

**Междинен доклад за
дейността**

на

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

за първото шестмесечие
на 2016г.



29 юли 2016г.

Съдържание

<i>1</i>	<i>Обща информация за Дружеството</i>	<i>3</i>
<i>2</i>	<i>Портфейл на Дружеството.....</i>	<i>6</i>
<i>3</i>	<i>Развитие на дейността и състояние на Дружеството през първото шестмесечие на 2016г.....</i>	<i>11</i>
<i>4</i>	<i>Важни научни изследвания и разработки</i>	<i>20</i>
<i>5</i>	<i>Предвиждано развитие на Дружеството.....</i>	<i>21</i>
<i>6</i>	<i>Промени в цената на акциите на Дружеството</i>	<i>22</i>
<i>7</i>	<i>Анализ и разяснение на информацията по приложение № 11 към чл. 32, ал. 1, т. 4, чл. 35, ал. 1, т. 5 и чл. 41, ал. 1, т. 4 от наредба № 2</i>	<i>23</i>
<i>8</i>	<i>Сделки със свързани лица</i>	<i>27</i>
<i>9</i>	<i>Друга информация</i>	<i>27</i>

1 Обща информация за Дружеството

1.1 Правна рамка и промени в устава на Дружеството през периода януари - юни 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 шестмесечие промени в правната рамка и устава на Дружеството са направени на проведеното на 22 февруари 2016г. Общо събрание на акционерите (ОСА), на което са взети следните решения:

- ОС приема решение за увеличаване на номиналната стойност на емитираните от дружеството със специална инвестиционна цел акции от 1 (един) лев на 3 (три) лева и съответно намаляване на броя на тези акции от 60 450 000 (шестдесет милиона четиристотин и петдесет хиляди) броя на 20 150 000 (двадесет милиона сто и петдесет хиляди) броя при запазване на размера на капитала на дружеството със специална инвестиционна цел на 60 450 000 (шестдесет милиона четиристотин и петдесет хиляди) лева. Увеличаването на номиналната стойност на акциите и съответното намаляване на броя на тези акции ще се осъществи съгласно Процедурата, приета от Съвета на директорите на дружеството със специална инвестиционна цел, която е приложена към материалите по дневния ред, и при спазване на изискванията на чл. 110б и 110в от ЗППЦК за равнопоставеност на намиращите се в еднакво положение акционери и осигуряване на всички необходими условия и информация, за да могат акционерите да упражнят своите права и да вземат обосновано инвеститорско решение. Датата, към която се определя броят на акциите, притежавани от акционерите на дружеството със специална инвестиционна цел, чиято номинална стойност се увеличава от от 1 (един) лев на 3 (три) лева и чийто брой съответно се намалява при запазване на общия размер на капитала е датата, следваща датата на провеждане на Общото събрание на акционерите. ОС овластява Съвета на директорите на дружеството със специална инвестиционна цел да определи всички технически параметри по провеждане на процедурата, да извърши всички необходими правни и фактически действия във връзка със същата, включително да изготви и представи пред съответните държавни органи и други институции списък с новото разпределение на акциите, както и всички други относими и изискуеми документи за вписване на промяната в номиналната стойност и общия брой на акциите на дружеството със специална инвестиционна цел в Търговски регистър, "Централен депозитар" АД, Комисия за финансов надзор и "БФБ-София" АД.
- ОС приема следната промяна в Устава на дружеството със специална инвестиционна цел:

Чл. 11 от Устава придобива следната редакция:

“Чл. 11. (1) Капиталът на Дружеството е 60 450 000 (шестдесет милиона четиристотин и петдесет хиляди) лева, разпределен на 20 150 000 (двадесет

милиона сто и петдесет хиляди) броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 3 (три) лева всяка.

(2) Капиталът на Дружеството е изцяло внесен.

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

■ Възнагражденията, получени общо през първото шестмесечие на 2016г. от членовете на Съвета на директорите;

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

- Възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков – 16,800 лв.
- Възнаграждение на Чавдар Иванов Донков – 16,800 лв.
- Възнаграждение на Николай Христов Скарлатов – 7,764 лв.

Общо през първото шестмесечие на 2016 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат на 41,364 лв.

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

Към 30.06.2016 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков – 269 748 бр. акции, представляващи 1.34 % от капитала на Дружеството;
- Чавдар Иванов Донков – 384 912 бр. акции, представляващи 1.91 % от капитала на Дружеството;
- Николай Христов Скарлатов – не притежава акции от капитала на Дружеството;

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

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

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

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

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

- Лонч Хъб Адвайзърс ООД, гр. София, район Триадица, 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" No 111, бл. А, ет. 2, ап. 1 – Член на Съвета на директорите;

