

**Междинен доклад за  
дейността**

**на**

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

за третото тримесечие  
на 2018 г.



30 октомври 2018г.

## Съдържание

<i>1</i>	<i>Обща информация за Дружеството .....</i>	<i>3</i>
<i>2</i>	<i>Портфейл на Дружеството.....</i>	<i>9</i>
<i>3</i>	<i>Развитие на дейността и състояние на Дружеството през третото тримесечие на 2018г. ....</i>	<i>14</i>
<i>4</i>	<i>Важни научни изследвания и разработки .....</i>	<i>23</i>
<i>5</i>	<i>Предвиждано развитие на Дружеството.....</i>	<i>24</i>
<i>6</i>	<i>Промени в цената на акциите на Дружеството .....</i>	<i>26</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>28</i>
<i>8</i>	<i>Сделки със свързани лица .....</i>	<i>32</i>
<i>9</i>	<i>Друга информация .....</i>	<i>32</i>

## 1 Обща информация за Дружеството

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

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

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

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

На свое заседание от 20 април 2018г. Съвета на директорите на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ взе решение за увеличаване на капитала на Дружеството, като през третото тримесечие бе реализирана и самата процедура. Крайният резултат е успешно увеличение на капитала, като бяха заплатени и записани 14 491 925 обикновени безналични акции с право на глас, с единична номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 1,90 лева всяка една. Към настоящият момент промените в капитала на дружеството все още не са вписани в Търговския регистър, поради постъпил два отказа от страна на ТР да впише новите обстоятелства. Дружеството от своя страна е обжалвало и двата отказа пред СГС и към настоящия момент се чака решението на съда.

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

Основните събития оказващи влияние на финансовия отчет на Дружеството са:

- Процедура по увеличение на капитала. На проведеното на 15.06.2018г. заседание Комисията за финансов надзор взе решение, с което потвърждава Проспекта на „Фонд за недвижими имоти България”\_АДСИЦ за увеличаване на капитала на дружеството. Началната дата за търговията с права беше 5 юли 2018г., крайната дата за подаване на заявки за записване на акции от увеличението за настоящите акционери бе на 20 юли. Аукционът за неизползваните права се проведе на 27 юли 2018г., а срокът за плащане на цената беше 13 август 2018 г.
- Резултати от публично предлагане на акции. На 13.08.2018 г. успешно приключи публичното предлагане акции на Дружеството. От предложените 20 150 000 броя обикновени безналични акции, с номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 1.90 лева, бяха записани и реално заплатени общо 14 491 925 акции и внесени по набирателната сметка 27 534 657.50 лева, с което се надвиши минималното изискване за успех на емисията.
- Подадени заявления за вписване на увеличение на капитала в Търговския регистър.  
С Заявление, вх. № 20180828171916/28.08.2018г., в Търговския регистър при Агенция по вписванията е подадено искане за вписване на промени във вписани

обстоятелства по част „Капитал“ по партидата на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ. На 10.09.2018г. е постановен отказ с № 20180828171916 по подаденото заявление, с който се отказва вписване на заявените промени. Като мотивите за отказът са следните:

**Мотиви:**

*С посоченото заявление е постъпило искане за вписване на промени във вписани обстоятелства. Подаденото заявление е по образец съгласно приложение А5 от Наредба № 1 от 14 февруари 2007 г. за водене, съхраняване и достъп до търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел.*

*Съгласно чл. 15, ал. 1 от ЗАКОН ЗА ДРУЖЕСТВАТА СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ промяна в устава и в другите устройствени актове на дружество със специална инвестиционна цел се допуска след одобрение на комисията по финансов надзор. Съгласно ал. 3 от същия член промяната в устава се вписва в търговския регистър след представяне на одобрението.*

*При така изяснената фактическа обстановка - съответствието на заявеното за вписване обстоятелство със закона не се установяват от представените документи и на основание чл. 24, ал. 1, във връзка с чл. 21, т.4 и 5 от ЗТРРЮЛНЦ, следва да се откаже вписване на заявената промяна.*

С Заявление, вх. № 20180920121438/20.09.2018г., в Търговския регистър при Агенция по вписванията отново е подадено искане за вписване на промени във вписани обстоятелства по част „Капитал“ по партидата на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ. На 28.09.2018г. е постановен отказ с № 20180920121438 по подаденото заявление, с който се отказва вписване на заявените промени със следните мотиви:

**Мотиви:**

*Заявено е увеличаване на капитала на дружеството въз основа на решение на СД от 20.04.2018 г., съгласно чл.43 от устава, чрез проспект. Съгласно чл.174 ал.4 от ТЗ при изменение на устава, той следва да се представи за обявяване. В случая е налице увеличаване на капитала, поради което следва уставът да бъде обявен по партидата на дружеството. С оглед специалната норма на чл.15 ал.3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел за вписване на промяната в устава е необходимо одобрение от Комисията за финансов надзор. В случая такова одобрение не е представено.*

*Предвид изложеното, на основание чл.24 ал.1 във вр. с чл.21 т.4 и 5 от ЗТРРЮЛНЦ, отказвам вписване на заявените промени.*

В резултат от посочените по-горе действия от страна на ТР получените средства по набирането на капитала остават блокирани по набирателната сметка, а процедурата по увеличението на капитала на Дружеството все още не е приключила. Междувременно в законоустановения срок ФНИБ е обжалвало двата отказа от страна на Агенцията по вписванията.

- Становището на Съвета на Директорите по отношение на отказите за вписване и основанията за тези откази е следното:

**В случай на увеличаване на капитала на ДСИЦ от Съвета на директорите на дружеството в рамките на правата, предоставени от устава на ДСИЦ, одобрен от Комисията за финансов надзор, не е необходимо допълнително одобрение от страна на Комисията за финансов надзор на устава на ДСИЦ, който се представя за обявяване в Търговския регистър и регистър на ЮЛНЦ, в която единствената промяна е посочване на актуалния размер на капитала на ДСИЦ след успешното приключване на увеличението на капитала.**

Считаме, че изискването на Търговския регистър за предоставяне на изрично решение на Комисията за финансов надзор, с което да се одобри промяна в устава, изразяваща се в посочване на актуалния размер на капитала след приключване на първичното публично предлагане на акции е неправилен и противоречи на досегашната практика на Комисията за финансов надзор, а и на Регистъра.

