

**Междинен доклад за
дейността**

на

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

за четвъртото тримесечие
на 2016г.



30 януари 2017г.

Съдържание

1	Обща информация за Дружеството	3
2	Портфейл на Дружеството.....	7
3	Развитие на дейността и състояние на Дружеството през четвъртото тримесечие на 2016г.	12
4	Важни научни изследвания и разработки	21
5	Предвиждано развитие на Дружеството.....	22
6	Промени в цената на акциите на Дружеството	23
7	Анализ и разяснение на информацията по приложение № 11 към чл. 32, ал. 1, т. 4, чл. 35, ал. 1, т. 5 и чл. 41, ал. 1, т. 4 от наредба № 2	24
8	Сделки със свързани лица	28
9	Друга информация	28

1 Обща информация за Дружеството

1.1 Правна рамка и промени в устава на Дружеството през периода октомври - декември 2016г.

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

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

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

Основните събития оказващи влияние на финансовия отчет на Дружеството са:

- Строителството на новата офис сграда на Камбаните – това събитие е в основата на повечето промени във финансовия отчет през изминалата година. В резултат на него се увеличава стойността на ДМА и съответно намалява сумата на наличните парични средства. През изминалото тримесечие са продължили плащанията към строителите за вече извършени строителни работи. Въпреки полученото разрешение за строеж по сградата остават някои довършителни работи, които не пречат на нормалното функциониране на сградата и които се очаква да бъдат завършени през 2017г. Такива довършителни работи са по озеленяването на околното пространство, възстановяването на пътната настилка повредена в резултат от строителните дейности и реализацията на проекта по интериора на фойето. След получаване на Разрешение за ползване новата сграда влиза в режим на текущо управление и съответно започна да генерира приходи и допълнителни разходи свързани с местни данъци и такси и разходи по поддръжката на имота.
- Приходи от наем от Офис сграда Камбаните – през изминалото тримесечие бяха предадени за ползване част от помещенията наети от наемателите в новата

сграда и това от своя страна генерира допълнителни приходи от наеми в отчета за доходите на Дружеството. Пълният размер на приходите от наеми от вече сключени договори за наем в Офис сграда Камбаните ще бъде отразен от 1-ви януари 2017г.

- Усвояване на средства по отпуснатия на Дружеството инвестиционен заем – през изминалото тримесечие на два транша ФНИБ усвои допълнителни средства по отпуснатия от Юробанк България АД инвестиционен заем за Офис сграда Камбаните. В резултат на това към края на годината общо усвоената сума по кредита е 10 млн.лв., което генерира и допълнителни разходи за лихви на Дружеството.
- Гласуваното намаление на капитала и отказа на КФН да одобри промяната в устава на Дружеството – с решението си КФН стопира започнатата от Дружеството процедура по намаление на капитала, което ще остави непроменени Собствения капитал и резервите на Дружеството, каквито промени се очакваха след взетите решения на ОСА от 11.08.2016г.
- Сключения предварителен договор за продажба на два имота в Младост 4 в София – през изминалото тримесечие Дружеството подписа два предварителни договора за продажба на два от регулираните имоти в Младост IV в гр. София с общ размер 13,471 кв.м. на цена 250 евро/кв.м. Истинският ефект от тази сделка за финансовия отчет на Дружеството ще има през 2017г., а промените в отчета за изминалото тримесечие се изразяват в преместване на актива от дълготрайните активи в краткотрайните и отразяването в отчета на платения от купувача задатък по сделката.
- Годишни преоценки на имотите – в края на 2016 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 736 хил.лв., което от своя страна увеличава нетния финансов резултата за тримесечието. Извършените през периода оценки са 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 2016г. от членовете на Съвета на директорите;**

През четвъртото тримесечие на 2016 г. са начислени следните възнаграждения на членовете на Съвета на директорите (СД), съгласно договори за управление:

- Възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков – 13,300 лв.
- Възнаграждение на Чавдар Иванов Донков – 13,300 лв.
- Възнаграждение на Николай Христов Скарлатов – 6,307 лв.

Общо през четвъртото тримесечие на 2016 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат на 32,967 лв.

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

Към 31.12.2016 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков – 346 843 бр. акции, представляващи 1.72 % от капитала на Дружеството;

- Чавдар Иванов Донков – 384 912 бр. акции, представляващи 1.91 % от капитала на Дружеството;
- Николай Христов Скарлатов – не притежава акции от капитала на Дружеството;

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

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

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

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

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

- Лонч Хъб Адвайзърс ООД, гр. София, район Триадница, ул. „Д-р Христо Стамболски" № 3, ет. 4 - Управител;
- Сторпул Сторидж АД, гр. София, ул. "Чарлз Дарвин" №14Б, вх.А, ет.7 – Член на Съвета на директорите;
- Хелоу Хънгри АД, гр. София, бул. България, комплекс "Ембаси Суитс", зона "Сити" № 111, бл. А, ет. 2, ап. 1 – Член на Съвета на директорите;

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

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

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

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

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

Тодор Людмилов Брешков

- Брешков и Синове ООД, Пловдив, ул. „Гладстон" 36;
- Глобус Балистик ООД, София, бул. „Витоша" 61, ет.2;
- Лонч Хъб Адвайзърс ООД, гр. София, район Триадница, ул. „Д-р Христо Стамболски" № 3, ет. 4;

- Мибо Консулт ООД, гр.София, бул. Тотлебен 39, вх.1, ап.2;

Чавдар Иванов Донков

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

Николай Христов Скарлатов

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

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

Няма такива.

