

**Междинен доклад за  
дейността**

**на**

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

за първото шестмесечие  
на 2017г.



31 юли 2017г.

## Съдържание

<b>1</b>	<b>Обща информация за Дружеството .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Портфейл на Дружеството.....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Развитие на дейността и състояние на Дружеството през първото шестмесечие на 2017г.....</b>	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>Важни научни изследвания и разработки .....</b>	<b>23</b>
<b>5</b>	<b>Предвиждано развитие на Дружеството.....</b>	<b>24</b>
<b>6</b>	<b>Промени в цената на акциите на Дружеството .....</b>	<b>25</b>
<b>7</b>	<b>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 .....</b>	<b>26</b>
<b>8</b>	<b>Сделки със свързани лица .....</b>	<b>30</b>
<b>9</b>	<b>Друга информация .....</b>	<b>30</b>

# 1 **Обща информация за Дружеството**

## 1.1 **Правна рамка и промени в устава на Дружеството през периода януари - юни 2017г.**

„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 няма направени промени в правната рамка и устава на Дружеството. На 29 май 2017г. е проведено Общо събрание на акционерите (ОСА), на което са взети следните решения:

- ОС приема Годишния доклад на СД за дейността и управлението на дружеството със специална инвестиционна цел през 2016 г.
- ОС приема доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет за 2016 г.
- ОС приема доклада за дейността на Одитния комитет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2016 г.
- Одобряване на Годишния финансов отчет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2016 г.
- ОС приема отчета на Директора за връзка с инвеститорите.
- ОС приема доклада за прилагане на политиката за възнагражденията за 2016г.
- ОС освобождава от отговорност членовете на СД за дейността им през 2016 г.
- ОС взема решение да бъде разпределен като дивидент за акционерите 90 % от преобразувания финансов резултат за 2016 г., определен съгласно чл. 10 от ЗДСИЦ, в размер на 1 487 011.97 лв., или 0.0737971 лв. брутен дивидент на акция.
- ОС избира "АФА" ООД, ЕИК: 030278596, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Оборище, ул. Оборище № 38, да провери и завери финансовия отчет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2017г.
- ОС преизбира Одитния комитет на дружеството със специална инвестиционна цел в състав: Атанас Кирилов Трайчев, Николай Сергеевич Драгомирецьки и Ирена Йорданова Даскалова за нов тригодишен мандат.
- ОС одобрява Статут на Одитния комитет на дружеството със специална инвестиционна цел.

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

Основните събития оказващи влияние на финансовия отчет на Дружеството са:

- Подписването на предварителен договор за покупката на право за строеж в София Тех Парк - през второто тримесечие на 2017г. Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ спечели проведения от София Тех Парк АД търг за избор на приобретател за учредяване на право на строеж в Зона 2 от застроителния план на Научно-технологичен парк, гр. София. Съгласно договора общата цена за придобиване на правото за строеж е 9,652,000 лева. Съгласно проведения търг и подписания предварителен договор Дружеството ще придобие правото да изгради многофункционална административно-обслужваща сграда със ЗП 4 395 кв.м., РЗП – до 35 000 кв.м. и подземен паркинг на две нива с обща застроена площ до 16 000 кв. м.
- Строителството на новата офис сграда на Камбаните – през шестмесечието продължават някои от довършителните работи по сградата, които прибавят допълнителна стойност на проекта. След получаване на Разрешение за ползване новата сграда влезе 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.
- Усвояване на средства по отпуснатия на Дружеството инвестиционен заем – през изминалото шестмесечие Дружеството усвои напълно отпуснатия от Юробанк България АД инвестиционен заем за Офис сграда Камбаните. Към края на периода общо усвоената сума по кредита е 11 млн.лв., което генерира по-високи разходи за лихви на Дружеството.
- Сключения предварителен договор за продажба на два имота в Младост 4 в гр. София – през изминалото шестмесечие Дружеството получи допълнително авансово плащане по подписаните предварителни договори за продажба на два от регулираните имоти в Младост IV в гр. София с общ размер 13,471 кв.м., с което общо платените авансово средства възлизат на 1.3 млн.евро. Ефектът от тези сделки за финансовия отчет на Дружеството ще има в края на 2017г., когато ще бъдат отразени и самите сделки по продажбата на имотите.

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

- **Възнагражденията, получени общо през първото шестмесечие на 2017г. от членовете на Съвета на директорите;**

През първото шестмесечие на 2017 г. са начислени следните възнаграждения на членовете на Съвета на директорите (СД), съгласно договори за управление:

- Възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков – 19,302 лв.
- Възнаграждение на Чавдар Иванов Донков – 16,872 лв.
- Възнаграждение на Николай Христов Скарлатов – 7,806 лв.

Общо през първото шестмесечие на 2017 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат на 43,980 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 – 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

Основната промяна в портфейла на Дружеството за изминалия период е стартирането на нов проект в сектора на бизнес имотите. Това е проекта за изграждане на нова офис сграда в София Тех Парк. През изминалото шестмесечие новият проект все още не оказва влияние върху структурата на портфейла и тя се запазва, като леки изменения се наблюдават в дяловете на паричните средства, инвестиционните и ваканционните имоти. Основната причина за наблюдаваните изменения са натрупаните допълнителни парични средства вследствие реализираните приходи от наеми и получено второ постъпление по предварителен договор за продажба. В края на отчетния период с най-голям дял от 41% остават бизнес имотите. Следват ги търговските площи с 26% и инвестиционните имоти с 14%. Очакванията са до края на годината след окончателното придобиване на правото за строеж на офис сграда в София Тех Парк делът на бизнес имотите съществено да нарасне за сметка на паричните средства.