Съгласно изискването на ЗДСИЦ, увеличението на капитала на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ е извършено при условията на първично публично предлагане на акции. При подобно процедура, съгласно приложимите разпоредби на ЗППЦК, не е възможно предварително да бъде определен броят на акциите, които ще бъдат записани в резултат на публичното предлагане и следователно, сумата, с която ще бъде увеличен капитала на дружеството след публичното предлагане.

На следващо място, конкретното увеличение на капитала е извършено по решение на Съвета на директорите на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ в рамките на правомощията, дадени му от устава на дружеството, който е надлежно одобрен от Комисията за финансов надзор преди това. При заявяването за вписване на увеличението на капитала е представен единствено устав с актуализиран размер на капитала, но не и изменен Устав на дружеството със специална инвестиционна цел, защото такъв няма как да бъде приет и одобрен от органа, компетентен да извърши увеличението на капитала. Това изрично и категорично е посочено в приложенията към Заявленията към Търговския регистър документи. Изискуемото за тази цел потвърждение от страна на Комисията за финансов надзор, съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, е предоставено с Решение за одобряване на изменението на устава, с което се оправомощава Съвета на директорите да извършва увеличение на капитала и с Решението за потвърждаване на Проспекта за увеличаване на капитала, а именно - Решение № 619-Е от 15.06.2018 г., което също е приложено към заявленията.

В настоящия случай няма изменение или допълнение на устава. Увеличението на капитала е извършено законосъобразно от орган, който е компетентен да го извърши. Освен това, както е посочено, по-горе искане за изменение или допълнение на устава не е направено с подадените заявления.

При съобразяване изискванията на ЗППЦК, ЗДСИЦ и ТЗ, в Решението на Съвета на директорите и Проспекта си, ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ е предвидило, че капиталът на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ се увеличава от 20 150 000 лв. до 40 300 000 лв., чрез издаване на нови 20 150 000 броя безналични акции, с право на един глас и номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 1,90 лева за акция, като капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само ако бъдат записани и платени най-малко 10 075 000 акции с номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 1,90 лева всяка една, в който случай капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само със стойността на записаните акции. Не само в конкретния, но и във всички случаи при увеличаване на капитала на търговско дружество чрез подписка, към момента на вземането на решението за такова увеличаване, и до момента на приключване на подписката и получаване на справка от банката, при която е открита набирателната сметка за увеличението, относно броя на акциите, чиято емисионна стойност е изплатена напълно, не е известно дали увеличението е успешно и в какъв размер в рамките на относителните граници, определени в решението на Съвета на директорите за увеличението. Следователно, към момента на вземане решение за увеличение на капитала, не би могло да бъде взето легитимно решение за промяна на Устава на Дружеството в частта, касаеща размера на капитала, доколкото същият не би могъл да е известен и да бъде

определен на такъв етап. Това е още едно самостоятелно основание, освен липсата на компетентност, което категорично прави невъзможно взимането на решение от Съвета на директорите за промяна на устава на дружеството. Невъзможността да бъде взето такова решение от компетентния орган при вземането на решението за увеличение на капитала също така доказва, че решение за промяна на устава на дружество със специална цел не може да бъде част от процедурата за увеличението на неговия капитал.

Считаме и, че постановените откази са в противоречие на съдебната практика (Решение № 361 от 24.02.2012г. по регистърно дело № 5430 по описа за 2011г. на СГС, ТО, 6-15 състав), както и в противоречие на практиката на длъжностните лица по регистрацията от Агенция по вписванията, тъй като противоречи на направените вписвания по партидата на "СОФАРМА ИМОТИ" АДСИЦ, ЕИК: 175059266 – вписване номер 20171101160047, вписване номер 20161007105936 и вписване номер 20150826125352, както и вписването по партидата на "ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ" АДСИЦ, ЕИК: 204509737 - вписване номер 20180226112543.

В подкрепа на позицията си Фонд за недвижими имоти България получава и официално становище от КФН с Изх.№ РГ-05-1184-5/26.10.2018г., което потвърждава позицията на ФНИБ.

■ Трето заявление за вписване на увеличение на капитала в Търговския регистър

Към дата на отчета на база полученото официално становище от КФН по казуса с вписването на увеличението на капитала, Дружеството е подало ново Заявление вх. № 20181029154239, в Търговския регистър при Агенция по вписванията с искане за вписване на промени във вписани обстоятелства по част „Капитал“ по партидата на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ, като е представено и становището на КФН.

■ Сключен договор за продажба на апартамент от Апартаментната сграда Секвоя 2 в к.к. Боровец, община Самоков. Апартаментът е с обща площ 59.45 кв.м.

■ Предадени са офис помещенията по нов договор за наем на Сървей Семплинг България ЕООД в Офис сграда Камбаните в гр. София, местност Камбаните. Договорът е за срок от 5г., а общата отдадена площ е 912.76 кв.м. Наемът започва да тече считано от 1 октомври 2018 година.

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

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

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

- Възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков – 9,894 лв.
- Възнаграждение на Чавдар Иванов Донков – 8,472 лв.
- Възнаграждение на Николай Христов Скарлатов – 3,924 лв.

През третото тримесечие на 2018 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат на 22,290 лв.