2 Портфейл на Дружеството

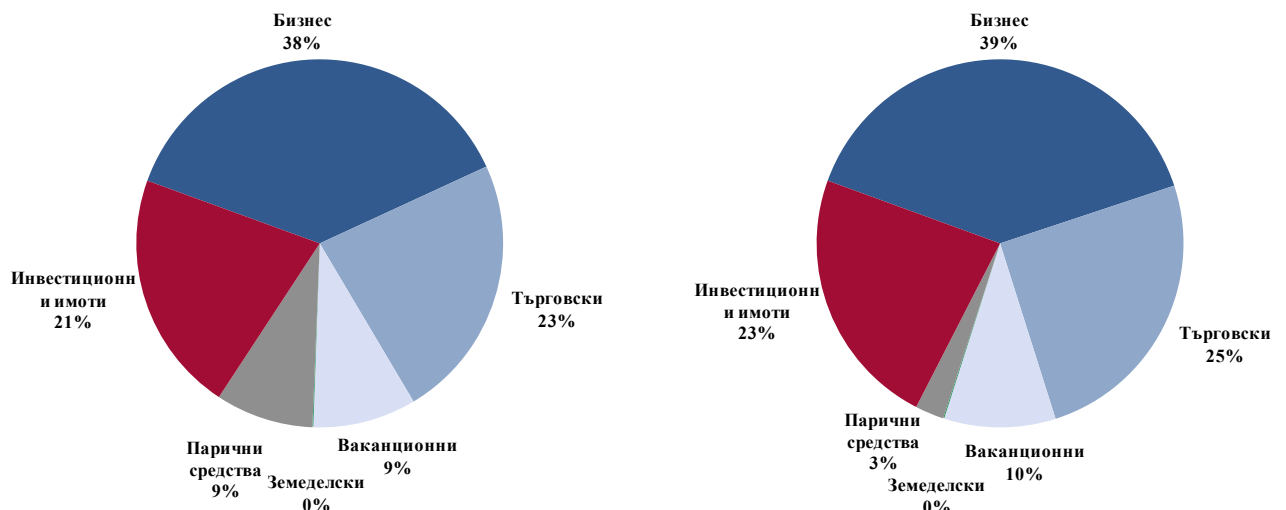
2.1 Структура на портфейла

Основните фактори оказващи влияние върху структурата на портфейла на Дружеството през четвъртото тримесечие са инвестираните средства в строежа на новата сграда на Околовръстния път в София и усвоените нови заемни средства по отпуснатия банков кредит. В резултат на тези действия през четвъртото тримесечие се наблюдава увеличение в делът на паричните средства, което нарастване е за сметка на другите пера в портфейла, които остават с по-малък относителен дял. След последните промени делът на бизнес имотите спада до 38%, като те заемат най-голям дял в портфейла на Дружеството. На второ място с 23% остават търговските площи, а инвестиционните имоти с 21% заемат трето място. Очакванията през следващото тримесечие са размерът на паричните средства да продължи да нараства и съответно да нараства и техния дял. През тримесечието дейността на Дружеството беше насочена главно в следните направления:

- Получаването на Разрешение за ползване на Офис сграда Камбаните и организиране на текущото управление на готовата сграда;
- Активен маркетинг на новата офис сграда;
- Организиране преработката на отдадените под наем помещения съгласно изискванията на наемателите и предаването им за ползване;
- Текущо управление на Сграда 1 в Бизнес Парк София;
- Провеждане на преговори за отдаване под наем на свободното помещение в Сграда 1 в Бизнес Парк София и отдаването му под наем;
- Подписване на предварителен договор за продажбата на два имота в Младост 4 в гр.София;
- 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 2016г. са 9 на брой, разпределени в различни сектори на пазара на недвижимите имоти в България.

Фигура 1 – Разпределение на инвестирания капитал по видове сектори



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	Балансова стойност към 31.12.2016г.	Бъдещи плащания
Текущи проекти			
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж"	текущо управление	22,263	
Земеделска земя	текущо управление	220	
Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец	в продажба	1,487	
Офис сграда 1 - Бизнес Парк София	текущо управление	15,433	100
Офис сграда Камбаните	текущо управление	17,537	600
Предстоящи проекти			
Морско ваканционно селище - с.Лозенец	замразен	5,815	-
Инвестиционни имоти до Велико Търново*	преустановен	1,217	n.a
Инвестиционен имот до Видин*	преустановен	1,234	n.a
Инвестиционни имоти в София - Младост IV*	преустановен	10,050	n.a
Общо инвестиционни проекти		75,256	700

* Стойността на проектите са в хил.лв.

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. Следващата група проекти са предстоящи или замразени и към момента няма съществено развитие по тях. Такива са имотът предвиден за ваканционно селище до с.Лозенец, Бургаска област, Инвестиционните имоти край Велико Търново и Видин и тези в гр.София в Младост IV.

2.2 Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж”

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

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. Към края на 2016г. кредитът е изцяло изплатен. Предстои освобождаването на имотите от направените ипотечи по кредита.

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

2.3 Проект – Земеделска земя

Към края на годината Дружеството е собственик на 283 дка земеделска земя, от които за 107 дка се водят съдебни спорове. Отдадените под аренда земи са 43.5 дка или около 15% от всички имоти. Средната наемна цена е около 50 лв./дка.

2.4 Проект – Жилищна сграда „Секвоя 2” – Боровец

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

Сграда се състои от 36 апартамента разположени на 5 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 26 жилищни имота от сградата.

2.5 Проект – Офис сграда 1 – Бизнес Парк София

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

През изминалото тримесечие ЮНИФАЙ СЪРВИС ЦЕНТЪР ЕООД, един от наемателите в сградата, разшири наетите от него помещения с наемането на Студио 1 на етаж 5. Наетото помещение е с площ от 255.49 кв.м, като след неговото отдаване сградата става отдадена на 100%.

През 2017г. е планирана подмяна на хидроизолацията на покрива на цялата сграда и обновяване на фойето на 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 сгради от такъв клас.