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

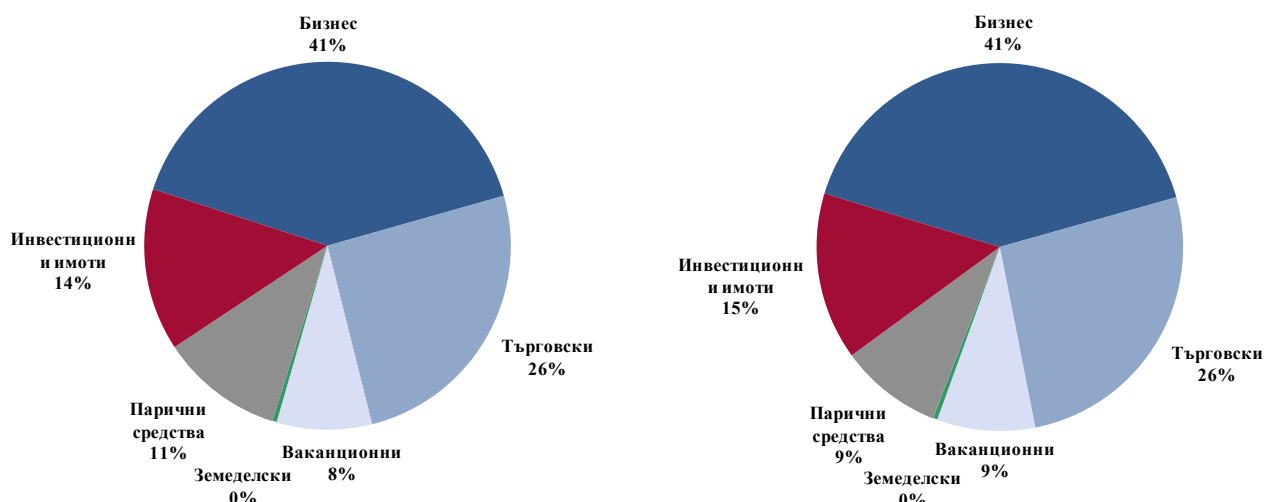
- Подписване на предварителен договор за придобиването на право за строеж в Зона 2 от застроителния план на Научно-технологичен парк, гр. София;
- Текущо управление на Офис сграда Камбаните и извършване на довършителни работи по сградата и околното пространство;
- Търсене на наематели за свободните офис площи в Офис сграда Камбаните и извършване на преустройство на ресторанта съгласно изискванията на наемателя;
- Текущо управление на Сграда 1 в Бизнес Парк София и преговаряне на изтичащите през 2018г. договори за наем;
- Текущо управление на имотите отдадени на Mr.Bricolage и обновяване на инсталациите в магазина в 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 юни 2017г. вече са 10 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. 2017г.

Структура на портфейла II-ро шестм. 2016г.



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

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

Проект	Етап на проекта	Историческа стойност	Балансова стойност към 30.06.2017г.	Бъдещи плащания
<b>Текущи проекти</b>				
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж"	текущо управление	20,309	22,275	
Земеделска земя	текущо управление	114	340	
Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец	в продажба	3,257	1,490	
Офис сграда 1 - Бизнес Парк София	текущо управление	14,493	15,433	100
Офис сграда Камбаните	текущо управление	17,185	19,666	100
Инвестиционни имоти в София - Младост IV*	в продажба	9,066	6,587	
Офис сграда - София Тех Парк*	в придобиване	380	380	n.a
<b>Предстоящи проекти</b>				
Морско ваканционно селище - с.Лозенец	замразен	4,409	5,815	0
Инвестиционни имоти до Велико Търново*	преустановен	376	1,217	n.a
Инвестиционен имот до Видин*	преустановен	589	1,234	n.a
Инвестиционни имоти в София - Младост IV*	преустановен	9,422	3,462	n.a
<b>Общо инвестиционни проекти</b>		<b>79,600</b>	<b>77,899</b>	<b>200</b>

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

От изброените проекти в таблицата, Търговски центрове „Доверие-Бриколаж”, Проект Земеделски земи, Офис сграда 1 в Бизнес Парк София и Офис сграда Камбаните са в етап на текущо управление. Жилищната сграда „Секвоя 2” – Боровец, както и част от инвестиционен имот в гр. София, Младост IV са в процес на продажба, а Офис сграда в София Тех Парк е в етап на придобиване. 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.Bricolage разположени във гр.Варна в кв.Младост и в гр.София на бул. Цариградско шосе.

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

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

Параметрите по проекта са както следва:

ТЦ "Доверие Бриколаж" София 1	
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. Също през периода започна подновяване на отоплителната инсталация в магазина в гр.София, който процес се очаква да бъде завършен до началото на новия отоплителен сезон.

## 2.3 Проект – Земеделска земя

Към края на първото шестмесечие Дружеството е собственик на 404 дка земеделска земя. Отдадените под аренда земи са 207.1 дка или около 51% от всички имоти. Средната наемна цена е около 48 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 няма нови продадени апартаменти и към края на юни 2017г. общо продадените имоти са десет на брой. Продължава кампанията за продажба и на останалите 26 жилищни имота от сградата. Междувременно след края на отчетния период е продаден един от гаражите. Общата площ на продадения имот е 32.54 кв.м., а продажната цена е 8.6 хил.евро с ДДС.

## 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 отчетния период е 100%. Общата цена на придобиване е 7.2 млн.евро.

Текущо през изминалия период Дружеството води преговори за удължаване на договорите за наем изтичащи в началото на 2018г.

През изминалото шестмесечие започна и подготовка на проект за обновяване на фойето на сградата. Очаква се по-късно през годината да бъде реализирано и самото обновяване на фойето. Също през годината се планира и подмяна на хидроизолацията на покрива на сградата.