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

Към 30.09.2018 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 – няма промяна;
- Чавдар Иванов Донков – 388 245 бр. акции, представляващи 1.93 % от капитала на Дружеството – няма промяна;
- Николай Христов Скарлатов – не притежава акции от капитала на Дружеството – няма промяна;

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

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

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

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

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

- Лонч Хъб Адвайзърс ООД, гр. София, район Триадица, ул. „Д-р Христо Стамболски" № 3, ет. 4 - Управител;
- Лонч Хъб Фънд Мениджмънт Б.В., със седалище Мартинус Нийхофлаан 2, 2624ES Делфт, Нидерландия - Член на Съвета на директорите;
- Сторпул Сторидж АД, гр. София, ул. "Чарлз Дарвин" №14Б, вх.А, ет.7 – Член на Съвета на директорите;
- 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:

- Би Ейч Реал Естейтс ООД, София, ул. Дякон Игнатий № 7, ет.2 -Управител;
- Глобус Балистик ООД, София, бул. „Витоша” 61, ет.2 – Ликвидатор;
- Фондация „Доцент Иван Донков Донков“, гр. София, ул. Твърдишки проход № 23 - Първи пожизнен председател

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

- Индъстриал 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 – в ликвидация;
- Лонч Хъб Адвайзърс ООД, гр. София, район Триадница, ул. „Д-р Христо Стамболски" № 3, ет. 4;
- Лонч Хъб Фънд II ООД, гр. София, район Триадница, ул. „Д-р Христо Стамболски" № 3, ет. 4;
- Мибо Консулт ООД, гр.София, ул. Синанишко езеро № 9А, офис 3;

**Чавдар Иванов Донков**

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

**Николай Христов Скарлатов**

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

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

Няма такива.



## 2 Портфейл на Дружеството

### 2.1 Структура на портфейла

През изминалото тримесечие се наблюдава съществена промяна в структурата на портфейла на Дружеството, дължаща се най-вече на успешното увеличение на капитала на дружеството, което дава отражение в паричните средства.

В края на отчетния период дялът на бизнес имотите възлиза на 42%. Следват ги търговските площи с 20%, а инвестиционните имоти и ваканционните имоти отбелязват дял от по 5%. Размерът на паричните средства нарастна значително, в следствие на увеличението на капитала на дружеството и достигна 27% от общия обем на портфейла. Реално по-голямата част от паричните средства все още са блокирани в набирателната сметка на Дружеството и все още не са на разположение на мениджмънта. Очакванията през следващото тримесечие, със старта на строителната дейност по новия проект и предвидените нови инвестиции в него, са размерът на бизнес имотите да продължи да нараства за сметка на паричните средства.

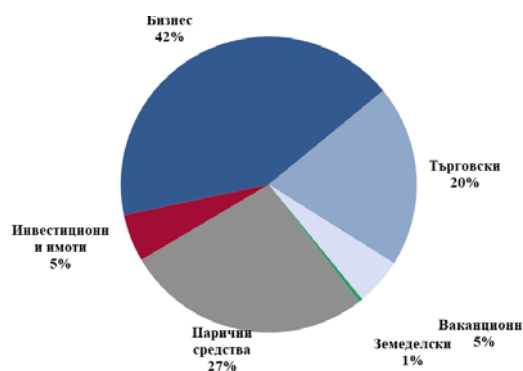
През тримесечието дейността на Дружеството беше насочена главно в следните направления:

- Проектиране на новата офис сграда в София Тех Парк и подаване на заявление за получаване на разрешение за строеж;
- Подготовка на търговете за подизпълнители за дейностите по строежа на офис сградата в София Тех Парк;
- Текущо управление на Офис сграда Камбаните;
- Предаване на наетите площи от Сървей Семплинг България ЕООД в Офис сграда Камбаните;
- Текущо управление на Сграда 1 в Бизнес Парк София и организиране, и провеждане на капиталови ремонти в сградата;
- Текущо управление на имотите отдадени на Mr.Bricolage и обновяване на покрива и инсталациите в магазина в София;
- Организиране увеличението на капитала на ФНИБ;

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

**Фигура 1 – Разпределение на инвестирания капитал по видове сектори**

Структура на портфейла III - то трим. 2018



Структура на портфейла II-ро трим. 2018г.



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

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

Проект	Етап на проекта	Историческа стойност	Балансова стойност към 30.09.2018г.	Бъдещи плащания
<b>Текущи проекти</b>				
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж"	текущо управление	20,413	22,762	0
Земеделска земя	текущо управление	114	487	
Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец	в продажба	3,269	1,488	
Офис сграда 1 - Бизнес Парк София	текущо управление	14,558	16,957	50
Офис сграда Камбаните	текущо управление	17,530	21,665	
Офис сграда - София Тех Парк*	в строеж	10,222	9,959	n.a
<b>Предстоящи проекти</b>				
Морско ваканционно селище - с.Лозенец	замразен	4,409	4,455	0
Инвестиционни имоти до Велико Търново*	преустановен	376	1,221	n.a
Инвестиционен имот до Видин*	преустановен	589	1,234	n.a
Инвестиционни имоти в София - Младост IV*	преустановен	9,422	3,467	n.a
<b>Общо инвестиционни проекти</b>		<b>80,902</b>	<b>83,695</b>	<b>50</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 е в процес на продажба, а Офис сграда в София Тех Парк е в етап на строеж. Следващата група проекти са предстоящи или замразени и към момента няма съществено развитие по тях. Такива са имотът предвиден за ваканционно селище до с. Лозенец, Бургаска област, Инвестиционните имоти край Велико Търново и Видин и тези в гр. София в Младост IV.

## 2.2 Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж”

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

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

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

Параметрите по проекта са както следва:

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

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

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

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

### **2.3 Проект – Земеделска земя**

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

### **2.4 Проект – Жилищна сграда „Секвоя 2” – Боровец**

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

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

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

### **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 септември 2018г. е 93,92%. През изминалото тримесечие бе освободен един от офисите на партера, като за това помещение в края на септември бе подписан нов наемен договор със СИ СИ СМАРТ СЪЛЮШЪНС ЕООД, който влезе в сила през настоящия отчетен период. Общо отдаваната площ по този договор е 444,30 кв.м., заедно с шест паркоместа в подземния паркинг на сградата. Така след предаването на офиса запълняемостта на сградата отново ще бъде 100%.

През тримесечието започна обновяването на фойето на сградата и приключи подмяната на хидроизолацията на покрива на сградата.

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

Това е последната сграда на Дружеството, чието изграждане приключи в края на 2016г. Имотът е разположен върху парцел с площ от 10,671 кв.м., в района на „Вилна зона Малинова долина – Бункера” в гр. София. Търговското название на сградата е Камбаните Грийн Офиси. Общото РЗП на сградата е 13,205 кв.м., от които отдаваемите офис площи и прилежащи помещения са 9,356 кв.м., ресторант с площ от 420 кв.м. и 214 паркоместа, от които 74 са в подземния паркинг.

