

**Междинен доклад за  
дейността**

**на**

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

за четвърто тримесечие  
на 2020 г.



30 януари 2021г.

## 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 четвъртото тримесечие на 2020г. ....</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>Важни научни изследвания и разработки .....</b>	<b>22</b>
<b>5</b>	<b>Предвиждано развитие на Дружеството.....</b>	<b>22</b>
<b>6</b>	<b>Промени в цената на акциите на Дружеството .....</b>	<b>23</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>25</b>
<b>8</b>	<b>Сделки със свързани лица .....</b>	<b>29</b>
<b>9</b>	<b>Друга информация .....</b>	<b>29</b>

# 1 Обща информация за Дружеството

## 1.1 Правна рамка и промени в устава на Дружеството през периода октомври - декември 2020 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.

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

### ■ Промяна в състава на Съвета на директорите

В началото на отчетният период, влезе в сила решение на Съвета на директорите на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ, чрез което е избран Николай Сергеевич Драгомирецьки за изпълнителен директор. Новият изпълнителен директор е вписан по партидата на дружеството в Търговския регистър при Агенция по вписванията.

С решение на Съвета на директорите на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ представителството на дружеството със специална инвестиционна цел е възложено на Тодор Людмилов Брешков - Председател на Съвета на директорите и Николай Сергеевич Драгомирецьки - Изпълнителен директор на дружеството. Председателят на Съвета на директорите и Изпълнителният директор ще представляват дружеството със специална инвестиционна цел заедно и поотделно.

### ■ Подписан договор за инвестиционен кредит

„Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ сключи договор за инвестиционен банков кредит с „ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ“ АД в максимален размер до 41,000,000 лева, усвоими на траншове и предназначен за финансиране изграждането на офис сграда в гр. София, София Тех Парк. Срокът на кредита е до ноември 2029 година, с гратисен период за главницата до март 2022 г. Дължимата лихва по кредита е ПРАЙМ Бизнес клиенти плюс 1.4% по времето на усвояване и 1.05% след това, но общо не по-малко съответно от 2.4% по времето на усвояване и 2.05% след това.

- Годишни преоценки на имотите – в края на 2020 са извършени ежегодните преоценки на имоти на Дружеството. В резултат от тези действия Фонда отбелязва в отчета за доходите нетни отрицателни преоценки в размер на 1,391 хил.лв., което от своя страна намалява нетния финансов резултата за тримесечието. Извършените през периода оценки се правят веднъж годишно и имат еднократно действие върху финансовия отчет на Дружеството.

- Продължаваща извънредна обстановка в страната, във връзка с епидемията от COVID-19 - Усложнената обстановка, свързана с разпространението на COVID-19 и въведената извънредна обстановка в страната, оказват отрицателно влияние върху приходите на дружеството за периода.
- Строителство на офис сграда в София Тех Парк.

През периода ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ продължава със строителните работи за изграждането на новата офис сграда в Научно-технологичния парк в гр. София. Параметрите на сградата са както следва: ЗП 2 325 кв.м., РЗП –50 761.38 кв.м., включващо и подземен паркинг на две нива с РЗП 15 717 кв. м. Към настоящия момент строителството е на етап груб строеж. Инвестираните към края на тримесечието средства са в размер на 36,885 хил.лв.
- Продажба на апартаменти и гараж от Апартаментната сграда Секвоя 2 в к.к. Боровец, община Самоков. Апартаментите са с обща площ 164.31 кв.м.
- Сключени предварителни договори за продажба на два апартамента от Апартаментната сграда Секвоя 2 в к.к. Боровец, община Самоков. Апартаментите са с площ съответно 95.44 кв.м. и 68.68 кв.м.

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

- **Възнагражденията, получени през четвъртото тримесечие на 2020 г. от членовете на Съвета на директорите;**

През изминалото тримесечие на 2020 г. общо са начислени следните възнаграждения на членовете на Съвета на директорите (СД), съгласно договори за управление:

- Възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков – 13,192 лв.
- Възнаграждение на Чавдар Иванов Донков – 11,167,36 лв.
- Възнаграждение на Николай Христов Скарлатов – 4,586,74 лв.
- Възнаграждение на Николай Сергеевич Драгомирецьки - 1,830,00

През четвъртото тримесечие на 2020 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат общо на 30,776,10 лв.

