъдещи периоди	63	44	45	24
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	32,817	32,893	6,310	5,808
ОБЩИ АКТИВИ	118,134	115,110	88,268	87,686
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ				
СОБСТВЕН КАПИТАЛ				
Основен капитал	34,642	20,150	20,150	20,150
Премийни резерви	59,380	73,876	46,645	46,645
Натрупана печалба	10,753	10,686	9,673	8,784
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	104,775	104,712	76,468	75,579
ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ				
Дългосрочни заеми	7,842	8,138	8,430	8,720
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	7,842	8,138	8,430	8,720
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ				
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,179	1,168	1,159	1,152
ДДС и др. дължими данъци	26	36	18	140
Задължения към обслужващото дружество	378	373	1,136	1,048
Задължения към персонала и осиг. предприятия	1	1	1	0
Провизия за дължими дивиденди	3,434	0	687	687
Търговски и други задължения	499	682	369	360
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	5,517	2,260	3,370	3,387
ОБЩО ПАСИВИ	13,359	10,398	11,800	12,107
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	118,134	115,110	88,268	87,686

Отчет за доходите през първите три тримесечия и с натрупване от началото на 2018г.

(Всички сума са в хиляди лева)	IV - трим 2018	III - трим 2018	II - трим 2018	I - трим 2018	2018
Приходи от продажба на имоти	41	42	-	-	83
Приходи от наеми	1,755	1,669	1,668	1,651	6,743
Други приходи	2,539	1	-	11	2,551
Общо приходи	4,335	1,712	1,668	1,662	9,377
Балансова стойност на продадените имоти	(42)	(41)	-	-	(83)
Разходи за лихви	(75)	(77)	(78)	(81)	(311)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(271)	(287)	(283)	(281)	(1,122)
Разходи за материали	(37)	(3)	(1)	(3)	(44)
Разходи за персонала	(58)	(38)	(37)	(38)	(171)
Други разходи	(351)	(253)	(380)	(264)	(1,248)
Общо разходи	(834)	(699)	(779)	(667)	(2,979)
Печалба/(загуба) за периода	3,501	1,013	889	995	6,398
Средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)	34,642	20,150	20,150	20,150	22,565
Доход на акция - основен и с намалена стойност (в лева)	0.101	0.050	0.044	0.049	0.284

* След допускането на новоemitираните акции на ФНИБ на 20 ноември 2018 г., среднопретегленият брой акции за годината е изчислен на база на средноаритметично между търгуваните 20 150 хил акции в първите 10 месеца и 2 месеца по 34 642 хил.

След увеличението на капитала, общия брой акции на Дружеството е увеличен на 34,642 хиляди, като отнесена печалбата за четвъртото тримесечие 2018 година към броя на акциите дава печалба на 1 акция от 0,101 лева.

3.2 Ликвидност

Таблица 2 – Показатели за ликвидност на ФНИБ към 31.12.2018г., 30.09.2018г., 30.06.2018г. и 31.03.2018г.

Коефициенти	31.12.2018	30.09.2018	30.06.2018	31.03.2018
Текуща ликвидност	5.95	14.55	1.87	1.71
Бърза ликвидност	5.69	13.90	1.42	1.26
Абсолютна ликвидност	5.61	13.66	1.24	1.16

През изминалото тримесечие коефициентите за ликвидност отбелязват понижение спрямо предходния отчетен период. Изменението в ликвидността през периода най-вече се дължи на обема на начислените провизии за дължими дивиденди и реализираните разходи по новия инвестиционен проект в София Тех Парк. Коефициентът за текуща ликвидност намалява до 5.95, а коефициентите за бърза и абсолютна ликвидност достигат съответно до 5.69 и 5.61.

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.