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

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

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 първото полугодие са инвестираните средства в строежа на новата сграда на Околовръстния път в гр.София, усвоените през периода средства по новия инвестиционен заем отпуснат на ФНИБ и извършените продажби на имоти през периода. В резултат на тези действия през първото шестмесечие продължи да се увеличава дялът на бизнес имотите, което е за сметка на инвестиционните имоти и паричните средства. След направените инвестиции през последния отчетен период дялът на бизнес имотите достига 38% и те заемат най-голям дял в портфейла на Дружеството. На второ място с 25% излизат търговските площи, а инвестиционните имоти с 23% заемат трето място. Очакванията през следващото шестмесечие са същите фактори да продължат да оказват влияние върху портфейла на Дружеството и съответно дялът на бизнес имотите да продължи да нараства. През шестмесечието дейността на Дружеството беше насочена главно в следните направления:

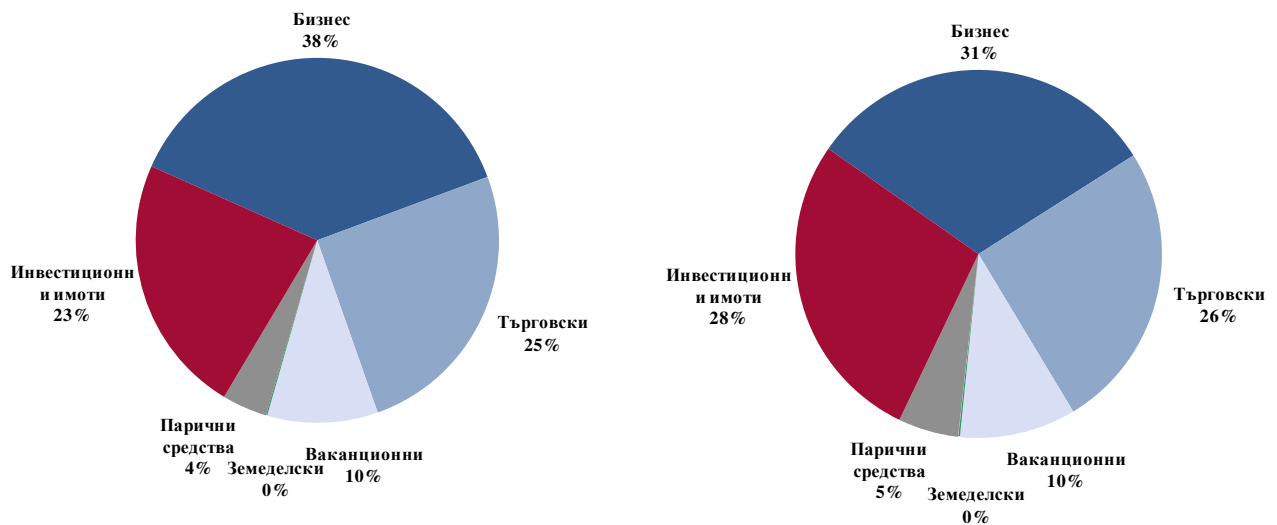
- Организиране строителството на Офис сграда Камбаните и организиране на търг за фасилити мениджър на готовата сграда;
- Активен маркетинг на новата офис сграда и подписване на първите договори за наем;
- Осигуряване на банково финансиране за строителството на новата сграда;
- Текущо управление на Сграда 1 в Бизнес Парк София;
- Извършване на преустройство и разширение на магазин Mr.Vicolage във Варна;
- Продажба на част от имотите до гр. Велико Търново;
- Продажба на един от имотите в Младост 4 в гр.София;
- Продажба на апартамент №9 в жилищна сграда „Секвоя 2” в к.к. Боровец
- 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 юни 2016г. са 9 на брой, разпределени в различни сектори на пазара на недвижимите имоти в България.

Фигура 1 – Разпределение на инвестиция капитал по видове сектори

Структура на портфейла I-во шестм. 2016г.

Структура на портфейла II-ро шестм. 2015г.



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

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

Проект	Етап на проекта	Размер на проекта	Инвестирани средства към 30.06.2016г.	Бъдещи плащания
Текущи проекти				
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж"	текущо управление	20,646	20,646	0
Земеделска земя	текущо управление	80	80	0
Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец	в продажба	3,484	3,484	0
Офис сграда 1 - Бизнес Парк София	текущо управление	14,854	14,809	45
Офис сграда Камбаните	в строеж	20,270	15,942	4,328
Предстоящи проекти				
Морско ваканционно селище - с.Лозенец	замразен	18,000	4,546	0
Инвестиционни имоти до Велико Търново*	преустановен	374	374	n.a
Инвестиционен имот до Видин*	преустановен	589	589	n.a
Инвестиционни имоти в София - Младост IV*	преустановен	17,909	17,909	n.a
Общо инвестиционни проекти		96,206	78,379	4,373

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

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

2.2 Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж”

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

С цел оптимизиране на възвращаемостта от проекта през 2006г. ФНИБ рефинансира 70% от стойността му, чрез инвестиционен кредит от Юробанк България АД на стойност 7 млн.евро. Остатъкът по главницата на този кредит към 30.06.2016г. е в размер на 488 хил.евро.

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

Параметрите по проекта са както следва:

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

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

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

През първото шестмесечие на годината договорите за наем са обслужвани редовно. В края на предходната година по искане на наемателя бе взето решение през 2016г. да се извърши разширение и преустройство на магазина във гр.Варна. В резултат на това решение през януари 2016г. е подписан договор за извършване на необходимите строителни работи и в рамките на първото тримесечие бе извършено самото разширение, като общата сума на инвестицията възлезе на около 500 хил.лв. В резултат от извършеното преустройството от второто тримесечие на 2016г. е направено увеличение на наемното плащане по договора за наем.