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

Към 31.12.2020 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков – 536 843 бр. акции, представляващи 1.55 % от капитала на Дружеството – няма промяна;
- Чавдар Иванов Донков – 598 771 бр. акции, представляващи 1.73 % от капитала на Дружеството – няма промяна;
- Николай Сергеевич Драгомирецьки – 648 569 бр. акции, представляващи 1.87% 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 Витоша, ж.к. Манастирски ливади, ул. Синанишко езеро № 9А, офис 3 - Управител;
- Лонч Хъб Фънд Мениджмънт Б.В., със седалище Мартинус Нийхофлаан 2, 2624ES Делфт, Нидерландия - Член на Съвета на директорите;
- Сторпул Сторидж АД, гр. София, ул. "Чарлз Дарвин" №14Б, вх.А, ет.7 - Член на Съвета на директорите;
- "Българска Асоциация за Дялово и Рисково Инвестиране" Сдружение – гр. София, р-н „Триадица“, бул. "България" № 69, бл. Административна сграда „Инфинити тауър“, ет. 14 – член на Управителен съвет;
- Мибо Консулт“ ООД – гр. София, р-н „Витоша“, ул. „Синанишко езеро“ № 9А, офис 3 – управител;

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

- 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;

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

- ЕКОБУЛТЕХ АД, гр. София, ул. Маринковица № 2, вх. Б – Изпълнителен директор;
- ЕКОБУЛБАТЕРИ АД, гр. София, ул. Маринковица № 2, вх. Б –Член на Съвета на директорите
- Универсална Инвестиционна Банка АД – Скопие (Република Северна Македония)- член на Надзорния съвет
- Първа Инвестиционна Банка АД-Тирана (Република Албания)- член на Надзорния съвет

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;
- Мибо Консулт ООД, гр.София, ул. Синанишко езеро № 9А, офис 3;

**Чавдар Иванов Донков**

- ВИКТ БГ ООД, гр. София, ул. "Владейска" № 71;

**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;

**Николай Сергеевич Драгомирецки**

- Не притежава повече от 25% от капитала на друго дружество;

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

Няма такива.

## 2 Портфейл на Дружеството

### 2.1 Структура на портфейла

През изминалото тримесечие продължава тенденцията от изминалите периоди за нарастване на дела на бизнес имотите в структурата на портфейла на Дружеството. В края на отчетния период делът на бизнес имотите се увеличи до 68%. Следват ги търговските площи с 20 % и съответно инвестиционните имоти - с дял от 5% и ваканционните имоти с 4%. Размерът на паричните средства намалява дела си от края на предходния отчетен период и е с дял от 3% от общия обем на портфейла. Причината за промяната са разходите за строежа на новата сграда в София Тех Парк. Очакванията през следващото тримесечие, с продължаващата 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. Промяната на паричните средства ще зависи от усвояването на новия инвестиционен кредит, предвиден за строежа новата сградта в София Тех Парк.

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

- Продължаване на дейностите по строителството на новата офис сграда в София Тех Парк;
- Провеждане на търговете за подизпълнители за дейностите по строежа на офис сградата в София Тех Парк;
- Разговори с потенциални наематели за новия проект в София Тех Парк;
- Текущо управление на Офис сграда Камбаните;
- Текущо управление на Сграда 1 в Бизнес Парк София;
- Текущо управление на имотите отдадени на Mr.Bricolage;
- Продажба на имоти в к.к. Боровец.
- Предприемане на извънредни мерки и дейности, свързани с COVID19

Управляваните от ФНИБ проекти към края на декември 2020 г. са 9 на брой, разпределени в различни сектори на пазара на недвижимите имоти в България.

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

Структура на портфейла IV-то трим. 2020г.