Вътрешни източници на ликвидност

През четвъртото тримесечие на 2018 г. вътрешните източници на ликвидност отбелязват увеличение при текущите пасиви, а краткотрайните активи намаляват. В основата на минималните изменения в активите, стоят намалените стойности на инвестиционните имоти държани за продажба и намаляването на данъчния кредит спрямо предходния отчетен период. При пасивите основна роля за нарастването оказва начислените провизии за дивиденди за финансовата 2018г.

○ **Краткотрайни (текущи) активи**

Таблица 3а – Текущи активи на ФНИБ към 31.12.2018г., 30.09.2018г., 30.06.2018г. и 31.03.2018г.

Източници на ликвидност (хил.лв)	31.12.2018	% дял	30.09.2018	% дял	30.06.2018	31.03.2018
Текущи активи						
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	1,420	4.33%	1,488	4.52%	1,529	1,529
ДДС за възстановяване	0	0.00%	106	0.32%	212	0
Търговски вземания и лихви	386	1.18%	386	1.17%	346	316
Разходи за бъдещи периоди	63	0.19%	44	0.13%	45	24
Парични средства и краткосрочни депозити	30,946	94.30%	30,867	93.84%	4,175	3,936
Други	2	0.01%	2	0.01%	3	3
Общо текущи активи	32,817	100%	32,893	100%	6,310	5,808

Общият размер на текущите активи на дружеството намалява незначително спрямо предходния отчетен период и достига 32,817 хил.лв. През изминалото тримесечие основните изменения в краткотрайните активи са в стойността на инвестиционните имоти, паричните средства, както и нулирането на сметката ДДС за възстановяване. Общата структурата на текущите активи се запазва непроменена, като на първо място с дял от 94.30 % остават паричните средства и краткосрочни 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 с новия проект на ФНИБ в София Тех Парк.

На второ място с дял от 4.33% остават инвестиционните имоти, чиято стойност се запазва почти същата като през предходния отчетен период. В статията са записани единствено имотите, част от жилищната сграда „Секвоя 2” в кк. Боровец, а намалението се дължи на продажения и отписан през тримесечието апартамент. През следващия отчетен период, освен ако няма нови продажби на имоти, се очаква статията да запази своята стойност.

На следващо място с 1.18 % са търговските вземания и лихви. Те запазват размера си от предходния отчетен период. През следващото тримесечие не се очаква съществена промяна на вземанията.

Общият размер на текущите активи през следващите отчетни периоди основно ще зависи от реализираните приходи от наеми и реализираните разходи по строителството на новата сграда в София Тех Парк.

Краткосрочни (текущи) пасиви

Таблица 3б - Текущи пасиви на ФНИБ към 31.12.2018г., 30.09.2018 г., 30.06.2018 г. и 31.03.2018 г

Източници на ликвидност (хил.лв)	31.12.2018	% дял	30.09.2018	% дял	30.06.2018	31.03.2018
Текущи пасиви						
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,179	21.37%	1,168	51.68%	1,159	1,152
ДДС и др. дължими данъци	26	0.47%	36	1.59%	18	140
Задължения към обслужващото дружество	378	6.85%	373	16.50%	1,136	1,048
Задължения към персонала и осиг.предприятия	1	0.02%	1	0.04%	1	0
Провизия за дължими дивиденди	3,434	62.24%	0	0.00%	687	687
Търговски и други задължения	499	9.04%	682	30.18%	369	360
Общо текущи пасиви	5,517	100%	2,260	100%	3,370	3,387

През изминалото тримесечие общият размер на краткосрочните пасиви отбелязва ръст от 144 % спрямо предходния отчетен период и към 31.12.2018 г. достига 5,517 хил.лв. Основните причини за промяната са появилите се провизии за дивидент за финансовата 2018г. в размер на 3,434 хил.лв.

Тези изменения водят и до промяна на общата структура на текущите пасиви, като на първо място с 62.24 % 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 2018г. ще бъде определена след изготвяне на одитирания отчет на Дружеството и съответно неговото приемане на редовното Общото събрание на акционерите (ОСА), когато ще бъдат гласувани финансовите резултати за 2018г.