Към края на септември 2018 г. имотът е отдаден на 89,42%. През периода влезе в сила подписаният договор за наем със Сървей Семплинг България ЕООД. Договорът е за срок от 5г., а общата отдадена площ е 912.76 кв.м. Други основни наематели в сградата са „Адеко България“ ЕООД с 6,902,31 кв.м. и Коника Минолта с 661,89 кв.м. Общо отдадените паркоместа са 160, от които 51 в подземния паркинг. Наемател на ресторанта е Виктория ЖИ 2011 ЕООД. Продължават разговори и с други потенциални наематели, които са заявили интерес към сградата.

През 2016 г. Дружеството си осигури и банково финансиране на проекта от Юробанк България АД в размер на 11 млн.лв. Към края на септември 2018 г. дължимата главница е в размер на 9,326 хил.лв. Условието на заема са посочени в т. 3.3, по-долу в отчета.

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

През 2017г., след спечелване на търг организиран от София Тех Парк АД, „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ придоби право на строеж в Зона 2 от застроителния план на Научно-технологичния парк. Общата цена за придобиване на правото за строеж е 9,652 хил.лв., която сума е изплатена напълно от Дружеството. Съгласно подписания окончателен договор ФНИБ придобива правото да изгради многофункционална административно-обслужваща сграда със ЗП 4 395 кв.м., РЗП – до 35 000 кв.м. и подземен паркинг на две нива с обща застроена площ до 16 000 кв. м. Площта на терена, върху който се реализира отстъпеното право на строеж е 8 140 кв. м. Срокът за изграждане на сградата е 5 години от сключването на окончателния договор. Друго изискване в договора е не по-малко от 30% от офис площите да бъдат използвани от компании, които имат изследователска и развойна дейност в посочените фокусни области на парка и отговарят на определенията за високо технологична компания или средно високо технологична компания, съобразно статистическата информация на ЕВРОСТАТ.

След окончателното придобиване на правото на строеж Дружеството сключи и договор за проектиране с „А и А Архитекти“ ООД за разработване на проекта на новата сграда. През изтеклото тримесечие дружеството подаде необходимите документи за получаване на разрешение за строеж. Към настоящия момент такова разрешение все още не е получено, като след неговото издаване се очаква да започне и реалното изграждане на сградата. Очакването е разрешението за строеж да бъде получено през месец ноември 2018г.

През изтеклото тримесечие Дружеството подготви част от търговете, които ще стартират за подизпълнители на първоначалните дейности по строежа на сградата.

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

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

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

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

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

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

има сключен договор за наем, с който за временно ползване са отдадени останалите имоти под аренда като земеделски земи.

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

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

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

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

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

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

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

### 3.1 Обобщени финансови отчети

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

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

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

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

(Всички сума са в хиляди лева)	III - трим 2018	II - трим 2018	I - трим 2018	2018
Приходи от продажба на имоти	42	-	-	42
Приходи от наеми	1,669	1,668	1,651	4,988
Други приходи	1	-	11	12
<b>Общо приходи</b>	<b>1,712</b>	<b>1,668</b>	<b>1,662</b>	<b>5,042</b>
Балансова стойност на продадените имоти	(41)	-	-	(41)
Разходи за лихви	(77)	(78)	(81)	(236)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(287)	(283)	(281)	(851)
Разходи за материали	(3)	(1)	(3)	(7)
Разходи за персонала	(38)	(37)	(38)	(113)
Други разходи	(253)	(380)	(264)	(897)
<b>Общо разходи</b>	<b>(699)</b>	<b>(779)</b>	<b>(667)</b>	<b>(2,145)</b>
<b>Печалба/(загуба) за периода</b>	<b>1,013</b>	<b>889</b>	<b>995</b>	<b>2,897</b>
<b>Средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)</b>	<b>20,150</b>	<b>20,150</b>	<b>20,150</b>	<b>20,150</b>
<b>Доход на акция - основен и с намалена стойност (в лева)</b>	<b>0.050</b>	<b>0.044</b>	<b>0.049</b>	<b>0.144</b>

След увеличението на капитала, общия брой акции на Дружеството ще бъде увеличен на 34,642 хиляди, като отнесена печалбата за първите девет месеца на 2018 година към новия брой на акциите дава печалба на 1 акция от 0,082 лева.

### 3.2 Ликвидност

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

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

През изминалото тримесечие коефициентите за ликвидност отбелязват значителен ръст. Като основната промяна идва от нарастването на паричните средства, в следствие на увеличението на капитала на дружеството. Коефициентът за текуща ликвидност нараства до 14.55, а коефициентите за бърза и абсолютна ликвидност достигат ръст съответно до 13.90 и 13.66.

През следващия отчетен период се очаква спад на ликвидността на дружеството, което най-вече ще се дължи на факта, че предстои да започнат разходите по реализирането на новия инвестиционен проект в София Тех Парк.

#### Вътрешни източници на ликвидност

През третото тримесечие на 2018 г. вътрешните източници на ликвидност отбелязват увеличение при текущите активи, а краткотрайните пасиви намаляват. В основата на тези изменения стоят размерът на паричните средства, в резултат от увеличението на капитала на Дружеството, в активите и размерът на изплатените дивиденди в пасивите.

○ **Краткотрайни (текущи) активи**

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

Източници на ликвидност (хил.лв)	30.09.2018	% дял	30.06.2018	% дял	31.03.2018
<b>Текущи активи</b>					
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	1,488	4.52%	1,529	24.23%	1,529
Търговски вземания и лихви	386	1.17%	346	5.48%	316
Разходи за бъдещи периоди	44	0.13%	45	0.71%	24
Парични средства и краткосрочни депозити	30,867	93.84%	4,175	66.16%	3,936
Други	2	0.01%	3	0.05%	3
<b>Общо текущи активи</b>	<b>32,893</b>	<b>100%</b>	<b>6,310</b>	<b>100%</b>	<b>5,808</b>

Общият размер на текущите активи на ФНИБ нараства почти 5 пъти и в края на периода достига 32,893 хил.лв. В основата на това изменение са промените в стойността на паричните средства, които бележат ръст заради увеличението на капитала на дружеството. Общата структурата на текущите активи се запазва, като на първо място с дял от 93.84 % остават паричните средства. Основната причина за тяхното увеличение, както е споменато по-горе, са нарасналите средства в следствие на, все още невписаното в Търговския регистър, увеличение на капитала на дружеството, като до вписването на промяната 27,534 хил. лева ще останат блокирани в набирателната сметка на дружеството. През следващия отчетен период се очаква паричните средства на разположение на Дружеството да намалее, в следствие на разходите, които ще бъдат направени във връзка с новия проект на ФНИБ в София Тех Парк.