Структура на портфейла III - то трим. 2020г



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

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

Проект	Етап на проекта	Историческа стойност	Балансова стойност към 31.12.2020г.
<b>Текущи проекти</b>			
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж" - София	текущо управление	11,990	13,671
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж" - Варна	текущо управление	8,441	9,246
Инвестиционни имоти до Велико Търново*	в продажба	376	1,218
Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец	в продажба	2,773	1,274
Офис сграда 1 - Бизнес Парк София	текущо управление	14,614	18,619
Офис сграда Камбаните	текущо управление	17,537	22,780
Офис сграда - София Тех Парк*	в строеж	36,885	36,627
<b>Предстоящи проекти</b>			
Морско ваканционно селище - с.Лозенец	замразен	4,409	3,412
Инвестиционен имот до Видин*	преустановен	589	1,183
Инвестиционни имоти в София - Младост IV*	преустановен	9,422	3,425
<b>Общо инвестиционни проекти</b>		<b>107,036</b>	<b>111,455</b>

От изброените проекти в таблицата, Търговски центрове „Доверие-Бриколаж”, Офис сграда 1 в Бизнес Парк София и Офис сграда Камбаните са в етап на текущо управление. Жилищната сграда „Секвоя 2” – Боровец и инвестиционните имоти край Велико Търново са 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 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 2016 година кредитът използван за финансиране на проекта е изцяло погасен и от 2017 година паричния ресурс от получаваните приходи от наем остава изцяло в Дружеството.

Договорите за наем за “ТЪРГОВСКИ ЦЕНТЪРОВЕ “ДОВЕРИЕ – БРИКОЛАЖ”, след подписаните анекси през 2020, са със срок до декември 2026 г.

Параметрите по проекта са както следва:

ТЦ "Доверие Бриколаж" София 1		ТЦ "Доверие Бриколаж" Варна	
Парцел	15,174 кв.м.	Парцел	12,184 кв.м.
РЗП	7,610 кв.м.	РЗП	5,375 кв.м.
Покупна цена	6 млн.евро	Покупна цена	4 млн.евро
Дата на покупката	15 ноември 2006	Дата на покупката	17 август 2006
Срок на договора за наем	декември 2026г.	Срок на договора за наем	декември 2026г.

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



През четвъртото тримесечие на годината договорите за наем са обслужвани редовно.

### **2.3 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 етаж и 9 гаража разположени в приземното ниво. Комплексът „Секвоя” се намира близо до живописна борова гора недалеч от центъра на курорта.

През тримесечието са реализирани две продажби на имоти от сградата, а също така са подписани и предварителни договори а продажбата на още два апартамента, с което към края на месец декември 2020 г. общо продадените апартаменти са шестнадесет на брой, а от гаражите са продадени два.

Продължава кампанията за продажба и на останалите имоти от сградата.

### **2.4 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. След края на отчетният период ФНИБ удължи с 5 години договора за наем на „ИексЕлСървисис България” ЕАД за офиси с обща площ 1545 кв.м., така заетостта на имотите собственост на Дружеството в края на тримесечието възлиза на 82.63 %.

Основни наематели в сградата са Атос Ай Ти Солушънс енд Сървисис ЕООД, „ИЕксЕлСървис България” ЕАД и „СИ 3 АЙ ЕВРОПА” ЕООД.

Предвид усложнената обстановка около COVID – 19 и направените отстъпки на наемателите е възможно през следващите отчетни периоди да намалеят приходите от наем и да спадне заетостта на сградата.

### **2.5 Проект – Офис сграда Камбаните**

Това е един от основните проекти на Дружеството генериращо над 40% от приходите от наем. Строителството на офис сградата бе завършено през 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.

През 2016 г. Дружеството си осигури и банково финансиране на проекта от Юробанк България АД в размер на 11 млн.лв. Към края на декември 2020 г. дължимата главница е в размер на 6,661 хил.лв. Условието на заема са посочени в т. 3.3, по-долу в отчета.