На следващо място с 21.37% са Краткосрочните заеми и начислени лихви. Тяхната стойност възлиза на 1,179 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 трето място с 9.04% от краткосрочните пасиви са Търговските и други задължения на дружеството. Отчетеното намаление се дължи на изплатените разходи по увеличението на капитала. Основни записи в тази статия са задълженията на Дружеството по получени гаранции по договори за наем и авансово платени наеми, които ще запазят размера си и през следващите отчетни периоди. През следващото тримесечие съществени промени в текущите пасиви не се очакват, като изменения могат да настъпят на-вече в търговските задължения и в задълженията свързани с дължими данъци.

На четвърто място с 6.85 % се нареждат задълженията към обслужващото дружество, които отбелязват лек ръст в сравнение с предходния период, като в основата на тази промяна стоят неизплатени задължения по такса управление от предходни периоди. Голямата част от записаните задължения са свързани със строителството на Офис сграда Камбаните и респективно представляват задържани средства на строителите, които служат като гаранция за добро изпълнение. Такива задържани средства в бъдеще се очаква да има и по новия инвестиционен проект на Дружеството.

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

■ Външни източници на ликвидност

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

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

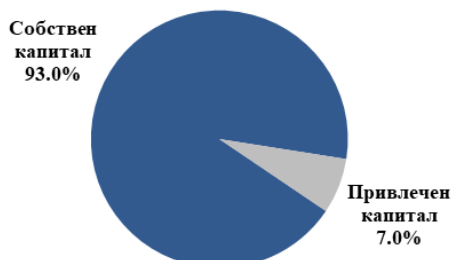
3.3 Капиталови ресурси

В края на декември 2018 г. общо дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, отчита малка промяна и достига стойност от 112,617 хил.лв. През изтеклото тримесечие в структурата на дългосрочният капитал не се наблюдава съществена промяна, като съответно дялът на привлечения капитал е 7.0%, а собствения достига 93%.

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

Фигура 2: Съотношение между собствен и привлечен капитал:

Дългосрочен капитал на ФНИБ
за 4-то тримесечие на 2018 г.



Дългосрочен капитал на ФНИБ
за 3-то тримесечие на 2018 г.

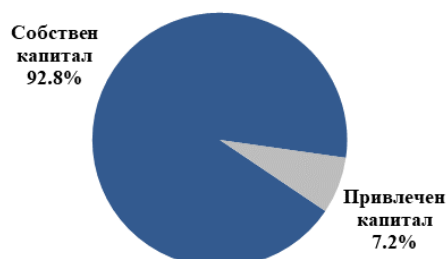


Таблица 4 – Коефициенти на капиталова структура:

Коефициент на капиталовата структура	31.12.2018	30.09.2018	30.06.2018	31.03.2018
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени	13.36	12.87	9.07	8.67
Съотношение на ДА към собствен капитал	0.81	0.79	1.07	1.08
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.09	0.10	0.10	0.11

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

■ Собствен капитал

В края на декември 2018 г. собственият капитал на ФНИБ е в размер 104,775 хил.лв., което спрямо предходното тримесечие представлява увеличение от 0.06 %. Отчетената промяна се дължи изцяло на реализираната от Дружеството печалба за периода.

Таблица 5 – Собствен капитал на ФНИБ към 31.12.2018г., 30.09.2018 г., 30.06.2018 г. и 31.03.2018 г.

Собствен капитал (хил.лв)	31.12.2018	30.09.2018	30.06.2018	31.03.2018
Основен капитал	34,642	20,150	20,150	20,150
Премийни резерви	59,380	73,876	46,645	46,645
Нагрупана печалба	10,753	10,686	9,673	8,784
Общо собствен капитал	104,775	104,712	76,468	75,579

В резултат на успешното вписване на увеличението на капитала на дружеството, се наблюдава и промяна в структурата на собствения капитал. Към края на отчетния период намалява делът на премийните резерви, в резултат на отчитането на новоемитираните акции в статията за Основен капитал.