Съгласно одобрения проект общото РЗП на сградата е 13,498 кв.м., от които отдаваемите офис площи и прилежащи помещения са 9,583 кв.м., ресторант с площ от 425 кв.м. и 215 паркоместа, от които 74 са в подземния паркинг.

През октомври 2016г. сградата получи Разрешение за ползване и бе въведена в експлоатация. Текущо продължават някои довършителни работи, които не пречат на работата на сградата. Такива довършителни работи са доизграждането на парковата среда около сградата, възстановяването на пътната настилка повредена по времето на строителните работи, изпълнение на интериорен проект за фойето на сградата и др. Гаранционните плащания задържани на строителните компании ще бъдат разплащани през следващата една година съгласно разпоредбите на съответните договори.

През януари 2016г. бе подписан договор за банково финансиране на строителството в размер до 11 млн.лв. До края на годината Дружеството успя да усвои средства са в размер на 10 млн.лв. От 2017г. започва изплащането на главницата по кредита.

В края на март 2016г. е подписан първия договор за наем на офис площи в новата сграда. Наемател е Коника Минолта. Подписаният договор е за срок от 5г., а отдадената площ е около 580 кв.м. Допълнително към офиса са отдадени и 21 паркоместа, които са разположени на територията на сградата. През изминалото тримесечие към отдадените офис площи са добавени още 26 кв.м. и 4 паркоместа, с което общо отдадената площ става с размер от 606 кв.м. и 25 отдадени паркоместа. През тримесечието всички помещение и паркоместа са предадени за ползване на наемателя и вече генерират приходи от наем.

През юли 2016г. бе подписан и втори договор за наем с „Адеко България“ ЕООД. Подписаният договор е за срок от 5г., а отдадената площ е около 6 216 кв.м. Допълнително са отдадени и 30 паркоместа, които са разположени в подземния паркинг на сградата. През изтеклото тримесечие на наемателя са отдадени още 12 паркоместа на открития паркинг. Също през тримесечието са завършени и всички строителни работи по преработката на офисите съгласно изискванията на наемателя. През декември за ползване е предаден един от етажите, а останалите помещения са предадени в началото на тази година.

Последния подписан договор за наем е с Виктория ЖИ 2011 ЕООД, която фирма наема ресторанта в сградата. В момента се извършват проектни работи, след което ще започне и изграждането на самия ресторант.

След подписването на последния договор за наем и отдаденото допълнително помещение на Коника Минолта запълняемостта на сградата достига 72.42%. Продължават разговори и с други потенциални наематели, които са заявили интерес към новата сграда.

2.7 Проект – Ваканционно селище на морето

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

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

2.8 Проект – Инвестиционен имот до град Велико Търново

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

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

2.9 Проект – Инвестиционен имот до град Видин

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

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

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

В началото на годината 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. Общата площ на притежаваните имоти бе 33,105 кв.м. Тази площ е получена в резултат от приемането на новия устройствен план на района, официалните документи, за който Дружеството получи през 2015г. Съгласно този план част от старите имоти на ФНИБ бяха заменени с нови с по-добри параметри на застрояване, но 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 остана с имоти с обща площ 33,105 кв.м., от които 25,132 кв.м. в регулация и 7,973 кв.м. извън регулация определени за зелени площи.

През второто тримесечие Дружеството продаде един от новорегулираните имоти с площ 3,616 кв.м. Продажната цена е 250 евро/кв.м. Окончателната продажба е осъществена в края на април 2016г. След продажбата Дружеството остава собственик на 29,489 кв.м., от които 21,516 кв.м. в регулация, а останалите извън регулация определени за зелени площи. Това са площите собственост на Дружеството и към края на 2016г.

През декември 2016г. Дружеството подписа нови два предварителни договора за продажбата на два от регулираните имоти в Младост IV в гр. София с общ размер 13,471 кв.м. Договорената цена отново е 250 евро/кв.м. Окончателните продажби трябва да се осъществят до края на ноември 2017г. След завършване на продажбите Дружеството ще остане собственик на 16,018 кв.м., от които 8,045 кв.м. в регулация, а останалите извън регулация определени за зелени площи.

3 Развитие на дейността и състояние на Дружеството през четвъртото тримесечие на 2016г.

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 2016г.

Счетоводен баланс към 31.12.2016г., 30.09.2016г., 30.06.2016г. и 31.03.2016г.

(Всички суми са в хиляди лева)	31.12.2016	30.09.2016	30.06.2016	31.03.2016
АКТИВИ				
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ				
Инвестиционни имоти	67,182	59,436	59,436	61,154
Разходи за придобиване на ДМА	0	12,613	11,079	7,753
Стопански инвентар и съоръжения	4	2	2	2
Нематериални активи	0	1	1	2
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	67,186	72,052	70,518	68,911
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ				
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	8,074	1,467	1,467	1,521
Друг финансов актив	704	704	704	704
Търговски вземания и лихви	111	103	97	132
Парични средства и краткосрочни депозити	6931	1396	2,562	4,897
Други	51	500	645	452
Разходи за бъдещи периоди	21	248	40	30
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	15,892	4,418	5,515	7,736
ОБЩИ АКТИВИ	83,078	76,470	76,033	76,647
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ				
СОБСТВЕН КАПИТАЛ				
Основен капитал	60,450	60,450	60,450	60,450
Премийни резерви	6,345	6,345	6,345	6,345
Нагрупана печалба	1,317	1,569	1,103	854
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	68,112	68,364	67,898	67,649
ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ				
Дългосрочни заеми	8,913	3,089	3,350	3,609
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	8,913	3,089	3,350	3,609
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ				
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,060	1,267	1,479	1,687
ДДС и др. дължими данъци	211	-	0	84
Задължения към обслужващото дружество	1,286	1,375	1,165	1,162
Задължения към персонала и осиг.предприятия	7	1	1	1
Провизия за дължими дивиденди	1,424	1,608	1,608	1,608
Получени аванси	1,369	-	-	-
Търговски и други задължения	696	766	532	847
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	6,053	5,017	4,785	5,389
ОБЩО ПАСИВИ	14,966	8,106	8,135	8,998
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	83,078	76,470	76,033	76,647

Отчет за доходите по тримесечия и с натрупване от началото на 2016г.