## **2.6 Проект – Офис сграда Камбаните**

През 2016г. приключи изграждането на новата офис сграда на Дружеството. Имотът е разположен върху парцел с площ от 10,671 кв.м., в района на „Вилна зона Малинова долина – Бункера” в гр.София. Търговското название на сградата е Камбаните Грийн Офиси. Общото РЗП на сградата е 13,498 кв.м., от които отдаваемите офис площи и прилежащи помещения са 9,583 кв.м., ресторант с площ от 425 кв.м. и 214 паркоместа, от които 74 са в подземния паркинг.

Към края на юни 2017г. имотът е отдаден на 72.42%. Основни наематели в сградата са „Адеко България“ ЕООД с 6,216 кв.м. и Коника Минолта с 606 кв.м. Общо отдадените паркоместа са 113, от които 42 в подземния паркинг. Наемател на ресторанта е Виктория ЖИ 2011 ЕООД. Към края на отчетния период вече всички отдадени под наем помещения са предадени за ползване. Продължават разговори и с други потенциални наематели, които са заявили интерес към сградата.

През шестмесечието продължаваха някои от довършителните работи по имота. Изградена е парковата среда около сградата. Също през периода се извърши възстановяването на пътната настилка повредена по времето на строителните работи и е реализиран интериорния проект за обзавеждане фойето на сградата. Съгласно договорите за строителство Дружеството е задържало гаранционни суми, които предстои да бъдат разплатени през периода 2017-2018 г. съгласно разпоредбите на съответните договори.

През 2016г. Дружеството си осигури и банково финансиране на проекта от Юробанк България АД в размер на 11 млн.лв. Към края на юни 2017г. вече е усвоената цялата сума по кредита. Условиата на заема са посочени в т. 3.3, по-долу в отчета.

През миналата година за поддръжката на сградата бе избрана фирмата ФЪРСТ ФАСИЛИТИ БЪЛГАРИЯ ЕООД. През изминалото шестмесечие все още продължават дейностите по въвеждането на сградата в експлоатация и организирането на цялостната поддръжка на имота.

## **2.7 Проект – Офис сграда София Тех Парк**

През второто тримесечие на 2017г. Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ спечели проведения от София Тех Парк АД търг за избор на приобретател за учредяване на право на строеж в Зона 2 от застроителния план на Научно-технологичен парк, гр. София. В резултат на това събитие в края на изминалия период двете дружества подписаха предварителен договор за придобиването на съответното право за строеж. Съгласно договора общата цена за придобиване на правото за строеж е 9,652,000 лева, платима на две вноски – 10% след предварителен договор и остатъка при подписване на окончателния договор, което трябва да се реализира в рамките на последното тримесечие на годината.

Съгласно проведения търг и подписания предварителен договор Дружеството ще придобие правото да изгради многофункционална административно-обслужваща сграда със ЗП 4 395 кв.м., РЗП – до 35 000 кв.м. и подземен паркинг на две нива с обща застроена площ до 16 000 кв. м. и площ на терена, върху който се реализира отстъпеното право на строеж – 8 140 кв. м. Минималната площ за озеленяване съгласно градоустройствените показатели на Общия устройствен план на София за зоната е 40%.

Според предварителния договор Дружеството е задължено да построи предвиденото застрояване в срок до 5 години от датата на сключване на окончателния договор за учредяване право на строеж. Друго изискване в договора е не по-малко от 30% от офис площите да бъдат използвани от компании, които имат изследователска и развойна дейност в посочените фокусни области на парка и отговарят на определението за високо технологична компания или средно високо технологична компания, съобразно статистическата информация на ЕВРОСТАТ.

Към настоящия момент Дружеството започна разработването на идейния проект на сградата, което е условие за сключването на окончателния договор.

## **2.8 Проект – Ваканционно селище на морето**

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

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

## **2.9 Проект – Инвестиционен имот до град Велико Търново**

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

## **2.10 Проект – Инвестиционен имот до град Видин**

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

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

## **2.11 Проект – Инвестиционни имоти в Младост IV, София**

Текущо ФНИБ е собственик на 15 имота, разположени на Околовръстното шосе на гр.София в точката му на пресичане с бул.Александър Малинов, в западна посока срещу Бизнес Парк София. След реализираната продажба през изминалата година на един от имотите общата площ притежание на Фонда е 29,489 кв.м., от които 21,516 кв.м. в

регулация, а останалите извън регулация определени за зелени площи. Имотите в регулация имат параметри на застрояване Кинт 3.5 и плътност на застрояване 60%.

През декември 2016 г. Дружеството подписа нови два предварителни договора за продажбата на други два от регулираните имоти в Младост IV в гр. София с общ размер 13,471 кв.м., които са със себестойност 9,066 хил.лв. Договорената продажна цена отново е 250 евро/кв.м. Окончателните продажби трябва да се осъществят до края на ноември 2017 г., като през изминалото шестмесечие купувачът е направил още едно авансово плащане, с което общо платените авансово средства възлизат на 1.3 млн.евро. 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.

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

## 3 Развитие на дейността и състояние на Дружеството през първото шестмесечие на 2017г.

### 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 2017г.

Счетоводен баланс към 30.06.2017г. и 31.12.2016г.