■ Привлечен капитал

През 2018 г. Дружеството продължава да има само един договор за кредит подписан с Юробанк България АД. Кредитът е за срок от 10 години и е в размер на 11 млн.лв. Предназначението на заема е за финансиране строителството на последната офис сграда на Фонда на Околовръстното шосе до Камбаните. Дължимата лихва по кредита е тримесечен Софибор плюс надбавка 3.1%. След промяната от 01.07.2018 година и отпадането на Софибор, за изчисление на задължението по кредита се използва референтен лихвен процент ПРАЙМ. През четвъртото тримесечие на 2018 г.,

Дружеството редовно е плащало дължимите вноски по инвестиционния кредит. Общо непогасената главница към края на периода е 9,04 млн. лева.

Капиталови разходи през следващите периоди на отчитане

След придобиването на правото за строеж на офис сграда в София Тех Парк и разработването на архитектурния проект, инвестиционната програма на Дружеството през следващите отчетни периоди ще е основно насочена към реализацията на проекта. След разработването на техническия проект се очаква да бъде определен и бюджета на проекта, който по предварителна информация се очаква да надхвърли 33 млн.евро без стойността на правото за строеж. За финансиране на по-горе описания проект Дружеството ще използва набрания през годината нов капитал, и в допълнение планира да използва външно финансиране.

По останалите проекти капиталови разходи са направени за Сграда 1 в Бизнес Парк София, където тече ремонт на фойето и беше извършена подмяна на изолацията на покрива.

3.4 Структура на активите

Сумата на активите на ФНИБ към края на четвъртото тримесечие нарастват с 2.63 % до 118,134 хил.лв. в сравнение с края на предходното тримесечие, когато стойността на активите бе 115,110 хил.лв. Отчетеното нарастване се дължи основно на направените преоценки на имотите в края на годината, както и на натрупаните парични средства от наеми, използвани за увеличението на натрупаните разходи за строителството на сградата по придобитото разрешение за строеж в София Тех Парк. През следващия отчетен период с реализирането на допълнителни приходи от наеми се очаква активите да продължат да нарастват, като по-съществена промяна ще се наблюдава при осигуряване на външно финансиране за инвестиционната програма на ФНИБ.

Таблица 6 – Структура на активите на ФНИБ

Структура на активите (хил.лв)	31.12.2018	% дял	30.09.2018	% дял	30.06.2018	31.03.2018
Дълготрайни активи вкл.	85,317	72.22%	82,217	71.42%	81,958	81,878
- Общо недвижими имоти	84,495	71.52%	81,671	70.95%	81,671	81,671
- Разходи за придобиване на ДМА	814	0.69%	536	0.47%	275	193
Краткотрайни активи вкл.	32,817	27.78%	32,893	28.58%	6,310	5,808
- Търговски вземания и лихви	386	0.33%	386	0.34%	346	316
- Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	1,420	1.20%	1,488	1.29%	1,529	1,529
- Парични средства и краткосрочни депозити	30,946	26.20%	30,867	26.82%	4,175	3,936
ОБЩО АКТИВИ	118,134	100%	115,110	100%	88,268	87,686

През четвъртото тримесечие на 2018 година структурата на активите на Дружеството не претърпява съществени изменения спрямо предходния отчетен период. Наблюдава се увеличение на дялът на дълготрайните активи за сметка на този на краткотрайните такива. Промяната идва в резултат на нарастването на стойността на недвижимите имоти, в следствие на извършените преоценки през периода.

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

3.5 Резултати от дейността

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

Приходи от дейността

През разглежданото тримесечие отчетените приходи са в размер на 4,335 хил.лв., което е нарастване почти два пъти спрямо предходното тримесечие. Основната причина за това увеличение имат отчетените и начислени нетни приходи от преоценки на имоти, извършени в края на годината.