(Всички сума са в хиляди лева)	VI - трим 2016	III - трим 2016	II - трим 2016	I - трим 2016	2016
Приходи от продажба на имоти	-	-	2,075	-	2,075
Приходи от наеми	1,109	1,036	1,027	1,016	4,188
Приходи от лихви	2	2	2	2	8
Печалба от деривативен финансов инструмент	4	9	14	18	45
Други приходи	739	-	15	17	771
Общо приходи	1,854	1,047	3,133	1,053	7,087
Балансова стойност на продадените имоти	-	-	(2,267)	-	(2,267)
Разходи за лихви	(55)	(41)	(48)	(35)	(179)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(257)	(254)	(254)	(252)	(1,017)
Разходи за материали	(19)	(3)	(1)	(2)	(25)
Разходи за персонала	(56)	(36)	(38)	(36)	(166)
Други разходи	(295)	(247)	(276)	(275)	(1,093)
Общо разходи	(682)	(581)	(2,884)	(600)	(4,747)
Печалба/(загуба) за периода	1,172	466	249	453	2,340
Средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)	20,150	20,150	20,150	60,450	20,150
Доход на акция - основен и с намалена стойност	0.058	0.023	0.012	0.007	0.116

3.2 Ликвидност

Таблица 2 – Показатели за ликвидност на ФНИБ към 31.12.2016г., 30.09.2016г., 30.06.2016г. и 31.03.2016г.

Коефициенти	31.12.2016	30.09.2016	30.06.2016	31.03.2016
Текуща ликвидност	2.63	0.88	1.15	1.44
Бърза ликвидност	1.29	0.59	0.85	1.15
Абсолютна ликвидност	1.15	0.28	0.54	0.91

Основните фактори оказващи влияние върху коефициентите за ликвидност са увеличаване на паричните средства на Дружеството и преместването на два от имотите в Младост 4 в гр. София от дълготрайни в краткотрайни активи. Последното действие е продиктувано от сключените предварителни договори за продажба на тези имоти и предстоящото приключване на сделките в рамките на текущата година. Общият ефект от тези действия е няколкократно увеличение на всички коефициенти за ликвидност. Коефициента за текуща ликвидност преминава 2 и достига 2,63, а коефициентите за бързата и абсолютна ликвидност преминават 1 и достигат съответно до 1.29 и 1.15. През следващия отчетен период основните фактори, които се очаква да оказват влияние върху коефициентите за ликвидност са постъпващите парични средства от наеми от новата сграда и започващото изплащане на главницата по новия заем. Нетния ефект се очаква да бъде в посока подобряване коефициентите за ликвидност.

Вътрешни източници на ликвидност

През тримесечието вътрешните източници на ликвидност отбелязват увеличение, като по-голямо то е при краткотрайните активи. В основата на тези изменения стоят увеличаване на паричните средства и инвестиционните имоти в активите и получения аванс по сключените предварителни договори за продажба на имоти в пасивите.

○ **Краткотрайни (текущи) активи**

Таблица 3а – Текущи активи на ФНИБ към 31.12.2016г., 30.09.2016г., 30.06.2016г. и 31.03.2016г.

Източници на ликвидност (хил.лв)	31.12.2016	% дял	30.09.2016	% дял	30.06.2016	31.03.2016
Текущи активи						
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	8,074	50.81%	1,467	33.21%	1,467	1,521
Друг финансов актив	704	4.43%	704	15.93%	704	704
Търговски вземания и лихви	111	0.70%	103	2.33%	97	132
Разходи за бъдещи периоди	21	0.13%	248	5.61%	40	30
Парични средства и краткосрочни депозити	6,931	43.61%	1,396	31.60%	2,562	4,897
Други	51	0.32%	500	11.32%	645	452
Общо текущи активи	15,892	100%	4,418	100%	5,515	7,736

През изминалото тримесечие основните изменение в краткотрайните активи са в стойността на инвестиционните имоти и паричните средства. В резултат от тези изменения общият размер на текущите активи на ФНИБ нараства над 3.5 пъти и в края на периода достига 15,892 хил.лв. Тези промени водят и до изменение на общата структура на текущите активи, като с най-голям дял от 50.81% остават инвестиционните имоти. В тази статия, освен отчетната стойност на жилищната сграда „Секвоя 2” в кк. Боровец, през тримесечието са прехвърлени и стойностите на имотите в Младост 4 в гр. София, за които има подписани предварителни договори за продажба. През следващите отчетни периоди размерът на инвестиционните имоти се очаква да се запази същия докато не се реализират сделките за техните продажби.

На второ място с дял от 43.61% остават паричните средства, чиито размер се увеличава до 6,931 хил.лв. В основата на отбелязаното нарастване стои усвояването на нови средства от банковия кредит отпуснат на Дружеството за строителството на Офис сграда Камбаните. Влияние в посока надолу през периода оказва и изплащането на дивидент на акционерите за 2015г. През следващия отчетен период с увеличаването на приходите от наеми от новата сграда се очаква размерът на паричните средства да продължи да се увеличава.

На следващо място с 4.43% се нарежда статията „Друг финансов актив“. В този запис е отбелязан размерът на срочен депозит на Фонда, чиито срок изтече през януари 2017г. и съответно ще да бъде прехвърлен в паричните средства.

Търговските вземания и лихви увеличават леко 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 авансово платени услуги, които предстои да бъдат доставени на Дружеството в началото на годината.