На второ място с дял от 4.52% остават инвестиционните имоти, чиято стойност се запазва почти същата като за предходния отчетен период. В статията са записани единствено имотите, част от жилищната сграда „Секвоя 2” в кк. Боровец, а намалението се дължи на продадения и отписан през периода апартамент. През следващата година, в следствие на финализирането на продажбата на още един апартамент, се очаква стойността на сметката да намалее.

На следващо място с 1.17 % са търговските вземания и лихви. Те увеличават размера си вследствие на авансовите плащания в договора на дружеството СИ СИ СМАРТ СЪЛЮШЪНС ЕООД. През следващото тримесечие не се очаква съществена промяна на вземанията.

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

**Краткосрочни (текущи) пасиви**

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

Източници на ликвидност (хил.лв)	30.09.2018	% дял	30.06.2018	% дял	31.03.2018
<b>Текущи пасиви</b>					
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,168	51.68%	1,159	34.39%	1,152
ДДС и др. дължими данъци	36	1.59%	18	0.53%	140
Задължения към обслужващото дружество	373	16.50%	1,136	33.71%	1,048
Задължения към персонала и осиг. предприятия	1	0.04%	1	0.03%	0
Провизия за дължими дивиденди	0	0.00%	687	20.39%	687
Търговски и други задължения	682	30.18%	369	10.95%	360
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>2,260</b>	<b>100%</b>	<b>3,370</b>	<b>100%</b>	<b>3,387</b>

През изминалото тримесечие общият размер на краткосрочните пасиви отбелязва намаление от 32.94 % спрямо предходния отчетен период и към 30.09.2018 г. достига 2,260 хил.лв. Основните причини за промяната са изплатените през периода такси към обслужващото дружество, както и изплатените на акционерите на Фонда дивиденди за 2017 година. Тези изменения водят до промяна на общата структура на текущите пасиви, като на първо място с 51.68 % са краткосрочните заеми и лихвите към тях. Тяхната



стойност възлиза на 1,168 хил.лв., като отчетеното увеличение е вследствие на нарастващите, съгласно погасителния план, плащания по главницата на заема. Очакванията през следващите отчетни периоди са тази сума да продължи да се увеличава с нарастване на текущо дължимата главница.

На следващо място с 30.18% от краткосрочните пасиви са Търговските и други задължения на дружеството. Отчетеното увеличение се дължи на получен депозит по новия договор за наем в Сграда 1 в Бизнес парк София и начислените, но все още неплатени, разходи по увеличението на капитала. Други основни записи в тази статия са задълженията на Дружеството по получени гаранции по договори за наем и авансово платени наеми, които ще запазят размера си и през следващите отчетни периоди. След вписване увеличението на капитала в ТР и изплащането на начислените разходи за него, общата сума на търговските задължения се очаква да намалее.

На трето място с 16.50 % се нареждат задълженията към обслужващото дружество, които са намалели в сравнение с предходния период поради изплатени стари задължения. Друга голямата част от записаните задължения са свързани със строителството на Офис сграда Камбаните и респективно представляват задържани средства на строителите, които служат като гаранция за добро изпълнение. Такива задържани средства в бъдеще се очаква да има и по новия инвестиционен проект на Дружеството.

Статията „Провизии за дължими дивиденди“ през настоящия период е 0, като са отписани изплатените на акционерите дивиденди за 2017 година. През следващия отчетен период в тази статия ще бъдат отразени новите начисления на дивидент за 2018г.

През следващото тримесечие се очакват съществени промени в текущите пасиви, като изменения ще настъпят най-вече при начисляване на дължимия за 2018 година дивидент.

#### ■ **Външни източници на ликвидност**

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

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

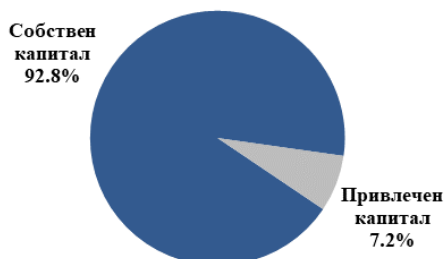
### **3.3 Капиталови ресурси**

В края на септември 2018 г. общо дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, отчита увеличение от 32.92% до 112,850 хил.лв. Тази промяна се дължи основно на успешно приключилото публично предлагане на акции на ФНИБ. От предложените 20 150 000 броя обикновени безналични акции, с номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 1.90 лева, бяха записани и реално заплатени общо 14 491 925 акции и внесени по набирателната сметка 27 534 657.50 лева. Увеличението на капитала на Дружеството все още очаква вписване в Търговския регистър, което е причина набраните средства да стоят блокирани по набирателната сметка на Дружеството. През изтеклото тримесечие в структурата на дългосрочният капитал се наблюдава намаление на привлечения капитал и съответно делът му достига 7.2% в сравнение с 9.9% към края на предходното тримесечие.

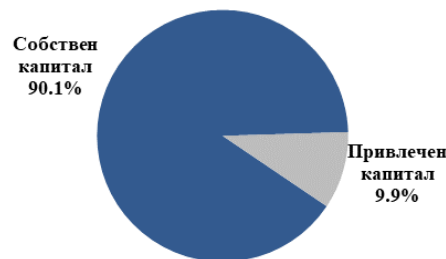
През следващите отчетни периоди с реализирането на нови финансови резултати и продължаващото изплащане на главницата на усвоения банков заем се очаква делът на собствения капитал да продължи да нараства. Разпределението между собствен капитал и привлечени средства за последните тримесечия е представено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

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

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



Дългосрочен капитал на ФНИБ  
за 2-ро тримесечие на 2018 г.