Таблица 7 – Реализирани приходи от началото на 2018 г.

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	IV - трим 2018	III - трим 2018	II - трим 2018	I - трим 2018	2018
Приходи от продажба на имоти	41	42	-	-	83
Приходи от наеми	1,755	1,669	1,668	1,651	6,743
Други приходи	2,539	1	0	11	2,551
Общо приходи	4,335	1,712	1,668	1,662	9,377

През изминалото тримесечие основен приход с дял от 58.57% са Други приходи, като тук са отразени нетните преоценки на имотите, извършени към края на годината и приходите от мениджмънта на жилищната сграда „Секвоя 2“ в кк Боровец.

На второ място 40.48% са Приходите от наеми. Техният размер достига 1,755 хил.лв., което е увеличение от 5.15 % спрямо предходното тримесечие. Отчетеното нарастване се дължи основно на актуализираните наемни плащания по договори за наем.

Отчетените през настоящият период приходи от продажба на имоти са в резултат от продажбата на имот в жилищната сграда „Секвоя 2“ в кк. Боровец. През следващите отчетни периоди продажби на други имоти към настоящия момент не са планирани.

Очакванията за следващото тримесечие са общо приходите да нараснат още, като основна причина за това ще е увеличения размер на приходите от наем. Промяната в приходите ще са в резултат на новия договор за наем в Сграда 1 в Бизнес Парк София и предстоящите индексации на наемите по другите договори за наем.

■ Разходи за дейността

През изминалото тримесечие общите разходи на ФНИБ са се увеличили с 19.31% в сравнение с предходния отчетен период и в края на тримесечието достигат до 834 хил.лв.

Таблица 8 – Отчетени разходи от началото на 2018 г.

Разходи на ФНИБ (хил.лв)	IV - трим 2018	III - трим 2018	II - трим 2018	I - трим 2018	2018
Балансова стойност на продадените имоти	(42)	(41)	-	-	(83)
Разходи за лихви	(75)	(77)	(78)	(81)	(311)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(271)	(287)	(283)	(281)	(1,122)
Разходи за материали	(37)	(3)	(1)	(3)	(44)
Разходи за персонала	(58)	(38)	(37)	(38)	(171)
Други разходи	(351)	(253)	(380)	(264)	(1,248)
Общо разходи	(834)	(699)	(779)	(667)	(2,979)

През четвъртото тримесечие с най-голям дял от 42.09% е статията „Други разходи“. Отчетеното увеличение е в резултат от отчетени разходи по увеличение на капитала и разходи, свързани с ремонти и строителни дейности. 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 32.49% от разходите от разходите са възнагражденията на обслужващото дружество, като разходът намалява в следствие на новия договор за управление. През настоящия отчетен период след вписване увеличението на капитала в

Търговския регистър влезе в сила и промяната по договора за управление, съгласно която възнаграждението на МНИ ООД ще възлиза на 1% годишно от нетните активи на Дружеството.

С дял от 8.99 % 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.

През изминалото тримесечие като разход се появяват и изписаната балансова стойност на продадения имот в к.к. Боровец. През следващото тримесечие такъв разход за сега не е предвиден.

Очакванията през следващият отчетен период са разходите да се движат в същите граници както през изминалото тримесечие, като намаление ще има в статията на изписаните балансови стойности на продадени имоти. Отклонения могат да се наблюдават и в разходите за възнаграждения на обслужващото дружество и в статията други разходи, свързани с имоти на дружеството и годишното приключване на финансовите отчети на Дружеството.