2.3 Проект – Земеделска земя

Към края на първото шестмесечие 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 шестмесечие е продаден още един апартамент, с което продадените апартамент стават десет. 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 е 96.8%. Общата цена от двете сделки на Дружеството е 7.2 млн.евро.

През настоящата година в общите части на сградата е планирано извършването на ремонтни работи, с което се цели подобряване на общите условия за работа. Продължават и усилията на Дружеството за отдаване на последния свободен имот в сградата.

2.6 Проект – Офис сграда Камбаните

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

Съгласно одобрения проект общото РЗП на сградата ще бъде 13,498 кв.м., от които отдаваемите офис площи и прилежащи помещения ще са 9,609 кв.м., ресторанта ще е с площ от 400 кв.м. и 215 паркоместа, от които 74 са в подземния паркинг. По предварителен план сградата трябва да бъде пусната в експлоатация до края на 2016г. Съгласно първоначално изготвения бюджет стойността на строителните работи се очаква да излезе на около 15.4 млн.лв.

Към края на юни 2016г. строителството на новата сграда е завършено на 90%. Активно се работи по довършителните работи, като към момента няма забавяне на строителните работи. През януари 2016г. бе подписан договор за банково финансиране на строителството в размер до 11 млн.лева. В края на февруари са усвоени и първите средства по новия заем, като следващи усвоявания ще бъдат направени през втората половина на годината съобразно направените разходи по строителството на сградата.

В края на март е подписан и първия договор за наем на офис площи в новата сграда. Наемател ще бъде 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 ще са разположени на територията на сградата. След края на отчетния период е 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 ще са разположени в подземния паркинг на сградата. След подписването на втория договор за наем запълняемостта на сградата достига 67.9%. 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 аренда, 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, 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 предходната година. Съгласно този план част от старите имоти на ФНИБ бяха заменени с нови на същата стойност, но с нови параметри на застрояване, с променена площ и разположени на друго място. Новите параметри на застрояване са Кинт 3.5 и плътност на застрояване 60%. Така след трансформацията ФНИБ 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 изминалото шестмесечие Дружеството продаде един от регулираните 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 остана собственик на 29,489 кв.м., от които 21,516 кв.м. в регулация, а останалите извън регулация определени за зелени площи.

3 Развитие на дейността и състояние на Дружеството през първото шестмесечие 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 първото шестмесечие на 2016г.

Счетоводен баланс към 30.06.2016г. и 31.12.2015г.

(Всички суми са в хиляди лева)	30.06.2016	31.12.2015
АКТИВИ		
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ		
Инвестиционни имоти	59,436	61,152
Разходи за придобиване на ДМА	11,079	5,483
Стопански инвентар и съоръжения	2	-
Нематериални активи	1	2
Друг финансов актив	-	704
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	70,518	67,341
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ		
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	1,467	1,521
Друг финансов актив	704	-
Търговски вземания и лихви	97	116
Парични средства и краткосрочни депозити	2,562	3,510
Други	645	101
Разходи за бъдещи периоди	40	20
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	5,515	5,268
ОБЩИ АКТИВИ	76,033	72,609
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		
СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	6,345	6,345
Натрупана печалба	1,103	401
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	67,898	67,196
ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ		
Дългосрочни заеми	3,350	-
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	3,350	-
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ		
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,479	1,886
ДДС и др. дължими данъци	-	3
Задължения към обслужващото дружество	1,165	1,364
Задължения към персонала и осиг. предприятия	1	10
Провизия за дължими дивиденди	1,608	1,608
Търговски и други задължения	532	542
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	4,785	5,413
ОБЩО ПАСИВИ	8,135	5,413
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	76,033	72,609

Отчет за доходите за първото шестмесечие на 2016г. и последното на 2015г.

(Всички сума са в хиляди лева)	I - шестм 2016	II - шестм 2015
Приходи от продажба на имоти	2,075	-
Приходи от наеми	2,043	1,995
Приходи от лихви	4	6
Печалба от деривативен финансов инструмент	32	48
Други приходи	32	491
Общо приходи	4,186	2,540
Балансова стойност на продадените имоти	(2,267)	-
Разходи за лихви	(83)	(67)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(505)	(513)
Разходи за материали	(3)	(6)
Разходи за персонала	(74)	(93)
Други разходи	(552)	(663)
Общо разходи	(3,484)	(1,342)
Печалба/(загуба) за периода	702	1,198
Средно претеглен коригиран брой акции през годината (в хиляди)	20,150	20,150
Доход на акция - основен и с намалена стойност	0.035	0.059

3.2 Ликвидност

Таблица 2 – Показатели за ликвидност на ФНИБ към 30.06.2016г. и 31.12.2015г.