През периода по-съществено намаление се наблюдава в статията ”Други” вземания. Основният запис по това перо през предходното тримесечие бе начисленото ДДС за възстановяване. След изплащане на дължимия данък от страна на данъчните служби по статията остават вземания от контрагенти по строителството на новата сграда на Дружеството.

Съществено намаление също така е отбелязано и в статията Разходи за бъдещи периоди. Изменението се дължи на промени в МСС, на базата на които разходите за брокерски комисионни са прибавени в балансовата стойност на съответния актив.

Общият размерът на текущите активи през следващите отчетни периоди основно ще зависи от реализираните приходи от наеми и реализираните продажби на имоти.

Краткосрочни (текущи) пасиви

Таблица 3б - Текущи пасиви на ФНИБ към 31.12.2016г., 30.09.2016г., 30.06.2016г. и 31.03.2016г.

Източници на ликвидност (хил.лв)	31.12.2016	% дял	30.09.2016	% дял	30.06.2016	31.03.2016
Текущи пасиви						
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,060	17.51%	1,267	25.25%	1,479	1,687
ДДС и др. дължими данъци	211	3.49%	0	0.00%	0	84
Задължения към обслужващото дружество	1,286	21.25%	1,375	27.41%	1,165	1,162
Задължения към персонала и осиг.предприятия	7	0.12%	1	0.02%	1	1
Провизия за дължими дивиденди	1,424	23.53%	1,608	32.05%	1,608	1,608
Получени аванси	1,369	22.62%	0	0.00%	0	0
Търговски и други задължения	696	11.50%	766	15.27%	532	847
Общо текущи пасиви	6,053	100%	5,017	100%	4,785	5,389

През изминалото тримесечие общият размер на краткосрочните пасиви отбелязва увеличение с 20.65% и в края на периода достига 6,053 хил.лв. Основната причина за това увеличение са отбелязаните получени аванси по двата предварителни договора за продажба на имоти. Тези промени водят и до съответната промяна в структурата на текущите пасиви, като с появата на новата статия дяловете на другите задължения съответно намаляват. Въпреки тези изменения провизиите за дивидент за финансовата 2016г. в размер на 1,424 хил.лв. остават с най-голям дял от 23.53%. Така изчислената сума представлява 90% от преобразувания финансов резултат, определен съгласно чл.10 от ЗДСИЦ. Окончателната сума за разпределяне като дивидент за 2016г. ще бъде определена на редовното Общото събрание на акционерите (ОСА), когато ще бъдат гласувани финансовите резултати за 2016г.

На второ място с 22.62% от краткосрочните пасиви са получените аванси по предварителни договори за продажба на два от имотите в Младост 4 в гр. София. Съгласно договорите окончателните продажби трябва да се осъществят до края на ноември 2017г., когато тези аванси ще бъдат признати като приход и общата сума от продажбите ще бъде пренесена в отчета за доходите на Дружеството.

На следващо място с 21.25% остават задълженията към обслужващото дружество, което беше посредник при изграждането на новата сграда. По-голямата част от записаните задължения в тази статия са такива свързани със строителството на Офис сграда Камбаните и респективно представляват задържани средства на строителите, които служат като гаранция за добро изпълнение.

С висок дял от текущите задължение са и дължимите плащанията за следващата една година по заема на Дружеството. Отчетеното намаление е в резултат от изтеклия срок в края на годината на инвестиционния кредит по проект Мг.Bricolage и неговото излизане от баланса на Дружеството. Очакванията през следващите отчетни периоди са тази сума да започне да се увеличава с нарастване на текущо дължимата главница.

Търговските и други задължения намаляват размера си, като техният дял в текущите активи възлиза на 11.50%. В основата на отбелязаното намаление са извършваните от Дружеството преустройства на наемните помещения съгласно изискванията на наемателите и съответно отпадането на задълженията на Фонда към тях. От останалите записи в тази статия най-съществени са задълженията на Дружеството по получени гаранции по договори за наем или авансово платени наеми, които ще запазят размера си и през следващите отчетни периоди.

През следващото тримесечие съществени промени в текущите активи не се очакват, като изменения могат да настъпят на-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.

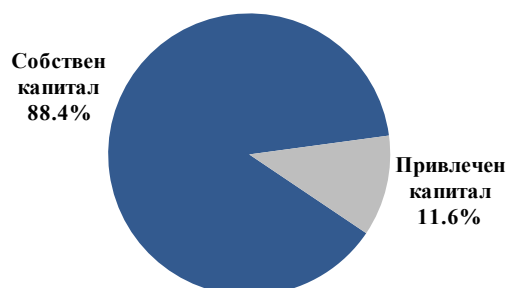
За целите на текущите си проекти Дружеството разполага с достатъчен финансов ресурс, който да обезпечи напълно дейността му през следващите месеци. От гледна точка на разпределението на свободните средства за реализацията на проекти, ФНИБ ще концентрира дейността си основно в управлението на новата сграда,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

3.3 Капиталови ресурси

В края на декември 2016г. дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, отчита увеличение от 7.80% до 77,025 хил.лв. Тази промяна се дължи както на усвоените средства от отпуснатия на Дружеството банков заем, така и на реализирания финансов резултат в края на годината. Структурата на дългосрочния капитал също се променя, като съществено увеличение се наблюдава в дела на привлечените средства. През следващите отчетни периоди с реализирането на нови финансови резултати и започналото изплащане на главницата на усвоения банков заем се очаква делът на собствения капитал да започне да нараства. Разпределението между собствен капитал и привлечени средства за последните две тримесечия е представено на фигурите по-долу.

Фигура 2: Съотношение между собствен и привлечен капитал:

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



Дългосрочен капитал на ФНИБ
за 3-то тримесечие на 2016г.