(Всички суми са в хиляди лева)	30.06.2017	31.12.2016
<b>АКТИВИ</b>		
<b>ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ</b>		
Инвестиционни имоти	68,966	68,965
Разходи за придобиване на ДМА	860	-
Стопански инвентар и съоръжения	4	4
<b>ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ</b>	<b>69,830</b>	<b>68,969</b>
<b>КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ</b>		
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	8,076	8,074
Търговски вземания и лихви	155	114
Парични средства и краткосрочни депозити	9,466	7,634
Други	132	25
Разходи за бъдещи периоди	16	21
<b>ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ</b>	<b>17,845</b>	<b>15,868</b>
<b>ОБЩИ АКТИВИ</b>	<b>87,675</b>	<b>84,837</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	6,345	6,345
Натрупана печалба	4,821	3,113
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>71,616</b>	<b>69,908</b>
<b>ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>		
Дългосрочни заеми	9,578	8,917
Други	-	154
<b>ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>	<b>9,578</b>	<b>9,071</b>
<b>КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>		
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,126	1,056
ДДС и др. дължими данъци	13	211
Задължения към обслужващото дружество	872	1,277
Задължения към персонала и осиг. предприятия	1	7
Провизия за дължими дивиденди	1,487	1,487
Получени аванси	2,543	1,529
Търговски и други задължения	439	291
<b>ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>	<b>6,481</b>	<b>5,858</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>16,059</b>	<b>14,929</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>87,675</b>	<b>84,837</b>

**Отчет за доходите за първото шестмесечие на 2017г. и последното на 2016г.**

(Всички сума са в хиляди лева)	I - шестм 2017	II - шестм 2016
Приходи от продажба на имоти	-	-
Приходи от наеми	3,036	2,144
Приходи от лихви	1	4
Печалба от деривативен финансов инструмент	-	13
Други приходи	16	2,604
<b>Общо приходи</b>	<b>3,053</b>	<b>4,765</b>
Балансова стойност на продадените имоти	-	-
Разходи за лихви	(175)	(117)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(525)	(517)
Разходи за материали	(6)	(9)
Разходи за персонала	(75)	(92)
Други разходи	(564)	(533)
<b>Общо разходи</b>	<b>(1,345)</b>	<b>(1,268)</b>
<b>Печалба/(загуба) за периода</b>	<b>1,708</b>	<b>3,497</b>
<b>Средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)</b>	<b>20,150</b>	<b>20,150</b>
<b>Доход на акция - основен и с намалена стойност</b>	<b>0.085</b>	<b>0.174</b>

### 3.2 Ликвидност

*Таблица 2 – Показатели за ликвидност на ФНИБ към 30.06.2017г. и 31.12.2016г.*

Коефициенти	30.06.2017	31.12.2016
Текуща ликвидност	2.75	2.71
Бърза ликвидност	1.51	1.33
Абсолютна ликвидност	1.46	1.30

През изминалото шестмесечие коефициентите за ликвидност отбелязват нарастване, което се дължи на по-големия размер на паричните средства в баланса на Дружеството. В основата на това увеличение стои полученото авансово плащане по предварителните договори за продажба на два от имотите в Младост 4 в гр. София. Коефициентът за текуща ликвидност нараства минимално до 2.75, а коефициентите за бърза и абсолютна ликвидност отбелязват по-големи изменения и достигат съответно до 1.51 и 1.46. През следващия отчетен период предстои плащане по договора за придобиването на правото за строеж в София Тех Парк и изплащане на дивидента за 2016г., което съществено ще намали коефициентите за ликвидност на Дружеството.

#### Вътрешни източници на ликвидност

През шестмесечието вътрешните източници на ликвидност отбелязват увеличение, като по-голямо е то при краткотрайните активи. В основата на тези изменения стоят увеличения размер на паричните средства в активите и полученото ново авансово плащане по сключените предварителни договори за продажба на имоти в пасивите.

○ **Краткотрайни (текущи) активи**

*Таблица 3а – Текущи активи на ФНИБ към 30.06.2017г. и 31.12.2016г.*

Източници на ликвидност (хил.лв)	30.06.2017	% дял	31.12.2016	% дял
<b>Текущи активи</b>				
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	8,076	45.26%	8,074	50.88%
Търговски вземания и лихви	155	0.87%	114	0.72%
Разходи за бъдещи периоди	16	0.09%	21	0.13%
Парични средства и краткосрочни депозити	9,466	53.05%	7,634	48.11%
Други	132	0.74%	25	0.16%
<b>Общо текущи активи</b>	<b>17,845</b>	<b>100%</b>	<b>15,868</b>	<b>100%</b>

През изминалото шестмесечие основното изменение в краткотрайните активи е в стойността на паричните средства. В резултат общият размер на текущите активи на ФНИБ нараства с 12,46% и в края на периода достига 17,845 хил.лв. От друга страна тази промяна води и до изменение на структурата на текущите активи, като на първо място с дял от 53,05% излизат паричните средства. Основната причина за тяхното нарастване, както е споменато по-горе, е постъплението на парични средства от авансови плащания по предварителни договори за продажба на имоти в Младост 4 в гр.София и допълнителните постъпления от наеми от новата сграда на Дружеството. През следващия отчетен период с изплащане на дивидента за 2016г. и плащанията по договора за покупка на правото за строеж в София Тех Парк, размерът на паричните средства се очаква да намалее значително.

На второ място с дял от 45.26% остават инвестиционните имоти. В тази статия, освен отчетната стойност на жилищната сграда „Секвоя 2” в кв. Боровец са включени и стойностите на имотите в Младост 4 в гр. София, за които има подписани предварителни договори за продажба. През следващия отчетен период със завършването на сделката по продажбата на имотите в Младост 4 в гр.София и след тяхното отписване от баланса на Дружеството се очаква размерът на инвестиционните имоти значително да намалее.

На следващо място с 0.87% са търговските вземания и лихви. Те увеличават размера си вследствие направени авансови плащания за електричество и газ към съответните доставчици на новата офис сграда на Камбаните. Други вземания, които са записани в тази статия, са основно вземания от наематели и начислени лихви по депозити. През следващото тримесечие не се очаква съществена промяна на вземанията.