Към края на декември 2020 г. имотът е отдаден на 97,62%. Основни наематели в сградата са „Модис България“ ЕООД с 6,957.34 кв.м., Дайната България ЕООД с 1,489.48 кв.м. и Коника Минолта с 845.90 кв.м. Общо отдадените паркоместа са 178, от които 60 в подземния паркинг. Наемател на ресторанта е Виктория ЖИ 2011 ЕООД.

Към края на отчетния период единствения наемател, който е спрял плащането на наем е Виктория ЖИ 2011 – наемателя на ресторанта. Той ще възобнови работа след завръщане на другите наематели в сградата, когато ще поднови и плащането на задълженията си. Предвид продължаващата пандемия от COVID-19 е възможно през следващите отчетни периоди да бъдат отложени плащанията и на някой от другите наематели. В сградата са

предприети всички необходими мерки за намаляване риска за здравето на служителите в нея.

## **2.6 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, или до октомври 2022 година. Друго изискване в договора е не по-малко от 30% от офис площите да бъдат използвани от компании, които имат изследователска и развойна дейност в посочените фокусни области на парка и отговарят на определението за високо технологична компания или средно високо технологична компания, съобразно статистическата информация на ЕВРОСТАТ.

След разработването на проекта от „А и А Архитекти“ и подаването му за одобрение в НАГ, в края на 2018 г., Дружеството получи разрешение за строеж №336/04.11.2018 със следните параметри: РЗП над земята 34,998.88 кв.м. и РЗП със сутерен 50,761.38 кв.м. Строителните дейности започнаха в началото на 2019г., а към края на отчетния период, сградата се намира на етап груб строеж. Очакваното завършване на сградата е втората половина на 2021 година. Общо инвестираните средства в проекта към края на изминалото тримесечие са 36,885 хил. лв.

Съгласно текущите разчети на Дружеството очакваната стойност на строителството на новата сграда е около 36 млн.евро. Финансирането на новия проект се реализира с наличните от увеличението на капитала средства и със средства от новоподписания договор за банков кредит.

През тримесечието Дружеството си осигури и банково финансиране на проекта от Юробанк България АД. Кредитът е за срок до ноември 2029 година и е в размер на 41 млн.лв. Дължимата лихва по кредита е ПРАЙМ Бизнес клиенти плюс 1.4% по времето на усвояване и 1.05% след това, но общо не по-малко съответно от 2.4% по времето на усвояване и 2.05% след това. Към края на декември 2020 г. все още не са усвоявани средства по банковия заем. Условието на заема са посочени в т. 3.3, по-долу в отчета.

През периода продължава работата по маркетинговата кампания на проекта. След подписания договор за наем през 2019, към края на декември 2020, дружеството има само един подписан договор за наем на офис площи с „РОБЕРТ БОШ” ЕООД. Договорът е за срок от 6г., а общата отдадена площ е 2 749.41 кв.м. С отдадените помещения предварителната запълняемост на сградата възлиза на 8.5% от отдаваемите офис площи.

Предвид усложнената обстановка с разпространението на COVID-19 и въведеното извънредно положение в страната от 13 март 2020 г. през годината се увеличи строителния риск за проекта, който в бъдеще може да окаже влияние върху сроковете за изграждане на сградата и върху общата сума за реализирането на проекта. Въпреки утежнените условия Фондът ще положи максимални усилия за минимизиране влиянието на строителния риск върху проекта.

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

Проектът предвижда изграждането на ваканционно селище от затворен тип, в които да се построят жилищни, търговски и развлекателни площи. Парцелът, предвиден за изграждането на проекта е с размер от около 28 дка и на него е проектирано

изграждането на 291 апартаментата, два басейна – детски и за възрастни, два ресторанта, търговски и развлекателен център.

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

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

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

Има взето решение от Дружеството за продажбата на тези парцели и текущо се търсят потенциални купувачи за имотите.

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

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

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

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

Стартът на проекта е през 2007, когато дружеството закупи имоти с обща площ от 79 253 кв.м. През 2008 бяха продадени 31 908 кв.м, а по-късно още 4 166 кв.м. След промяната на ПУП на района в края на 2014 година и реализираните продажби след това Дружеството остана 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 четвъртото тримесечие на 2020г.