■ Резултат от дейността

През четвъртото тримесечие на 2018 г. Дружеството реализира печалба в размер на 3,501 хил.лв., като основен принос за отчетения резултат са отразените нетни положителни приходи от преоценки на имоти. От друга страна отражението върху крайния счетоводен резултат от реализираните сделки по покупка и продажба на имоти е минимално, защото в техните балансови стойности вече са отразени съответните пазарни цени. През следващите отчетни периоди при липсата на нови преоценки на имоти се очаква печалбата на Дружеството да спадне до средните стойности от предходните тримесечия.

Таблица 9 – Резултати от дейността по тримесечия

Финансов резултат (хил.лв)	IV - трим 2018	III - трим 2018	II - трим 2018	I - трим 2018	2018
Приходи	4,335	1,712	1,668	1,662	5,042
Разходи	(834)	(699)	(779)	(667)	(2,145)
Печалба / (загуба) за периода	3,501	1,013	889	995	2,897

Отнесена счетоводната печалба към средния брой акции през тримесечието носи печалба на една акция (EPS) в размер на 0.101 лв., в който резултат е отчетено увеличението на броя на акциите.

След увеличението на капитала, общия брой акции на Дружеството е увеличен на 34,642 хиляди, като отнесена печалбата за първите десет месеца на 2018 година е към 20,150 хил. броя, а за ноември и декември към новия брой на акциите, дава печалба на 1 акция от 0,284 лева.

Резултат на акция (хил.лв)	2018 **	2017	2016	2015
Печалба	6,398	5,363	4,199	2,009
Печалба на акция (EPS)	0.185	0.266	0.208	0.100
Нетна стойност на активите	104,712	74,584	69,908	67,196
Коригиран брой записани акции***	34,642	20,150	20,150	20,150
НСА на акция (NAV per share)	3.023	3.701	3.469	3.335
Дивидент на акция	0.0991	0.0341	0.0738	0.0798
Справедлива стойност на акция*	3.122	3.736	3.543	3.415

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

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

*** Среднопретеглен брой на акциите след увеличението на капитала от 2018г.

Нетната стойност на активите на акция (NAV per share), съгласно неодитирания отчет на Дружеството намалява от 3.701 лв. на акция в края на 2017 г. до 3.023 лв. на акция в края на 2018г., като за калкулацията в края на отчетния период е взет общия брой акции на Дружеството към края на годината след увеличението на капитала. Отчетеното намаление е в резултат от промяната на броя на акциите на 34,642 хиляди броя.

■ 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 2018 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 след увеличението на капитала разполага с необходимите му 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 стартирането на новия проект за строителството на нова офис сграда в гр.София и поради риска от промяна в цените на материали, проектиране, строителство, както и забавяне в строителството или несъответствия с предварителния проект считаме, че Дружеството е изложено и на строителен риск, който може да повлияе върху доходността на ФНИБ. С цел намаляване на строителния риск Дружеството 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.

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 2019 г. Дружеството ще продължи да насочва 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 бъдат насочени към текущото управление на сградата.
- **Проект – Офис сграда Камбаните** - през следващият отчетен период основно усилията на Дружеството ще бъдат насочени към текущото управление на сградата.
- **Проект – Офис сграда София Тех Парк** – През 2019г. Дружеството ще насочи усилията си основно в изграждането на сградата и търсенето на наематели за нея.
- **Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж”** – през 2019г. Дружеството ще продължи текущо да управлява проекта, като до края на годината ще насочи усилията си основно към поддръжката на имотите.
- **Проект – „Жилищна сграда Секвоя 2” – Боровец** – Дружеството ще продължи да работи в посока продажба на апартаменти от сградата, както и отдаване на гаражи под наем при проявен интерес от потенциални наематели.
- **Проект – „Инвестиционни имоти в София – Младост IV”** – За имотите останали след извършените продажби през 2017 г. Дружеството възнамерява да направи проучване на възможностите за тяхната реализация, след което ще вземе решение за бъдещите си инвестиционни намерения по проекта.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Велико Търново”** – през 2019 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Видин”** – през 2019 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Проект – „Ваканционно селище на морето”** – през 2019 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.