Увеличение през изтеклото шестмесечие отбелязва и статията ”Други” вземания. Основният запис по това перо са платените авансово данъци и такси за недвижими имоти. Очакванията са с признаване в края на годината на авансово платените данъци за разход в отчета за доходите размерът на тази статия значително да намалее.

Общият размер на текущите активи през следващия отчетен период се очаква значително да намалее, като основна заслуга за това ще има намаленият размер на паричните средства.

## Краткосрочни (текущи) пасиви

Таблица 3б - Текущи пасиви на ФНИБ към 30.06.2017г. и 31.12.2016г.

Източници на ликвидност (хил.лв)	30.06.2017	% дял	31.12.2016	% дял
<b>Текущи пасиви</b>				
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,126	17.37%	1,056	18.03%
ДДС и др. дължими данъци	13	0.20%	211	3.60%
Задължения към обслужващото дружество	872	13.45%	1,277	21.80%
Задължения към персонала и осиг.предприятия	1	0.02%	7	0.12%
Провизия за дължими дивиденди	1,487	22.94%	1,487	25.38%
Получени аванси	2,543	39.24%	1,529	26.10%
Търговски и други задължения	439	6.77%	291	4.97%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>6,481</b>	<b>100%</b>	<b>5,858</b>	<b>100%</b>

През изминалото шестмесечие общият размер на краткосрочните пасиви отбелязва нарастване с 10.64% и в края на периода достига 6,481 хил.лв. Основната причина за това увеличение са по-голямата сума на краткосрочно дължимата главница по кредита на Дружеството, прехвърлените дългосрочни задължения към строителни компании в краткосрочни и промяната в получените от Фонда авансови плащания. Тези изменения водят след себе си и промяна в структурата на пасивите като нараства дялът на търговските задължения и на получените аванси. Последните от своя страна с 39,24% остават най-голямото задължение от краткосрочните пасиви. В тази статия са отбелязани получените авансови плащания по предварителните договори за продажба на два от имотите в Младост 4 в гр. София. Съгласно тези договори 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 второ място с 22.94% от краткосрочните пасиви са провизиите за дивидент за финансовата 2016г. в размер на 1,487 хил.лв. Така изчислената сума представлява 90% от преобразувания одитиран финансов резултат, определен съгласно чл.10 от ЗДСИЦ. Сумата за разпределяне като дивидент за 2016г. е гласувана на редовното Общото събрание на акционерите (ОСА) на 29 май 2017г. и предстои нейното плащане.

На следващо място с 17.37% са дължимите плащанията за предстоящата една година по заема на Дружеството. Отчетеното увеличение е вследствие на нарастващите съгласно погасителния план плащания по главницата на заема.

С намаляващ дял до 13,45% са задълженията към обслужващото дружество, което беше посредник при изграждането на новата офис сграда на Камбаните. По-голямата част от записаните задължения в тази статия са такива свързани със строителството на новия обект и респективно представляват задържани средства на строителите, които служат като гаранция за добро изпълнение. Отбелязаното през шестмесечието по-голямо намаление се дължи на изплатени задължения по строителни договори и изплатени задължения по такса управление, останали неизплатени от предходни периоди.

Търговските и други задължения увеличават размера си, като техният дял в текущите активи възлиза на 6.77%. В основата на отбелязаното увеличение стоят гаранционни задължения на Дружеството по строителството на новата сграда, които са прехвърлени от дългосрочни задължения в краткосрочни такива. 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 следващия отчетен период се очаква размерът на текущите пасиви да намалее с финализирането на сделката по продажбата на двата имота в Младост 4 в гр.София и



разплащането на задържаните гаранции по строителството на новата офис сграда на Дружеството.

#### ■ 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.

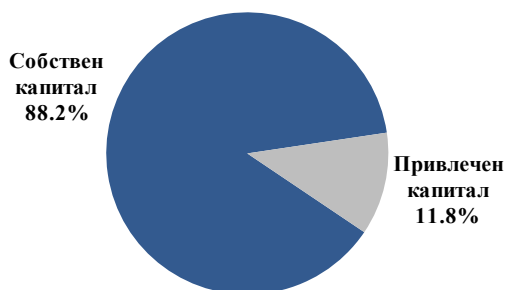
За целите на текущите си проекти Дружеството разполага с достатъчен финансов ресурс, който да обезпечи напълно дейността му през следващите месеци. От гледна точка на реализирането на новия инвестиционен проект Дружеството ще разчита на собствения си капитал и ново външно кредитиране.

### 3.3 Капиталови ресурси

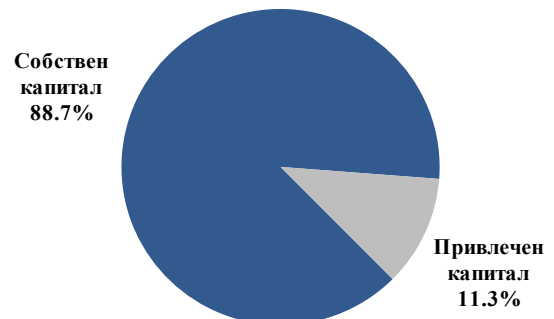
В края на юни 2017г. дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, отчита увеличение от 3.01% до 81,194 хил.лв. Тази промяна се дължи както на реализирания финансов резултат за последния отчетен период, така и на увеличения размер на главницата по кредита. През изтеклото шестмесечие в структурата на дългосрочния капитал се наблюдава увеличение в дела на привлечения капитал, който достига 11.8% в сравнение с 11.3% към края на 2016г. 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 шестмесечия е представено на фигурите по-долу.