Коефициенти	30.06.2016	31.12.2015
Текуща ликвидност	1.15	0.97
Бърза ликвидност	0.85	0.69
Абсолютна ликвидност	0.54	0.65

Основните фактори оказващи влияние върху коефициентите за ликвидност са намалелите парични средства, преместването на един от депозитите в краткосрочните активи, натрупаните данъци за възстановяване и намалелия размер на сумите за плащане по отпуснатите кредити за следващата една година. Всички тези промени се отразяват в увеличение на коефициентите за текущата и бързата ликвидност, които достигат съответно 1.15 и 0.85, а коефициента за абсолютна ликвидност спада до 0.54. След изплащането на дължимия дивидент за 2015г. и продължаващите разходи по строителството на новата офис сграда очакванията за следващия отчетен период са коефициентите за ликвидност да намалее допълнително, като подобряване може да се очаква към края на годината, когато ще започнат да постъпват приходи от наеми от новата сграда.

Вътрешни източници на ликвидност

През шестмесечието вътрешните източници на ликвидност отбелязват разнопосочно движение. Краткосрочните активи нарастват, докато краткосрочните пасиви отбелязват леко намаление. В основата на тези изменения стоят преместването на срочен депозит на Дружеството от дългосрочните в краткосрочните активи и намаляващите краткосрочни задължения по инвестиционните заеми в пасивите.

○ **Краткотрайни (текущи) активи**

Таблица 3а – Текущи активи на ФНИБ към 30.06.2016г. и 31.12.2015г.

Източници на ликвидност (хил.лв)	30.06.2016	% дял	31.12.2015	% дял
Текущи активи				
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	1,467	26.60%	1,521	28.87%
Друг финансов актив	704	12.77%	0	0.00%
Търговски вземания и лихви	97	1.76%	116	2.20%
Разходи за бъдещи периоди	40	0.73%	20	0.38%
Парични средства и краткосрочни депозити	2,562	46.46%	3,510	66.63%
Други	645	11.70%	101	1.92%
Общо текущи активи	5,515	100 %	5,268	100 %

С прехвърляне на срочен депозит на Дружеството в краткосрочните активи и натрупването на ДДС за възстановяване през изминалото шестмесечие се отчита увеличаване и на общия размер на текущите активи на Фонда. Към края на периода техният размер нараства с 4.69% и достига 5,515 хил.лв. Общата структура на текущите активи се променя, като основна заслуга за това имат както изброените по горе действия, така и промененият размер на паричните средства. С най-голям дял остават паричните средства, които в края на шестмесечието намаляват до 2,562 хил.лв., а техният дял от текущите активи намалява до 46.46%. През следващите отчетни периоди с напредване на строителството на новата сграда паричните средства ще продължат да намаляват, но с усвояване на нови средства по инвестиционния кредит те ще възвърнат част от своя размер.

На второ място с дял от 26.60% остават инвестиционните имоти, чиято стойност намалява в резултат от извършената продажба през периода на апартамент от жилищната сграда „Секвоя 2” в кк. Боровец.

На следващо място с 12.77% се нарежда статията „Друг финансов актив“. В този запис е отбелязан размерът на срочен депозит на Фонда, чиито срок изтича през януари 2017г. и съответно е прехвърлен от дългосрочните активи в текущите такива.

Съществено увеличение през изтеклото шестмесечие отбелязва и статията ”Други” вземания. Основният запис по това перо е начисленото ДДС за възстановяване, което е натрупано в хода на строителните работи по новата сграда. Очакванията са тази статия да има променлив размер, който основно ще зависи от възстановеното от държавата ДДС за изминалите периоди.

Търговските вземания и лихви намаляват размера си спрямо предходното шестмесечие, като в тази статия основно са записани текущи вземания от наематели и начислени лихви по депозити. Отбелязаното намаление е вследствие на признати разходи за одит, по които в края на предходната година е имало начислени авансови плащания. През следващия отчетен период след стартирането на новите договори за наем се очаква да се натрупат вземания от наемателите в новата сграда.

Общият размерът на текущите активи през следващите отчетни периоди основно ще зависи от изразходваните средства за строежа на новата офис сграда на Дружеството, усвоените нови средства по инвестиционния кредит отпуснат на ФНИБ и взаимоотношенията с наемателите в новата сграда на Околовръстния път в гр.София.

Краткосрочни (текущи) пасиви

Таблица 3б - Текущи пасиви на ФНИБ към 30.06.2016г. и 31.12.2015г.

Източници на ликвидност (хил.лв)	30.06.2016	% дял	31.12.2015	% дял
Текущи пасиви				
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,479	30.91%	1,886	34.84%
ДДС и др. дължими данъци	0	0.00%	3	0.06%
Задължения към обслужващото дружество	1,165	24.35%	1,364	25.20%
Задължения към персонала и осиг.предприятия	1	0.02%	10	0.18%
Провизия за дължими дивиденди	1,608	33.61%	1,608	29.71%
Търговски и други задължения	532	11.12%	542	10.01%
Общо текущи пасиви	4,785	100 %	5,413	100 %

През изминалото шестмесечие общият размер на краткосрочните пасиви отбелязва намаление от 11.60% и в края на периода достигат 4,785 хил.лв. Основните промени са намалението на задълженията към обслужващото дружество и намаляващите дължими плащания по инвестиционните кредити на Фонда. Тези промени водят и до съответните промени в структурата на текущите пасиви. С най-голям дял излизат направените провизии за дължимия за 2015г. дивидент в размер на 1,608 хил.лв. Така изчислената сума представлява 90% от преобразувания финансов резултат, определен съгласно чл.10 от ЗДСИЦ. Окончателната сума за разпределяне като дивидент за 2015г. ще бъде определена на редовното Общото събрание на акционерите (ОСА) на 11 август 2016г., когато ще бъдат гласувани финансовите резултати за 2015г.