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

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

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

## ■ Собствен капитал

В края на септември 2018 г. собственият капитал на ФНИБ е в размер 104,712 хил.лв., което спрямо предходното тримесечие представлява увеличение от 36.94 %. Отчетената промяна се дължи основно на успешното увеличение на капитала на дружеството, което все още очаква вписване в Търговския регистър. Към датата на отчета, набраните средства от увеличението на капитала са посочени изцяло в премийните резерви. След вписване на увеличението в Търговския регистър, съответно ще бъде коригирана и сумата на основния капитал с 14 491 925 лева.

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

Собствен капитал (хил.лв)	30.09.2018	30.06.2018	31.03.2018
Основен капитал	20,150	20,150	20,150
Премийни резерви	73,876	46,645	46,645
Нагрупана печалба	10,686	9,673	8,784
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>104,712</b>	<b>76,468</b>	<b>75,579</b>

В резултат от събитията посочени по-горе се наблюдава и промяна в структурата на собствения капитал. Към края на отчетния период нараства делът на премийните резерви, което ще се промени при отчитането на новоемитираните акции в статията за Основен капитал.

## ■ Привлечен капитал

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

редовно е плащало дължимите вноски по инвестиционния кредит. Общо непогасената главница към края на периода е 9,33 млн. лева.

#### Капиталови разходи през следващите периоди на отчитане

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

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

### 3.4 Структура на активите

Сумата на активите на ФНИБ към края на третото тримесечие нарастват с 30.41 % до 115,110 хил.лв. в сравнение с края на предходното тримесечие, когато стойността на активите бе 88,268 хил.лв. Отчетеното нарастване се дължи основно на увеличението на паричните средства, в следствие на увеличението на капитала на дружеството. През следващия отчетен период с реализирането на допълнителни приходи от наеми се очаква активите да продължат да нарастват, като по-съществена промяна ще се наблюдава при осигуряване на външно финансиране за инвестиционната програма на ФНИБ.

Таблица 6 – Структура на активите на ФНИБ

Структура на активите (хил.лв)	30.09.2018	% дял	30.06.2018	% дял	31.03.2018
<b>Дълготрайни активи вкл.</b>	<b>82,217</b>	<b>71.42%</b>	<b>81,958</b>	<b>92.85%</b>	<b>81,878</b>
- Общо недвижими имоти	81,671	70.95%	81,671	92.53%	81,671
- Разходи за придобиване на ДМА	536	0.47%	275	0.31%	193
<b>Краткотрайни активи вкл.</b>	<b>32,893</b>	<b>28.58%</b>	<b>6,310</b>	<b>7.15%</b>	<b>5,808</b>
- Търговски вземания и лихви	386	0.34%	346	0.39%	316
- Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	1,488	1.29%	1,529	1.73%	1,529
- Парични средства и краткосрочни депозити	30,867	26.82%	4,175	4.73%	3,936
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>115,110</b>	<b>100%</b>	<b>88,268</b>	<b>100%</b>	<b>87,686</b>

През третото тримесечие на 2018 година структурата на активите на Дружеството претърпява съществени изменения спрямо предходния отчетен период. Наблюдава се увеличение и на делът на краткотрайните активи за сметка на този на дълготрайните такива. Промяната идва в резултат на увеличението при паричните средства и търговските вземания, следващо успешното публично предлагане на акции на дружеството.

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

### 3.5 Резултати от дейността

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

### Приходи от дейността

През разглежданото тримесечие отчетените приходи са в размер на 1,712 хил.лв., което е нарастване с 2,64% спрямо предходното тримесечие. Основните причини за това са приходите от продажба на имоти.

*Таблица 7 – Реализирани приходи от началото на 2018 г.*

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	III - трим 2018	II - трим 2018	I - трим 2018	2018
Приходи от продажба на имоти	42	-	-	42
Приходи от наеми	1,669	1,668	1,651	4,988
Приходи от лихви	0	0	0	0
Печалба от деривативен финансов инструмент	0	0	0	0
Други приходи	1	0	11	12
<b>Общо приходи</b>	<b>1,712</b>	<b>1,668</b>	<b>1,662</b>	<b>5,042</b>

През изминалото тримесечие основен приход с дял от 97.49% са Приходите от наеми. Техният размер достига 1,669 хил.лв., което е увеличение от 0.6 % спрямо предходното тримесечие. Отчетеното нарастване се дължи основно на актуализираните наемни плащания по договори за наем.

Отчетените през настоящият период приходи от продажба на имоти са в резултат от продажбата на имот в жилищната сграда „Секвоя 2” в кк. Боровец, като такива се предвиждат и през следващата година, във връзка с подписания предварителен договор за продажба на още един апартамент.

Промяна е отчетена и в статията Други приходи, като тук са отразени приходите от мениджмънта на жилищната сграда „Секвоя 2” в кк. Боровец.

Очакванията за следващото тримесечие са общо приходите да нараснат още, като основна причина за това ще е увеличението размер на приходите от наем. Промяната в приходите ще са в резултат на новия договор за наем в Офис сграда в Бизнес парк София и последния договор за наем в Офис сграда Камбаните.

### ■ Разходи за дейността

През изминалото тримесечие общите разходи на ФНИБ са намалели с 10.27% в сравнение с предходния отчетен период и в края на тримесечието достигат до 699 хил.лв.

*Таблица 8 – Отчетени разходи от началото на 2018 г.*

Разходи на ФНИБ (хил.лв)	III - трим 2018	II - трим 2018	I - трим 2018	2018
Балансова стойност на продадените имоти	(41)	-	-	(41)
Разходи за лихви	(77)	(78)	(81)	(236)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(287)	(283)	(281)	(851)
Разходи за материали	(3)	(1)	(3)	(7)
Разходи за персонала	(38)	(37)	(38)	(113)
Други разходи	(253)	(380)	(264)	(897)
<b>Общо разходи</b>	<b>(699)</b>	<b>(779)</b>	<b>(667)</b>	<b>(2,145)</b>

През третото тримесечие с най-голям дял от 41.06% от разходите са възнагражденията на обслужващото дружество, като разходът остава в границите от предходните периоди. Към настоящият момент за изчисляването на възнаграждението на обслужващото дружество не се отчитат парите постъпили от увеличението на капитала. През следващите отчетни периоди след вписване увеличението на капитала в Търговския регистър ще влезе в сила и новото споразумение по договора за управление, съгласно което възнаграждението ще възлиза на 1% годишно от нетните активи на Дружеството.