**Фигура 2:** Съотношение между собствен и привлечен капитал:

Дългосрочен капитал на ФНИБ  
30.06.2017г.



Дългосрочен капитал на ФНИБ  
31.12.2016г.



**Таблица 4 – Коефициенти на капиталова структура:**

Коефициент на капиталовата структура	30.06.2017	31.12.2016
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени средства	7.48	7.84
Съотношение на ДА към собствен капитал	0.98	0.99
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.14	0.13

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

## ■ Собствен капитал

В края на юни 2017г. собственият капитал на ФНИБ е в размер 71,616 хил.лв., което представлява увеличение от 2,44% 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 30.06.2017г. и 31.12.2016г.*

Собствен капитал (хил.лв)	30.06.2017	31.12.2016
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	6,345	6,345
Натрупана печалба	4,821	3,113
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>71,616</b>	<b>69,908</b>

## ■ Привлечен капитал

През 2017г. Дружеството има само един договор за кредит подписан с Юробанк България АД. Кредит е за срок от 10 години и е в размер до 11 млн.лв. Предназначението на заема е за финансиране строителството на новата офис сграда на Фонда на Околовръстното шосе до Камбаните. Дължимата лихва по кредита е тримесечен Софибор плюс надбавка 3.1%. Гратисният период за главницата изтече през 2016г. и през 2017г. започна неговото изплащане. Усвояването на средствата бе реализирано на траншове съобразно направените разходи за строителство, като до края на отчетния период вече е усвоена цялата сума по кредита.

В края на 2016г. Дружеството успешно погаси другия си инвестиционен кредит, използван за придобиването на магазините „Mr. Bricolage” и от 2017 г. той вече не 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

През следващия отчетен период съгласно подписания предварителен договор със „София Тех Парк“ АД най-големият капиталов разход на ФНИБ ще бъде за закупуването на правото за строеж на офис сграда в Научно технологичния парк. Размерът на сделката е 9,652,000 лева, платима на две вноски – 10% след предварителен договор и остатък при подписване на окончателния договор, което трябва да се реализира в рамките на последното тримесечие на годината. След придобиването на правото за строеж и разработването на проекта за строителство ще бъде определен общия бюджет на проекта, който ще бъде реализиран в следващите до 5 години.

По останалите проекти капиталови разходи ще бъдат направени за довършителни строителните работи по новата офис сграда на Камбаните в гр.София и за Сградата 1 в БПС, където е планирано подмяната на хидроизолацията на покрива на цялата сграда и обновяване на фойето.

## 3.4 Структура на активите

Сумата на активите на ФНИБ към края на първото шестмесечие нараства с 3.35% до 87,675 хил.лв. в сравнение с края на предходното шестмесечие, когато стойността на активите бе 84,837 хил.лв. Отчетеното увеличение се дължи основно на натрупаните допълнителни парични средства вследствие реализираните приходи от наеми и получено авансово плащане по предварителните договори за продажба на имоти в Младост 4 в гр.София. През следващите отчетни периоди с реализирането на нови 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)	30.06.2017	% дял	31.12.2016	% дял
<b>Дълготрайни активи вкл.</b>	<b>69,830</b>	<b>79.65%</b>	<b>68,969</b>	<b>81.30%</b>
- общо недвижими имоти	68,966	78.66%	68,965	81.29%
- Разходи за придобиване на ДМА	860	0.98%	-	0.00%
<b>Краткотрайни активи вкл.</b>	<b>17,845</b>	<b>20.35%</b>	<b>15,868</b>	<b>18.70%</b>
- Търговски вземания и лихви	155	0.18%	114	0.13%
- Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	8,076	9.21%	8,074	9.52%
- Парични средства и краткосрочни депозити	9,466	10.80%	7,634	9.00%
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>87,675</b>	<b>100%</b>	<b>84,837</b>	<b>100%</b>

Отчетената промяна през изтеклото шестмесечие в структурата на активите се дължи основно на увеличения размер на паричните средства и на разходите за придобиване на ДМА. Крайният резултат от тези промени е нарастване делът на краткотрайните актив до 20.35% и съответно намаляване делът на дълготрайните активи. Съответно се наблюдава и промяна на вътрешната структура на двата вида активи, като се увеличават дяловете на паричните средства и на разходите за придобиване на ДМА. Основната заслуга за формирането на втората статия имат отчетените допълнителни капиталови разходи в офис сградата на Камбаните и записаните авансово платени средства за придобиването на правото за строеж в София Тех Парк.

През следващия отчетен период се очаква съществена промяна в структурата на активите, която ще дойде в резултат от окончателния договор за придобиването на правото за строеж в София Тех Парк. В резултат на сделката съществено ще намалееят краткотрайните активи и в частност паричните средства, а ще се увеличат дълготрайните активи в перото им за недвижими имоти.

### 3.5 Резултати от дейността

Дейността на Дружеството през първото шестмесечие на 2017г. беше насочена най-вече в управлението на проектите генериращи приходи за Дружеството и извършването на някои довършителни работи в Офис сградата на Камбаните.

#### ■ Приходи от дейността

През разглежданото шестмесечие основните промени в приходите на Фонда са в увеличения размер на приходите от наеми и липсата на преоценки на имоти, които се извършват веднъж годишно в края на календарната година. В резултат от тези промени общият размер на приходите намалява и в края на периода техният размер достига 3,036 хил.лв., което е спад от 35,93% спрямо предходното тримесечие.