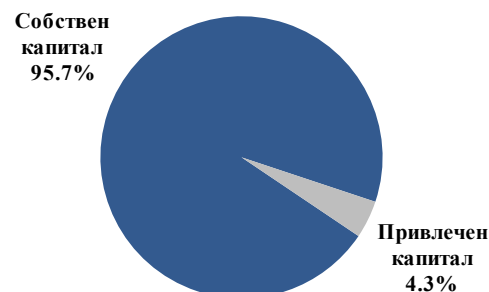


Таблица 4 – Коефициенти на капиталова структура:

Коефициент на капиталовата структура	31.12.2016	30.09.2016	30.06.2016	31.03.2016
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени	7.64	22.13	20.27	18.74
Съотношение на ДА към собствен капитал	0.99	1.05	1.04	1.02
Съотношение на дълг. привлечени средства към	0.13	0.04	0.05	0.05

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

■ Собствен капитал

В края на декември 2016г. собственият капитал на ФНИБ е в размер 68,112 хил.лв., което спрямо предходното тримесечие представлява намаление от 0.37%. Отчетената промяна

се дължи основно на начислените провизии за дължим дивидент за 2016г., които са в намаление на реализираната от Дружеството печалба за годината.

Таблица 5 – Собствен капитал на ФНИБ към 31.12.2016г., 30.09.2016г., 30.06.2016г. и 31.03.2016г.

Собствен капитал (хил.лв)	31.12.2016	30.09.2016	30.06.2016	31.03.2016
Основен капитал	60,450	60,450	60,450	60,450
Премийни резерви	6,345	6,345	6,345	6,345
Натрупана печалба	1,317	1,569	1,103	854
Общо собствен капитал	68,112	68,364	67,898	67,649

■ Привлечен капитал

През 2016г. Дружеството 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%. Гратисният период за главницата е до края на 2016г. Усвояването на средствата става на траншове съобразно направените разходи за строителство, като до края на отчетния период общо усвоената сума е 10 млн.лв.

В края на 2016г. Дружеството успешно погаси другия си инвестиционен кредит, използван за придобиването на магазините „Mr. Vicolage” и от 2017г. той вече няма да присъства в отчетите на ФНИБ. Кредитът беше в размер на 7 млн.евро и беше изтеглен за срок от 10 г.

■ Капиталови разходи през следващите периоди на отчитане

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

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

3.4 Структура на активите

Сумата на активите на ФНИБ към края на четвъртото тримесечие нараства с 8.64% до 83,078 хил.лв. в сравнение с края на предходното тримесечие, когато стойността на активите бе 76,470 хил.лв. Отчетеното увеличение се дължи основно на усвоените нови средства по банковия заем отпуснат на Дружеството. През следващия отчетен период с реализирането на допълнителни приходи от наеми се очаква да продължи процеса по увеличение на активите на Фонда.

Таблица 6 – Структура на активите на ФНИБ

Структура на активите (хил.лв)	31.12.2016	% дял	30.09.2016	% дял	30.06.2016	31.03.2016
Дълготрайни активи вкл.	67,186	80.87%	72,052	94.22%	70,518	68,911
- общо недвижими имоти	67,182	80.87%	59,436	77.72%	59,436	61,154
- Разходи за придобиване на ДМА	0	0.00%	12,613	16.49%	11,079	7,753
Краткотрайни активи вкл.	15,892	19.13%	4,418	5.78%	5,515	7,736
- Търговски вземания и лихви	111	0.13%	103	0.13%	97	132
- Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	8,074	9.72%	1,467	1.92%	1,467	1,521
- Друг финансов актив	704	0.85%	704	0.92%	704	
- Парични средства и краткосрочни депозити	6,931	8.34%	1,396	1.83%	2,562	4,897
ОБЩО АКТИВИ	83,078	100%	76,470	100%	76,033	76,647

През тримесечието съществено изменение се наблюдава и в структурата на активите. С преместването поради сключените предварителни договори за продажба на част от имотите в Младост 4 в гр.София от дълготрайни в краткотрайни активи и усвояването на нови средства по кредита на Дружеството съществено се увеличава делът на Краткотрайните активи, като в края на тримесечието той достига 19.13%. От друга страна с получаването на разрешение за ползване на новата сграда разходите за придобиване на ДМА бяха преместени в стойността на сградата и вътрешната структура на дълготрайните активи също се промени. През следващото тримесечие с натрупване на средства от приходи от наеми се очаква да продължи процесът по увеличаване на краткотрайните активи, като промяна във вътрешната им структура ще настъпи при завършване на сделките по продажбата на двата имота в Младост 4 и съответно увеличение на паричните средства.

3.5 Резултати от дейността

Дейността на Дружеството през четвъртото тримесечие на 2016г. беше насочена най-вече в управлението на проектите генериращи приходи за Дружеството и предаване на помещенията на новите наематели в Офис сградата на Камбаните.

■ Приходи от дейността

През разглежданото тримесечие отчетените приходи са в размер на 1,854 хил.лв., което е увеличение от 77.08% спрямо предходното тримесечие. Основната причина за това увеличение имат начислените нетни приходи от преоценки на имоти, извършени в края на годината.

Таблица 7 – Реализирани приходи по тримесечия и с натрупване от началото на 2016г.