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

6 Промени в цената на акциите на Дружеството

През изминалото тримесечие „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ бележи лек спад в цената на акциите си, след отбелязаните ръстове през средата на 2017 година, като изменението в стойността на акциите на годишна база е -14,57%.

Измерителят на имотните компании BGREIT се повиши с 3.18% до 121.19 пункта през декември. Индексът отчете минимален ръст от 0.20 до 117.46 пункта през ноември, докато през октомври той се понижи с 0.48% до 117.23 пункта. 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.

След седем поредни месеца на загуба, през декември основният индекс на БФБ-София SOFIX обърна негативната тенденция и завърши 2018 година на зелена територия. През октомври SOFIX отчете спад от 4.42% до 596.81 пункта. През ноември измерителят на "сините чипове" се понижи с 0.79% до 592.12 пункта.

Индексът на най-ликвидните компании BGBX 40 се повиши с 0.85% до 116.10 пункта през декември. Измерителят през октомври се понижи с 4.02% до 117.03 пункта, а през ноември отчете спад от 1.63% до 115.12 пункта.

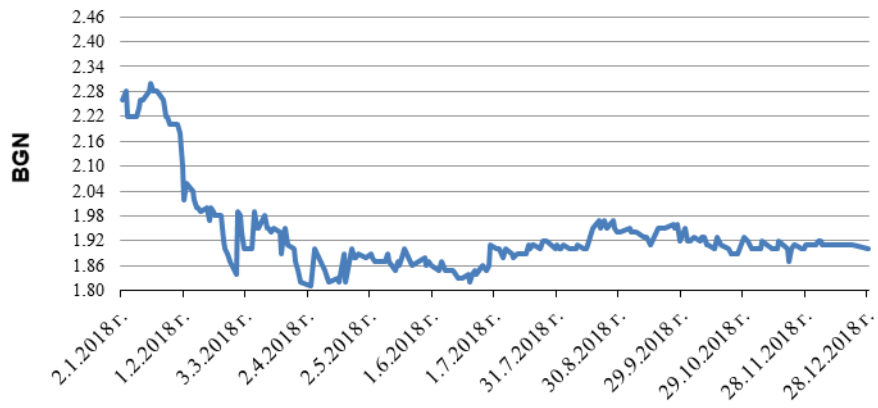
Въпреки негативните тенденции, през периода се наблюдава значително увеличение на търговията на БФБ – София.

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

Обобщените данни от търговията с акции на ФНИБ за периода 01.01.2018г. – 31.12.2018г. са както следва:

- Начална цена – BGN 2.260 (2 януари 2018г.)
- Последна цена – BGN 1.900 (28 декември 2018 г.)
- Най-висока цена – BGN 2.300 (11 януари 2018 г.)
- Най-ниска цена – BGN 1.810 (03 април 2018 г.)
- Общо количество изтъргувани акции – 2,418,120 броя
- Оборот за периода – BGN 4,639,293 (EUR 2,372,033)
- Среднопретеглена цена – BGN 1,918
- Пазарна капитализация (към 31.12.2018г.) – BGN 65,819,658 (EUR 33,653,056)

Движение акциите на ФНИБ
(01.01.2018г. - 31.12.2018г.)



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

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

Към края на четвъртото 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 31.12.2018 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:

- 843 физически лица притежават 10,769,487 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;
- 119 юридически лица притежават 13,872,438 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 31.12.2018 год., след вписването на Новата емисия в Централния депозитар, 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 31.12.2018 г.	Начин на притежаване
УПФ ДСК РОДИНА АД	6.82%	пряко
ЕН ЕН УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД	6.72%	пряко
ЗУПФ АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ	6.61%	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 преизбирани 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 31 декември 2018 г. Дружеството няма регистрирани клонове и не притежава акции от други компании.

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