**Таблица 7 – Реализирани приходи за първото шестмесечие на 2017г. и второто на 2016г.**

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	I - шестм 2017	II - шестм 2016
Приходи от продажба на имоти	-	-
Приходи от наеми	3,036	2,144
Приходи от лихви	1	4
Печалба от деривативен финансов инструмент	0	13
Други приходи	16	2,604
<b>Общо приходи</b>	<b>3,053</b>	<b>4,765</b>

През изминалото шестмесечие основен приход с дял от 99.44% са Приходите от наеми. Техният размер достига 3,036 хил.лв., което е увеличение от 41.60% спрямо предходното шестмесечие. Отчетеното нарастване се дължи изцяло на отчетените нови наеми от Офис

сградата на Камбаните, като от началото на 2017 г. освен ресторанта всички останали отдадени помещения в сградата са предадени на наемателите си и генерират доход за Дружеството. Съгласно сега разписаните наемни договори очаквания приход от този имот през 2017г. е в размер на около 1.7 млн.лв. Допълнително увеличение може да има при отдаването на нови офиси под наем. Други приходи записани в тази статия са приходите от наем на магазините Mr.Bricolage в гр.София и гр.Варна и приходите от Сграда 1 в Бизнес Парк София. Очакванията през следващия отчетен период с предаване на ресторанта за ползване са приходите от наеми да нараснат още малко.

От останалите приходи най-голяма е промяната в статията Други приходи, като съществено намаление както бе посочено по-горе е в резултат от липсата на преоценки на имоти, извършвани в края на годината.

Очакванията за следващото шестмесечие са общо приходите да се увеличат съществено, като основна заслуга за тази промяна ще има отчитането на продажбата на имотите в Младост 4 в гр. София, която сделка трябва да се реализира в рамките на месец ноември 2017г.

#### ■ Разходи от дейността

През изминалото шестмесечие общите разходи на ФНИБ се увеличават с 6.07% и достигат до 1,345 хил.лв., в основата на което увеличение стоят по-големите разходи свързани с отпуснатия на Дружеството кредит и увеличените разходи за поддръжка на новата сграда в статията Други разходи.

*Таблица 8 – Отчетени разходи за първото шестмесечие на 2017г. и второто на 2016г.*

Разходи на ФНИБ (хил.лв)	I - шестм 2017	II - шестм 2016
Балансова стойност на продадените имоти	-	-
Разходи за лихви	(175)	(117)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(525)	(517)
Разходи за материали	(6)	(9)
Разходи за персонала	(75)	(92)
Други разходи	(564)	(533)
<b>Общо разходи</b>	<b>(1,345)</b>	<b>(1,268)</b>

През първото шестмесечие на 2017г. с най-голям дял от 41.93% от разходите е статията „Други разходи”. Отбелязаното увеличение е вследствие на допълнителни разходи свързани с управлението и поддръжката на новата офис града на Дружеството. Тези разходи ще продължат да нарастват до пълната реализация на програмата за поддръжка на имота. В допълнение увеличение е регистрирано и в 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 и поддръжката на останалите имоти, за банкови такси и други административни разходи.

На второ място с дял от 39.03% от разходите са възнагражденията на обслужващото дружество. Разходът се запазва на нивото от предходния период, което се очаква като тенденция и през следващите отчетни периоди.

С дял от 13.01% са разходите за лихви, които включват изплатените и начислени лихви по кредита на Дружеството и разходите по управлението му. Тази сметка отбелязва увеличение, което се дължи на по-голямата главница по новия кредит на Дружеството. През следващите отчетни периоди се очаква размерът на платените лихви да започне плавно да намалява с изплащането на главницата по усвояния от Дружеството заем.

Основните фактори, които ще доведат до увеличение на разходите през следващия отчетен период са генерираните допълнителни разходи за управлението и поддръжката на Офис сградата Камбаните и увеличените разходи свързани със стартирането на новия проект.

## ■ Резултат от дейността

През първото шестмесечие на 2017г. Дружеството реализира печалба в размер на 1,708 хил.лв., като основен принос за отчетеното намаление е по-малкият размер на приходите и по-конкретно липсата на положителни преоценки на имоти в края на предходната година. През следващите отчетни периоди с допълнителното увеличаване на приходите от наеми от офис сградата на Камбаните се очаква общо финансовият резултат на дружеството да нарасне, като промяна в резултата няма да настъпи с реализирането на продажбите на имотите в Младост 4, защото продажната стойност на имотите вече е отразена в тяхната балансовата стойност.

**Таблица 9** – Резултати от дейността за първото шестмесечие на 2017г. и второто на 2016г

Финансов резултат (хил.лв)	I - шестм 2017	II - шестм 2016
Приходи	3,053	4,765
Разходи	(1,345)	(1,268)
<b>Печалба / (загуба) за периода</b>	<b>1,708</b>	<b>3,497</b>

Отнесена счетоводната печалба към средния коригиран брой акции през шестмесечието носи печалба на една акция (EPS) в размер на 0.085 лв.

Резултат на акция (хил.лв)	2017 **	2016	2015	2014
Печалба	1,708	4,199	2,009	(3,702)
Печалба на акция (EPS)	0.085	0.208	0.100	(0.184)
Нетна стойност на активите	71,616	69,908	67,196	66,795
Коригиран брой записани акции	20,150	20,150	20,150	20,150
НСА на акция (NAV per share)	3.554	3.469	3.335	3.315
Дивидент на акция	0.0738	0.0738	0.0798	0.0000
Справедлива стойност на акция*	3.628	3.543	3.415	3.315

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

\*\* Нетната стойност на активите за 2017г. е по неаудитиран отчет, а за периода 2014-2016 съгласно одитирани отчети

Нетната стойност на активите на акция (NAV per share), съгласно неаудитирания отчет на Дружеството се увеличава от 3.469 лв. на акция в края на 2016г. до 3.554 лв. на акция в края на юни 2017 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 2017 г. предвид банковия заем, който 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 и риск на паричните потоци***

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 си дейност. За реализация на инвестиционната си програма Дружеството ще разчита както на собствения си капитал, така и на външно финансиране.