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	VI - трим 2016	III - трим 2016	II - трим 2016	I - трим 2016	2016
Приходи от продажба на имоти	-	-	2,075	-	2,075
Приходи от наеми	1,109	1,036	1,027	1,016	4,188
Приходи от лихви	2	2	2	2	8
Печалба от деривативен финансов инструмент	4	9	14	18	45
Други приходи	739	0	15	17	771
Общо приходи	1,854	1,047	3,133	1,053	7,087

През изминалото тримесечие отново с най-голям дял от 59.82% са Приходите от наеми. Техният размер нараства в резултат от реализираните нови приходи от наеми от офис сградата на Дружеството на Околовръстния път в София. В пълния си размер приходите от наем от тази сграда ще започнат да се отчитат от началото на годината, когато са предадени основните помещения наети към момента. Очакваната обща сума на немите без сервизна такса в новата сграда е около 151 хил.лв. на месец. Допълнително увеличение се очаква при предаване на все още непредадените на наемателите помещения или при отдаването на нови офиси под наем. Очакванията през следващото тримесечие са приходите от наеми от останалите имоти също да нараснат в резултат от индексациите, които се реализират всяка година.

На следващо място са приходите от статията Други приходи, където в размер на 736 хил.лв. е записан нетния резултат от преоценките на имоти в края на годината. Това действие е еднократно и в следващия отчет то няма да има запис.

За последен път е отчетен и приход от промяната в стойността на реализирания суап по кредита за финансиране покупката на магазините Mr.Bricolage. След изплащането на кредита в края на годината суапът също е погасен и той повече няма да присъства в отчетите на дружеството.

Приходите от лихви запазват своя размер, като се очаква техният размер леко да нарасне с натрупване на по-голям паричен ресурс по сметките на Фонда.

Очакванията за следващото тримесечие са общо приходите да намалеят поради липсата на нови преоценки, но да нараснат приходите от наем на имоти.

■ Разходи за дейността

През изминалото тримесечие общите разходи на ФНИБ се увеличават със 17.38% и достигат до 682 хил.лв., в основата на което увеличение стоят по-големите разходи за поддръжка на новата офис сграда и по-големите разходи за лихви.

Таблица 8 – Отчетени разходи по тримесечия и с натрупване от началото на 2016г.

Разходи на ФНИБ (хил.лв)	VI - трим 2016	III - трим 2016	II - трим 2016	I - трим 2016	2016
Балансова стойност на продадените имоти	-	-	(2,267)	-	(2,267)
Разходи за лихви	(55)	(41)	(48)	(35)	(179)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(257)	(254)	(254)	(252)	(1,017)
Разходи за материали	(19)	(3)	(1)	(2)	(25)
Разходи за персонала	(56)	(36)	(38)	(36)	(166)
Други разходи	(295)	(247)	(276)	(275)	(1,093)
Общо разходи	(682)	(581)	(2,884)	(600)	(4,747)

През четвъртото тримесечие на 2016г. с най-голям дял от 43.26% от разходите е статията „Други разходи”. Отбелязаното увеличение е вследствие от старата на новата офис града на Дружеството и съответно генерираните нови разходи за управление и поддръжка на имота. Тези разходи ще продължат да нарастват до пълната реализация на програмата за поддръжка на имота. В допълнение ще се увеличат и разходите за данъци свързани с новия имот. От останалите разходи отразени в тази статия с най-голям дял са тези за данъци свързани с недвижими имоти. Други големи разход по тази сметка са такива за външни услуги свързани с управлението на другите имоти, за банкови такси и други административни разходи.

На второ място с дял от 37.68% от разходите са възнагражденията на обслужващото дружество. Разходът се запазва на нивото от предходното тримесечие, което се очаква като тенденция и през следващите отчетни периоди.

С дял от 8.06% са разходите за лихви, които включват изплатените и начислени лихви по двата кредита на Дружеството и разходите по лихвения суап, използван по кредита за магазините Mr.Bricolage. Тази сметка отбелязва увеличение, което се дължи на увеличената главница по новия кредит на Дружеството. През следващия отчетен период се очаква разходите за лихви да се увеличат, след което ще започнат плавно да намаляват с изплащането на главницата по усвояния от Дружеството заем.

Основните фактори, които ще доведат до увеличение на разходите през следващия отчет период са пускането на новата сграда в експлоатация и извършването на ремонти по другите имоти на Фонда.

■ Резултат от дейността

През четвъртото тримесечие на 2016г. Дружеството реализира печалба в размер на 1,172 хил.лв., като основен принос за отчетения резултат са отразените нетни положителни приходи от преоценки на имоти. През следващите отчетни периоди с увеличението на приходите от наеми от новата сграда се очаква общо финансовия резултат на дружеството да нарасне, като допълнителна промяна в резултата може да настъпи при реализирането на продажби на имоти.

Таблица 9 – Резултати от дейността по тримесечия и с натрупване от началото на 2016г.

Финансов резултат (хил.лв)	VI - трим 2016	III - трим 2016	II - трим 2016	I - трим 2016	2016
Приходи	1,854	1,047	3,133	1,053	7,087
Разходи	(682)	(581)	(2,884)	(600)	(4,747)
Печалба / (загуба) за периода	1,172	466	249	453	2,340

Отнесена счетоводната печалба към средния коригиран брой акции през тримесечието носи печалба на една акция (EPS) в размер на 0.058 лв.

Резултат на акция (хил.лв)	2016 **	2015	2014	2013
Печалба	2,340	2,009	(3,702)	1,685
Печалба на акция (EPS)	0.116	0.100	(0.184)	0.084
Нетна стойност на активите	68,112	67,196	66,795	70,497
Коригиран брой записани акции	20,150	20,150	20,150	20,150
НСА на акция (NAV per share)	3.380	3.335	3.315	3.499
Дивидент на акция	0.0707	0.0798	0.0000	0.0240
Справедлива стойност на акция*	3.451	3.415	3.315	3.523

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

** Нетната стойност на активите за 2016г. е по неоудитиран отчет, а за периода 2013-2015 съгласно одитирани отчети

Нетната стойност на активите на акция (NAV per share), съгласно неоудитирания отчет на Дружеството се увеличава от 3.335 лв. на акция в края на 2015г. до 3.380 лв. на акция в края на 2016 г., което увеличение се дължи изцяло на реализираната печалба за изминалия период.