На второ място с 30.91% от краткосрочните пасиви остават дължимите плащанията по главницата за следващата една година по двата заема на Дружеството. Въпреки сключването на нов договор за заем общият размер на тази статия намалява, като заслуга за това има изтичащия срок в края на годината на инвестиционния кредит по проект Mr.Bricolage и по-малките плащания в сравнение с първия кредит по заема за строителството на новата сграда. Тази тенденция се очаква да продължи до края на настоящата година, след което ще се обърне с оставането само на втория заем на Фонда.

На следващо място с 24.35% излизат задълженията към обслужващото дружество, което е посредник при изграждането на новата сграда. Наблюдаваното намаление се дължи на разплатени текущи задължения към строителните компании изграждащи новата сграда на Фонда. Други съществени задължения по тази статия са и задържани средства отново към строителите, които служат като гаранция за добро изпълнение.

Търговските и други задължения намаляват размера си, но въпреки това техният дял в текущите пасиви нараства до 11.12%. Основните причини за отбелязаното намаление са отписаните задължения по съдебни дела свързани със земеделски имоти. Други големи задължения са свързани със задържаните гаранционни плащания във връзка с преустройството и разширението на магазин Mr.Bricolage в гр. Варна. През следващия отчетен период се очаква да се натрупат нови задължения към новите наематели, свързани с авансови наемни плащания по новите договори за наем в новопостроената сграда на Дружеството.

През следващия отчетен период се очаква да продължи лекото намаление на общата стойност на текущите пасиви, като по-съществено влияние ще имат изплащането на дивидента за 2015г. и отделянето на провизии за дивидент за изтичащата година.

■ Външни източници на ликвидност

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

За целите на текущите си проекти освен с наличния си финансов ресурс Дружеството ще разполага и със средства осигурени от новия банков заем, за който Дружеството подписа

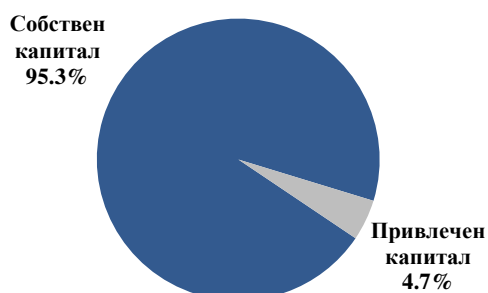
договор през януари 2016г. От гледна точка на разпределението на свободните средства за реализацията на проекти, ФНИБ ще концентрира дейността си основно в строителството на новата сграда и търсенето на нови инвестиционни проекти.

3.3 Капиталови ресурси

В края на юни 2016г. дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, отчита увеличение от 6.03% до 71,248 хил.лв. Тази промяна се дължи на усвояване на първите средства по новия заем на Фонда, с което отново са отчетени привлечени средства в структурата на капиталовите ресурси. През следващите отчетни периоди с усвояване на нови средства по инвестиционния кредит се очаква делът на привлечените средства да продължи да нараства. Разпределението между собствен капитал и привлечени средства за последните шестмесечия е представено на фигурите по-долу.

Фигура 2: Съотношение между собствен и привлечен капитал:

Дългосрочен капитал на ФНИБ
към 30.06.2016г.



Дългосрочен капитал на ФНИБ
31.12.2015г.

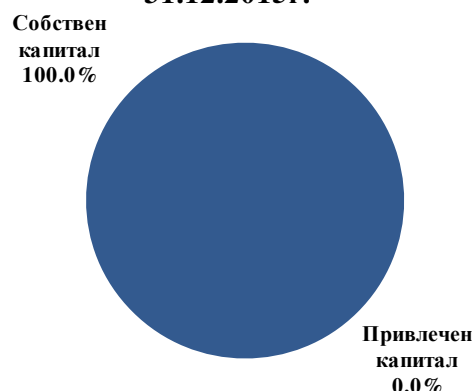


Таблица 4 – Коефициенти на капиталова структура:

Коефициент на капиталовата структура	30.06.2016	31.12.2015
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени средства	20.27	-
Съотношение на ДА към собствен капитал	1.04	1.00
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.05	-

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

■ Собствен капитал

В края на юни 2016г. собственият капитал на ФНИБ е в размер 67,898 хил.лв., което представлява увеличение от 1,04% в сравнение с предходното шестмесечие. Отчетеното нарастване се дължи изцяло на реализираната печалба от Дружеството за изминалия отчетен период.

Таблица 5 – Собствен капитал на ФНИБ към 30.06.2016г. и 31.12.2015г.