На второ място с дял от 36.19% от разходите е статията „Други разходи”. Основните разходи по тази сметка са такива за данъци и такси свързани с недвижими имоти, за външни услуги свързани с управлението и поддръжката на имоти, за банкови такси и други административни разходи. През следващия отчетен период се очаква размерът на тази статия да запази размера си.

С дял от 11.02 % са разходите за лихви, които включват изплатените и начислени лихви по кредита на Дружеството. Тази сметка отбелязва намаление, спрямо предходния период, което се дължи на намаляващата главница по кредита на Дружеството. През следващия отчетен период се очаква разходите за лихви да продължат да намаляват с намалението на задълженията по заема.

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

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

## ■ Резултат от дейността

През третото тримесечие на 2018 г. Дружеството реализира печалба в размер на 1,013 хил.лв., като основен принос за този резултат е по-малката стойност на Другите разходи сравнени с предходните две тримесечия. През следващият отчетен период отражение върху финансовия резултат ще окажат нетните преоценки на имотите, които ще бъдат извършени в края на годината и реализираните приходи от наеми през последното тримесечие на годината.

**Таблица 9 – Резултати от дейността по тримесечия**

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

Отнесена счетоводната печалба към средния брой акции през тримесечието носи печалба на една акция (EPS) в размер на 0.050 лв., в който резултат не е отчетено бъдещото увеличение на броя на акциите.

След увеличението на капитала, общия брой акции на Дружеството ще бъде увеличен на 34,642 хиляди, като отнесена печалбата за първите девет месеца на 2018 година към новия брой на акциите дава печалба на 1 акция от 0,084 лева.

Резултат на акция (хил.лв)	2018**	2017	2016	2015
Печалба	2,897	5,363	4,199	2,009
Печалба на акция (EPS)	0.144	0.266	0.208	0.100
Нетна стойност на активите	77,481	74,584	69,908	67,196
Коригиран брой записани акции***	20,150	20,150	20,150	20,150
НСА на акция (NAV per share)	3.845	3.701	3.469	3.335
Дивидент на акция	0.0000	0.0341	0.0738	0.0798
Справедлива стойност на акция*	3.845	3.736	3.543	3.415

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

\*\* Нетната стойност на активите за 2018г. е по неаудитиран отчет без приходите от увеличението на капитала, а за периода 2015-2017 съгласно одитирани отчети

\*\*\* Брой на акциите преди увеличението на капитала от 2018г.

Нетната стойност на активите на акция (NAV per share), съгласно неаудитирания отчет на Дружеството се увеличава от 3.701 лв. на акция в края на 2017 г. до 3.845 лв. на акция към 30.09.2018 г., което увеличение се дължи изцяло на реализираната печалба за изминалия период, без да отчита приходите от увеличението на капитала.

След увеличението на капитала, общия брой акции на Дружеството ще бъде увеличен на 34,642 хиляди, като нетната стойност на активите, съотнесена на 1 акция (NAV per share) ще е 3,023 лв.

#### ■ **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 септември 2018 г. предвид банковия заем, които е усвоило Дружеството, ФНИБ е изложен на лихвен риск свързан с промяна на лихвените нива. От 1 юли 2018 година Софибор е заменен с ПРАЙМ, което налага Дружеството постоянно да следи очакваните изменения на нивата на ПРАЙМ и при необходимост да има готовност за преговаряне на условията по заема.

##### ***Валутен риск***

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

##### ***Ликвиден риск***

Дружеството е изложено на ликвиден риск от гледна точка на изплащане на текущите си задължения. Към момента то има достатъчно свободни средства, с които да финансира оперативната си дейност и след увеличението на капитала разполага с необходимите му средства за реализирането на инвестиционната си програма.

##### ***Кредитен риск***

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

търговски вземания), възниква в следствие на предоставените депозити в банкови институции.

#### ***Строителен риск***

Поради стартирането на новия проект за строителството на нова офис сграда в гр.София и поради риска от промяна в цените на материали, проектиране, строителство, както и забавяне в строителството или несъответствия с предварителния проект считаме, че Дружеството е изложено и на строителен риск, който може да повлияе върху доходността на ФНИБ. С цел намаляване на строителния риск Дружеството 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 следващите отчетни периоди.

## **4 Важни научни изследвания и разработки**

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

## 5 Предвиждано развитие на Дружеството

До края на 2018 г. Дружеството ще продължи да насочва усилията си основно в разработването и финансирането на новата офис сграда в София Тех Парк и управлението на текущите проекти генериращи приходи. За да постигне поставените цели приоритетни задачи ще бъдат:

- **Проект – „Офис сграда 1 – Бизнес Парк София”** – До края на годината основно усилията на Дружеството ще бъдат насочени към текущото управление на сградата и предаване на помещенията на новия наемател.
- **Проект – Офис сграда Камбаните** - през следващият отчетен период основно усилията на Дружеството ще бъдат насочени към текущото управление на сградата.
- **Проект – Офис сграда София Тех Парк** – след окончателното придобиване през 2017г. на правото за строеж през настоящата година Дружеството ще насочи усилията си основно в проектирането на сградата и стартиране на строителните дейности.
- **Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж”** – през 2018г. Дружеството ще продължи текущо да управлява проекта, като до края на годината ще насочи усилията си основно към поддръжката на имотите.
- **Проект – „Жилищна сграда Секвоя 2” – Боровец** – Дружеството ще продължи да работи в посока продажба на апартаменти от сградата, както и отдаване на гаражи под наем при проявен интерес от потенциални наематели.
- **Проект – „Инвестиционни имоти в София – Младост IV”** – За имотите останали след извършените продажби през 2017 г. Дружеството възнамерява да направи проучване на възможностите за тяхната реализация, след което ще вземе решение за бъдещите си инвестиционни намерения по проекта.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Велико Търново”** – през 2018 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Видин”** – през 2018 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Проект – „Ваканционно селище на морето”** – през 2018 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Договор за управление** – Фонд недвижими имоти България АДСИЦ и МНИ ООД постигнаха споразумение, че след успешно приключване на увеличението на капитала, ще бъде намалено възнаграждението на обслужващото дружество.