■ Рискове, на които е изложено Дружеството

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

Пазарен риск

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

Лихвен риск

Към края на декември 2016 г. предвид банковия заем, които е усвоило Дружеството, ФНИБ е изложен на лихвен риск свързан с промяна на лихвените нива. Дружеството постоянно следи очакваните изменения на нивата на Софибор и при необходимост има готовност за преговаряне на условията по заема.

Валутен риск

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

Ликвиден риск

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

Строителен риск

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

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

4 Важни научни изследвания и разработки

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

5 Предвиждано развитие на Дружеството

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

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

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

6 Промени в цената на акциите на Дружеството

През четвъртото тримесечие на 2016 г. акциите на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ продължават доброто си представяне, като цената им нараства с 15,31% през периода, а на годишна база ръстът достига 45.60%. Отличното представяне на акциите и през изминалото тримесечие отразява добрите перспективи пред дружеството с оглед на неговите инвестиционни проекти, както и продължаващото възстановяване на пазара на недвижими имоти в България и засиленото търсене на качествени офис площи.

Оживлението в сектора на недвижимите имоти намери отражение и върху индекса BGREIT, следящ представянето на дружествата със специална инвестиционна цел. Индексът нараства с 4,68% до 108,11 пункта през периода октомври-декември, отбелязвайки шесто поредно тримесечие на ръст. 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.

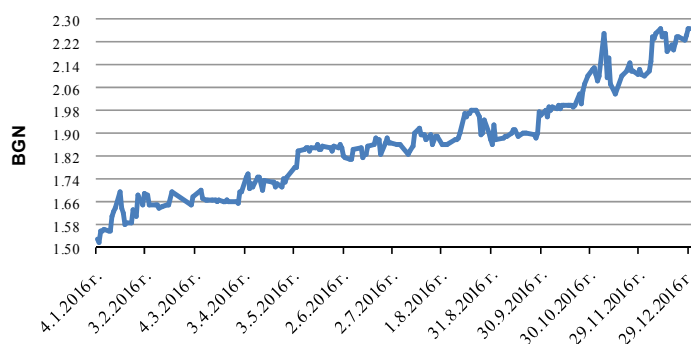
Капиталовият пазар като цяло също отбеляза много добро представяне през 2016 г., като основният индекс SOFIX се повиши с 27,24%, достигайки до 586,43 пункта и с това се превърна с в един от най-добре представящите се индекси в Централна и Източна Европа. Широкият индекс BGBX 40 добави 19,91% към стойността си и приключи годината на ниво от 111,3 пункта. Оживлението на БФБ – София намери изражение и в реализирания оборот на регулиран пазар, който нарасна с 1.27% през изминалата година.

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

Обобщените данни от търговията с акции на ФНИБ за периода 01.01.2016г. – 31.12.2016г.

- Начална цена – BGN 1.530 (4 януари 2016г.)
- Последна цена – BGN 2.267 (30 декември 2016г.)
- Най-висока цена – BGN 2.280 (9 декември 2016г.)
- Най-ниска цена – BGN 1.521 (05 януари 2016г.)
- Общо количество изтъргувани акции – 2,964,545 броя
- Оборот за периода – BGN 5,829,662 (EUR 2,980,659)
- Среднопретеглена цена – BGN 1.966
- Пазарна капитализация (към 31.12.2016г.) – BGN 45,680,050 (EUR 23,355,839)

Движение акциите на ФНИБ
(01.01.2016г. - 31.12.2016г.)



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

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

На 22 февруари 2016г. на проведеното Общо събрание на акционерите (ОСА) на Фонда е прието решение за увеличаване на номиналната стойност на емитираните от Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ акции от 1 (един) лев на 3 (три) лева и съответно намаляване на броя на акциите от 60,450,000 броя на 20,150,000 броя при запазване размера на капитала от 60,450 хил.лв.

В допълнение на проведеното на 11 август 2016г. ОСА бе взето решение да бъде намален капитала на дружеството със специална инвестиционна цел от 60 450 000 лева на 20 150 000 лева по реда на чл. 200, т. 1 от Търговския закон, посредством намаляване на номиналната стойност на издадените от дружеството със специална инвестиционна цел акции от 3 (три) лева на 1 (един) лев и формира резерв във фонд "Резервен" в размер на 40 300 000 лева. Но отказът на Комисията за финансов надзор да одобри промяната в устава на ФНИБ прави невъзможно довършването на процедурата по намаление на капитала на дружеството и съответно прави невъзможно пораждаването на действие и вписването на намалението на капитала в търговския регистър.

В резултат на тези събития към 31.12.2016г. капиталът на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ остава 60,450,000 лева, разпределен в 20,150,000 броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 3 (три) лева всяка.

Към 31.12.2016 г. Дружеството е издало само един клас акции - обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 3 (три) лева всяка, представляващи 100 % от общия капитал на Дружеството. Издадените акции се притежават от следните лица:

- 764 физически лица притежават 5,554,479 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;
- 112 юридически лица притежават 14,595,521 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;

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

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

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

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

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

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

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

7.3 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 31.12.2016 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 31.12.2016г.	Начин на притежаване
ЕН ЕН УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД	6.76%	пряко
УПФ ДСК РОДИНА АД	6.36%	пряко

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

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

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

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

7.6 Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на Дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

1. Покупка и продажба на недвижими имоти;
2. Сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества, и с банката – депозитар;
3. Контролиране изпълнението на договорите по т. 2;

4. Оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;
5. Застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;
6. Определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти;
7. Инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и устава;
8. Незабавното свикване на Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;
9. Назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;
10. Откриване на клонове и представителства;
11. Други въпроси от неговата компетентност съгласно устава.

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

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

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

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

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

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

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

7.11 Споразумения между Дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при 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 2016г. 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.