Собствен капитал (хил.лв)	30.06.2016	31.12.2015
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	6,345	6,345
Натрупана печалба	1,103	401
Общо собствен капитал	67,898	67,196

■ Привлечен капитал

През изминалото шестмесечие 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 Околовръстния път в гр.София. Дължимата лихва по кредита е тримесечен Софибор плюс 3.1%. Гратисният период за главницата е една година. Усвояването на средствата става на траншове съобразно направените разходи за строителство, като през изтеклия период е направено едно усвояване на средства в размер на 3, 911 хил.лв.

През изтеклото шестмесечие другият заем на Дружеството по проекта „Mr. Bricolage” е бил редовно обслужван и към края на периода общо непогасената главница по кредита е 488 хил. евро. Срокът на заема е до декември 2016г.

■ Капиталови разходи през следващите периоди на отчитане

Инвестиционната програма на Дружеството през 2016 годината е основно насочена към изграждането на нова офис сграда в имота на Околовръстния път в гр.София. Освен в този проект капиталови разходи са предвидени и за Сградата 1 в БПС, където са предвидени подобрения за общите части на имота.

За финансирането на строителните си дейности през 2016г. Дружеството ще използва средства от новия банков заем, както и наличните си към момента капиталови ресурси.

3.4 Структура на активите

Сумата на активите на ФНИБ към края на първото шестмесечие нараства с 4.72% до 76,033 хил.лв. в сравнение с края на предходното шестмесечие, когато стойността на активите бе 72,609 хил.лв. Отчетеното увеличение се дължи основно на усвоените нови средства по сключения през периода нов договор за кредит и се очаква тази тенденция да продължи и през следващия отчетен период.

Таблица 6 – Структура на активите на ФНИБ

Структура на активите (хил.лв)	30.06.2016	% дял	31.12.2015	% дял
Дълготрайни активи вкл.	70,518	92.75%	67,341	92.74%
- общо недвижими имоти	59,436	78.17%	61,152	84.22%
- Разходи за придобиване на ДМА	11,079	14.57%	5,483	7.55%
- Друг финансов актив	-	0.00%	704	0.97%
Краткотрайни активи вкл.	5,515	7.25%	5,268	7.26%
- Търговски вземания и лихви	97	0.13%	116	0.16%
- Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	1,467	1.93%	1,521	2.09%
- Друг финансов актив	704	0.93%	-	0.00%
- Парични средства и краткосрочни депозити	2,562	3.37%	3,510	4.83%
ОБЩО АКТИВИ	76,033	100%	72,609	100%

Въпреки нарасналата обща сума на активите съотношението между дълготрайни и краткотрайни активи се запазва. Изменения на структурата се наблюдават вътре в двата типа активи. След направените продажби намалява дялът на инвестиционните имоти, а с натрупаните допълнителни средства вложени в изграждането на новата сграда на ФНИБ се увеличава дялът на разходите за придобиване на ДМА. В същото време от дълготрайните активи в краткотрайните такива се премества изтичащия срочен депозит на Дружеството, което увеличава размера на текущите активи. През следващото шестмесечие с натрупване на още разходи по строителството се очаква да продължи процесът по увеличаване дялът на разходите за придобиване на ДМА и съответно дялът на дълготрайните активи.

3.5 Резултати от дейността

Дейността на Дружеството през първото шестмесечие на 2016г. беше насочена най-вече в управлението на проектите генериращи приходи за Дружеството и строителството на новата сграда.

■ Приходи от дейността

През първото шестмесечие реализираните приходи са в размер на 4,186 хил.лв., което е увеличение от 64.80% спрямо предходното шестмесечие. Основната причина за този резултат са реализираните приходи от продажба на имоти.

Таблица 7 – Реализирани приходи за първото шестмесечие на 2016г. и второто на 2015г.

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	I - шестм 2016	II - шестм 2015
Приходи от продажба на имоти	2,075	-
Приходи от наеми	2,043	1,995
Приходи от лихви	4	6
Печалба от деривативен финансов инструмент	32	48
Други приходи	32	491
Общо приходи	4,186	2,540

През изминалото шестмесечие най-голям дял 49.57% имат Приходите от продажба на имоти. В тази статия са включени продажбите на част от имотите до Велико Търново, продажбата на имот в жилищна сграда „Секвоя 2” в к.к.Боровец и продажбата на един от имотите в регулация в Младост IV в гр.София. За следващия отчетен период към настоящия момент няма предвидени нови сделки за продажба на имоти на Дружеството.

Приходите от наеми с дял от 48.81% са втория най-голям приход за периода. Техният размер нараства в резултат от направените индексации в началото на годината и увеличения наем след преустройството на магазин Mr.Bricolage във Варна. Очакванията през следващото шестмесечие са приходите от наем да нараснат още след стартирането на новите договори за наем в новопостроената сграда на Дружеството.

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

Голямо намаление е отбелязано в статията Други приходи, където за разлика от края на предходната година през този период няма отчетени приходи от преоценки на имоти.

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

Ако през втората половина на годината няма реализирани приходи от продажби на имоти, то общият размер на приходите се очаква да намалее, но се очакват да нараснат приходите от наеми, които ще са основните приходи на Дружеството за този период.