#### ***Кредитен риск***

Кредитният риск или рискът, произтичащ от възможността Фонда да не получи в договорения размер финансов актив, е минимизиран чрез осъществяване на финансови взаимоотношения с различни контрагенти, които са с висока кредитна репутация. За да обезпечи вземанията си по договорите за оперативен лизинг, Фондът изисква от наемателите си да предоставят депозит или банкова гаранция. В допълнение, вземанията по оперативен лизинг са обект на постоянен преглед, в резултат на което експозицията на Фонда за несъбираеми вземания е сведена до минимум. Основният кредитен риск, на който е изложен Фондът по отношение на другите финансови активи (различни от търговски вземания), възниква в следствие на предоставените депозити в банкови институции.

### ***Строителен риск***

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

Пред посочените по-горе основни рискове и несигурности ще бъде изправен "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ и през настоящата 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 е насочило усилията си основно в управлението на новата офис сграда в гр. София, управление на текущите проекти генериращи приходи и реализацията на новия инвестиционен проект. 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 предоговорени 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 – Офис сграда Технопарк София** – след спечелването на търга до края на годината предстои да бъде подписан окончателния договор за придобиването на правото за строеж на новата офис сграда и разработването на идейния проект за реализацията на бъдещата инвестиция.
- **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. Към датата на отчета получените авансови плащания по тези договори са в размер на 1.3 млн.евро. 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 гр.София. В полезрението 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 шестмесечие на 2017 г. цената на акциите на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ бележи спад от 1.63%, но на годишна база ръстът в цената все още е впечатляващ (+19.25%). След особено силното представяне през 2016 г., секторът на борсово търгуваните дружества със специална инвестиционна цел показва по-умерено представяне през 2017 г., особено през първото шестмесечие на годината. Индексът BGREIT, който следи представянето на сектора, отчете ръст от едва 5.24% през последните шест месеца на фона на двуцифрени ръстове при останалите индекси на БФБ – София. Въпреки това компаниите, инвестиращи в недвижими имоти, продължават да привличат интерес от страна на инвеститорите и акциите им остават едни от най-търгуваните на БФБ-София.

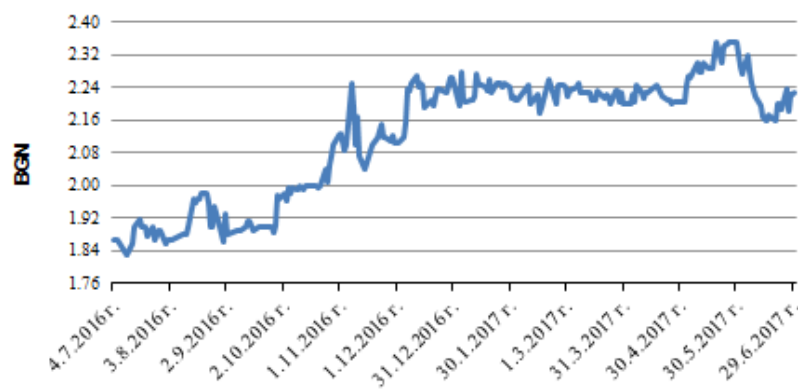
Капиталовият пазар като цяло изпраща поредно силно шестмесечие, подкрепен от добрите макроикономически новини за страната. Основният индекс SOFIX отбеляза повишение от 19,96% за периода януари – юни, достигайки ниво от 703.46 пункта към 30 юни. Широкият индекс BGBX 40 завърши шестмесечието на ниво от 134.22 пункта, с което отбеляза 20,59% ръст на шестмесечна база и 50,47% - на годишна. Положителните тенденции доведоха и до значително увеличение на търговията на БФБ – София.

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

Обобщените данни от търговията с акции на ФНИБ за периода 01.07.2016г. – 30.06.2017г. са както следва:

- Начална цена – BGN 1.870 (4 юли 2016г.)
- Последна цена – BGN 2.230 (30 юни 2017г.)
- Най-висока цена – BGN 2.379 (29 май 2017г.)
- Най-ниска цена – BGN 1.831 (11 юли 2016г.)
- Общо количество изтъргувани акции – 3,157,072 броя
- Оборот за периода – BGN 6,714,056 (EUR 3,432,842)
- Среднопретеглена цена – BGN 2.127
- Пазарна капитализация (към 30.06.2017г.) – BGN 44,934,500 (EUR 22,974,645)

**Движение акциите на ФНИБ  
(01.07.2016г. - 30.06.2017г.)**



## **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 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 пораждането на действие и вписването на намалението на капитала в търговския регистър.

В резултат на тези събития към 30.06.2017г. 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 30.06.2017г. 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:

- 774 физически лица притежават 5,529,402 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;
- 114 юридически лица притежават 14,620,598 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. Привилегированата акция дава право на гарантиран дивидент и/или на привилегия за обратно изкупуване. Тази акция може да дава право на един глас в Общото събрание на акционерите или да бъде без право на глас. Привилегированите акции се включват при определяне на номиналната стойност на капитала. Привилегированите акции без право на глас не могат да бъдат повече от ½ от общия брой акции на Дружеството.

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

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

**7.3 Информацията 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 30.06.2017 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 30.06.2017г.	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 пораждаат 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 пораждаат 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 2017г. Дружеството няма регистрирани клонове и не притежава акции от други компании.

След края на отчетния период е продаден един от гаражите в жилищна сграда „Секвоя 2” в Боровец. Общата площ на продадения имот е 32.54 кв.м., а продажната цена е 8.6 хил.евро с ДДС.