Съвета на Директорите е взел решение, че след като увеличението на капитала бъде вписано в Търговския регистър и след като средства по набирателната сметка бъдат отблокирани, а процедурата по увеличението на капитала на Дружеството приключи, възнаграждението на обслужващото дружество да бъде както следва:

- Тримесечно възнаграждение – при размер на нетните активи над 60 млн.лв. - 0.25% от общия размер на нетните активи.
- Тримесечно възнаграждение за последните две години преди изтичането на срока на съществуването на Дружеството – 0.125% от размера на паричните средства и еквиваленти и 0.25% от размера на нетните активи (нетно от паричните средства и еквиваленти);
- Допълнително възнаграждение за успех – 15% от разликата между продажната цена и: покупната цена на продадения имот; таксите за брокера



осъществил продажбата; директните разходи за периода на собственост; общите административни и финансови разходи за периода на собственост, разпределени на база процентното съотношение между балансовата стойност на останалите инвестиционни имоти, имоти за търгуване и имоти, държани за продажба към датата на продажба; себестойността на строителните работи; и директните разходи за лихви, свързани с ползвани заеми, ако е приложимо.

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

## 6 Промени в цената на акциите на Дружеството

През изминалото тримесечие „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ бележи лек спад в цената на акциите си, след отбелязаните ръстове през средата на 2017 година, като изменението в стойността на акциите на годишна база е -19,41%. От началото на годината акциите на дружеството са изгубили 13,22%.

Измерителят на имотните компании BGREIT се повиши с 0.61% до 117.79 пункта през септември. Индексът се понижи с 0.30% до 115.86 пункта през юли, докато през август той се повиши с 1.05% до 117.08 пункта. За третото тримесечие на годината борсовият индекс BGREIT, който следи представянето на сектора, отчете общо повишение от 1.35%, като нивото му в края на тримесечието достига 117,79 пункта. Компаниите, инвестиращи в недвижими имоти, продължават да привличат интерес от страна на инвеститорите и акциите им традиционно са едни от най-търгуваните на БФБ-София.

Негативна тенденция продължава да дава своето отражение на капиталовият пазар, като водещия индекс на българската фондова борса SOFIX, бележи спад от 1.18% до 624.39 пункта през септември. През август индексът на "сините чипове" регистрира спад от 0.35% до 631.83 пункта. През юли SOFIX се понижи с 0.04% до 634.03 пункта.

Индексът на най-ликвидните компании BGBX 40 се понижи с 0.29% до 121.93 пункта през септември. Измерителят се понижи с 1.76% до 122.70 пункта през юли, докато през август той изгуби 0.34% до 122.28 пункта.

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

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

Обобщените данни от търговията с акции на ФНИБ за периода 01.10.2017г. – 30.09.2018г. са както следва:

- Начална цена – BGN 2.313 (2 октомври 2017г.)
- Последна цена – BGN 1.920 (28 септември 2018 г.)
- Най-висока цена – BGN 2.395 (06 октомври 2017 г.)
- Най-ниска цена – BGN 1.810 (03 април 2018 г.)
- Общо количество изтъргувани акции – 2,044,943 броя
- Оборот за периода – BGN 4,148,354 (EUR 2,121,020)
- Среднопретеглена цена – BGN 2.029
- Пазарна капитализация (към 30.09.2018г.) – BGN 38,688,000 (EUR 19,780,860)

**Движение акциите на ФНИБ  
(01.10.2017г. - 30.09.2018г.)**



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

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

Към края на третото тримесечие, капиталът на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ е 20,150,000 (двадесет милиона сто 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 1 (един) лев всяка.

В резултат от успешно реализираната кампания за увеличение на капитала, проведена през третото тримесечие на годината, Дружеството набра допълнителни средства в размер на 27,534,657.50 лв., които ще са разпределени в 14,491,925 броя акции с номинал 1 лев. Към настоящият момент новата емисия все още не е вписана в Търговския регистър и Централен депозитар. След нейното вписване общо Основния капитал на дружеството ще е 34,641,925 лева.

Съгласно предоставената по-горе информация към 30.09.2018 г. Дружеството има регистрирани в Търговския регистър само един клас акции - обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лева всяка, представляващи 100 % от общия капитал на Дружеството. Издадените акции се притежават от следните лица:

- 816 физически лица притежават 5,413,596 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;
- 111 юридически лица притежават 14,736,404 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;

Всички акции, издадени от "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, освен тези от последното увеличение на капитала, са допуснати до търговия на неофициален пазар на "Българска фондова борса - София" АД.

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

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

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

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

дава право на един глас в Общото събрание на акционерите или да бъде без право на глас. Привилегированите акции се включват при определяне на номиналната стойност на капитала. Привилегированите акции без право на глас не могат да бъдат повече от 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 30.09.2018 год., преди вписването на Новата емисия в Централния депозитар, които 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 30.09.2018 г.	Начин на притежаване
ЕН ЕН УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД	6.79%	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.

Съветът на директорите има право, в срок от 5 (пет) години от датата на вписване в Търговския регистър на изменението на чл. 43 от Устава на Дружеството, да увеличава капитала на Дружеството по своя преценка чрез издаване на обикновени поименни акции с право на глас с обща номинална стойност от не повече от 50 000 000 (петдесет милиона) лева.

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

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

Съветът на директорите има право, в срок до 5 (пет) години от вписване в Търговския регистър на изменението на чл. 44 от Устава на Дружеството, да издава облигации, в това число облигации, конвертируеми в акции, с обща номинална стойност от не повече от 50 000 000 (петдесет милиона) лева при спазване на изискването на чл. 112б, ал. 11 от ЗППЦК.

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

**случаите, когато Дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.**

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

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

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

## **8 Сделки със свързани лица**

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

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

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

Няма промени в сключените сделки между свързани лица.

## **9 Друга информация**

Към 30 септември 2018 г. Дружеството няма регистрирани клонове и не притежава акции от други компании.

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