■ Разходи от дейността

През изминалото шестмесечие общите разходи на ФНИБ се увеличават 2.5 пъти, основната причина за което са изписаните балансови стойности на продадените в началото на годината имоти.

Таблица 8 – Отчетени разходи за първото шестмесечие на 2016г. и второто на 2015г.

Разходи на ФНИБ (хил.лв)	I - шестм 2016	II - шестм 2015
Балансова стойност на продадените имоти	(2,267)	-
Разходи за лихви	(83)	(67)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(505)	(513)
Разходи за материали	(3)	(6)
Разходи за персонала	(74)	(93)
Други разходи	(552)	(663)
Общо разходи	(3,484)	(1,342)

През първото шестмесечие на 2016г. с най-голям дял от 65.07% са изписаните балансови стойности на продадените през периода имоти. Най голямата стойност в тази статия в размер на 1,768 хил.лв. е имотът продаден в Младост IV в гр. София. През следващия отчетен период ако няма нови продажби на имоти стойността на този запис ще остане нула.

На второ място от разходите са статията „Други разходи”. Отбелязаното намаление е вследствие от по-малките разходи направени през периода за ремонти в сградите собственост на Дружеството. Средствата изразходвани за преустройството и разширението на магазин Mr.Bricolage във Варна са отчетени като капиталови разходи и в тази връзка са отразени в отчетната стойност на имота. 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 имоти, за банкови такси и други административни разходи.

На следващо място с дял от 14.49% от разходите са възнагражденията на обслужващото дружество. Разходът се запазва на нивото от предходното шестмесечие, което се очаква като тенденция и през следващите отчетни периоди.

С дял от 2.38% 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 е в резултат от усвояването на средства по новия инвестиционен заем и съответно начисляването на допълнителни лихви по него. През следващите отчетни периоди след усвояване на допълнителни средства по новия инвестиционен кредит на Дружеството се очаква тези разходи да продължат да нарастват.

Промяната на общите разходи за следващото шестмесечие основно ще зависи от наличието или не на нови продажби на имоти и съответно от изписването на тяхната балансова стойност. От останалите разходи увеличение се очаква в частта Други разходи, където през следващия отчетен период ще се появят разходи за поддръжката и управлението на вече готовата офис сграда на Дружеството.

■ Резултат от дейността

През първото шестмесечие на 2016г. Дружеството реализира печалба в размер на 702 хил.лв., като основен принос за отчетеното намаление имат начислените приходи от преоценки отчетени в края на предходната година, които липсват през настоящия период. Допълнително в посока намаляване на печалбата влияние оказва и продажбата на имотите до гр. Велико Търново, които първоначално имат по-висока отчетна стойност. Финансовият резултат през следващото шестмесечие ще зависи основно от реализираните приходи от наеми, които се очаква да се увеличат след пускането на новата сграда в експлоатация.

Таблица 9 – Резултати от дейността за първото шестмесечие на 2016г. и второто на 2015г

Финансов резултат (хил.лв)	I - шестм 2016	II - шестм 2015
Приходи	4,186	2,540
Разходи	(3,484)	(1,342)
Печалба / (загуба) за периода	702	1,198

Отнесена счетоводната печалба към средния коригиран брой акции през шестмесечието носи печалба на една акция (EPS) в размер на 0.035 лв.

Резултат на акция (хил.лв)	2016 **	2015	2014	2013
Печалба	702	2,009	(3,702)	1,685
Печалба на акция (EPS)	0.035	0.100	(0.184)	0.084
Нетна стойност на активите	67,898	67,196	66,795	70,497
Коригиран брой записани акции	20,150	20,150	20,150	20,150
НСА на акция (NAV per share)	3.370	3.335	3.315	3.499
Дивидент на акция	0.0798	0.0798	0.0000	0.0240
Справедлива стойност на акция*	3.449	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 неаудитиран отчет, а за периода 2013-2015 съгласно одитирани отчети

Нетната стойност на активите на акция (NAV per share), съгласно неаудитирания отчет на Дружеството се увеличава от 3.335 лв. на акция в края на 2015г. до 3.370 лв. на акция в края на юни 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 юни 2016 г. предвид банковите заеми, които е изтеглило Дружеството, ФНИБ е изложен на лихвен риск свързан с промяна на лихвените нива. С цел минимизиране на този риск, Дружеството е сключило договор за лихвен суап, с който заменя плаваща лихва с фиксирана, и текущо поддържа постоянен контакт с банката кредитор с цел оптимизация на лихвените плащания.

Валутен риск

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

Ликвиден риск

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

Строителен риск

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

4 Важни научни изследвания и разработки

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

5 Предвиждано развитие на Дружеството

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

- **Проект – „Офис сграда 1 – Бизнес Парк София”** – Дружеството възнамерява да инвестира допълнителни средства в сградата с цел повишаване качеството на предлаганите офис площи. Част от усилията на Фонда ще бъдат насочени и към запълването на свободните площи в сградата с наематели.
- **Проект – Офис сграда Камбаните** - През 2016г. се предвижда да бъде завършено строителството на новата сграда и усилията на Дружеството ще са насочени към търсенето на потенциални наематели за нея. Също през годината с цел организирането добрата поддръжка на новата сграда Дружеството ще проведе конкурс за избор на фасилити мениджър за новия имот.
- **Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж”** – през 2016 Дружеството ще продължи текущо да управлява проекта, като през годината е извършено разширение и преустройство на магазина във Варна, което допълнително увеличи приходите от имота.
- **Проект – „Жилищна сграда Секвоя 2” – Боровец** – Дружеството ще продължи да работи в посока продажба на апартаменти от сградата, както и отдаване на гаражи под наем при проявен интерес от потенциални наематели.
- **Проект – „Инвестиционни имоти в София – Младост IV”** – Дружеството възнамерява да направи проучване на възможностите за реализация на имотите, след което ще вземе решение за бъдещите си инвестиционни намерения по проекта.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Велико Търново”** – през 2016г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Видин”** – през 2016г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Проект – „Ваканционно селище на морето”** – през 2016г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Нови проекти** – Дружеството следи пазара на недвижими имоти и възможностите за разширяване на портфейла с проекти в сектора на офис площите и жилищните имоти в гр.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 първото полугодие на 2016 г. акциите на “Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ отбелязват повишение с 20.1%, а ръстът на годишна база достига 34.05%. Доброто представяне на акциите за последната една година отразява добрите перспективи за развитие пред дружеството с оглед неговите инвестиционни проекти и намерения, както и общото възстановяване на пазара на недвижими имоти в България през изминалата година.

Последното намери отражение и върху индекса BGREIT, отразяващ представянето на дружествата със специална инвестиционна цел, който прибави 5.37% към стойността си през изминалото шестмесечие. 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.

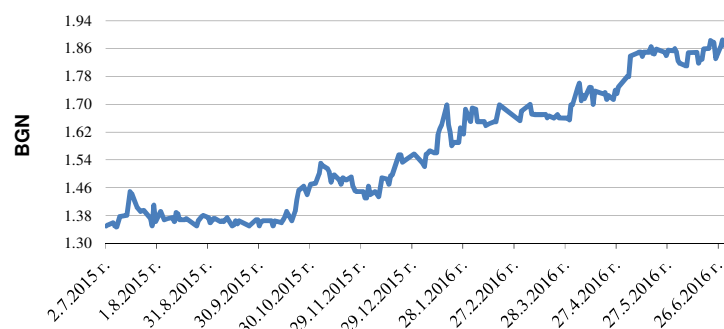
Въпреки тези благоприятни тенденции, капиталовият пазар като цяло отрази несигурността, която се наблюдаваше на международните капиталови пазари, отбелязвайки слабо представяне през първите шест месеца на годината.. Индексът SOFIX се понижи с 1.16% до 455.55 пункта, а широкият индекс BGBX 40 загуби 3.90% от стойността си, достигайки 89.20 пункта.

Основните рискови фактори, пред които са изправени българската икономика и в частност публичните дружества на капиталовия пазар са свързани със слабия или отсъстващ икономически растеж в ЕС – основният търговски партньор на България, 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 01.07.2015г. – 30.06.2016г. са както следва:

- Начална цена – BGN 1.350 (2 юли 2015г.)
- Последна цена – BGN 1.870 (30 юни 2016г.)
- Най-висока цена – BGN 1.887 (28 юни 2016г.)
- Най-ниска цена – BGN 1.341 (24 септември 2015г.)
- Общо количество изтъргувани акции – 2,221,243 броя
- Оборот за периода – BGN 3,407,153 (EUR 1,742,049)
- Среднопретеглена цена – BGN 1.534
- Пазарна капитализация (към 30.06.2016г.) – BGN 37,680,500 (EUR 19,265,734)

Движение акциите на ФНИБ
(01.07.2015г. - 30.06.2016г.)



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 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 резултат от взетите по горе решения към 30.06.2016г. капиталът на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ е 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 30.06.2016 год. 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:

- 778 физически лица притежават 5,260,420 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;
- 110 юридически лица притежават 14,889,580 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;

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

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

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

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

Дружеството може да издава привилегирани акции с гарантиран дивидент, както и акции с привилегия за обратно изкупуване. Привилегированата акция дава право на гарантиран дивидент и/или на привилегия за обратно изкупуване. Тази акция може да

дава право на един глас в Общото събрание на акционерите или да бъде без право на глас. Привилегированите акции се включват при определяне на номиналната стойност на капитала. Привилегированите акции без право на глас не могат да бъдат повече от 1/2 от общия брой акции на Дружеството.

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

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

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

Лицата, които към 30.06.2016 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 30.06.2016г.	Начин на притежаване
ЕН ЕН УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД	6.76%	пряко
УПФ ДСК РОДИНА АД	6.75%	пряко
SEB SICAV 1	6.03%	пряко

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

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

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

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

7.6 Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на Дружеството

финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

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

8 Сделки със свързани лица

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

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

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

Няма промени в сключените сделки между свързани лица.

9 Друга информация

Към 30 юни 2016г. Дружеството няма регистрирани клонове и не притежава акции от други компании.