### 3.1 Обобщени финансови отчети

Представеният по-долу счетоводен баланс е на база неаудитирани отчети на „Фонд за недвижими имоти България” АД СИЦ за четвъртото тримесечие на 2020 г.

Счетоводен баланс към 31.12.2020г., 30.09.2020 г., 30.06.2019 г., 31.03.2020 г. и 31.12.2019 г.

(Всички суми са в хиляди лева)	31.12.2020	30.09.2020	30.06.2020	31.03.2020	31.12.2019
<b>АКТИВИ</b>					
<b>ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ</b>					
Инвестиционни имоти	83,218	84,600	84,600	84,600	84,600
Разходи за ДМА	26,986	20,533	13,542	11,298	9,226
Стопански инвентар	4	2	2	2	2
Нематериални активи и други	28	34	24	28	32
<b>ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ</b>	<b>110,236</b>	<b>105,169</b>	<b>98,168</b>	<b>95,928</b>	<b>93,860</b>
<b>КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ</b>					
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	1,258	1,376	1,376	1,376	1,418
Данъци за възстановяване	516	1,253	179	69	206
Търговски вземания и лихви	393	454	518	565	602
Парични средства и краткосрочни депозити	3,581	12,941	19,892	21,649	22,452
Други	2	2	3	-	-
Разходи за бъдещи периоди	148	141	153	166	115
<b>ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ</b>	<b>5,898</b>	<b>16,167</b>	<b>22,121</b>	<b>23,825</b>	<b>24,793</b>
<b>ОБЩИ АКТИВИ</b>	<b>116,134</b>	<b>121,336</b>	<b>120,289</b>	<b>119,753</b>	<b>118,653</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>					
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>					
Основен капитал	34,642	34,642	34,642	34,642	34,642
Премийни резерви	59,380	59,380	59,380	59,380	59,380
Неразпределена печалба	10,572	14,739	13,647	12,659	11,461
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>104,594</b>	<b>108,761</b>	<b>107,669</b>	<b>106,681</b>	<b>105,483</b>
<b>ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>					
Дългосрочни заеми	4,989	5,712	6,024	6,334	6,641
Задължения по лизинг	1	5	10	13	17
<b>ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>	<b>4,990</b>	<b>5,717</b>	<b>6,034</b>	<b>6,347</b>	<b>6,658</b>
<b>КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>					
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,199	1,240	1,230	1,221	1,211
ДДС и др. дължими данъци	-	-	-	114	15
Задължения към обслужващото дружество	498	272	166	163	337
Задължения към персонала и осиг. предприятия	2	1	1	1	8
Провизия за дължими дивиденди	3,733	4,301	4301	4301	4301
Задължения по лизинг	17	17	16	16	16
Търговски и други задължения	1101	1027	872	909	624
<b>ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>	<b>6,550</b>	<b>6,858</b>	<b>6,586</b>	<b>6,725</b>	<b>6,512</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>11,540</b>	<b>12,575</b>	<b>12,620</b>	<b>13,072</b>	<b>13,170</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>116,134</b>	<b>121,336</b>	<b>120,289</b>	<b>119,753</b>	<b>118,653</b>

**Отчет за доходите по тримесечия през 2020 г., както и за четвърто тримесечие на 2019 г.**

(Всички сума са в хиляди лева)	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	2020	Q4 2019
Приходи от продажба на имоти	135	-	-	42	177	-
Приходи от наеми	1,774	1,775	1,630	1,871	7,050	1,876
Други приходи	16	1	2	16	35	574
<b>Общо приходи</b>	<b>1,925</b>	<b>1,776</b>	<b>1,632</b>	<b>1,929</b>	<b>7,262</b>	<b>2,450</b>
Балансова стойност на продадените имоти	(119)	-	-	(42)	(161)	-
Разходи за лихви	(72)	(58)	(61)	(64)	(255)	(67)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(272)	(270)	(266)	(264)	(1,072)	(279)
Разходи за материали	(42)	(2)	(2)	(3)	(49)	
Разходи за персонала	(51)	(40)	(41)	(40)	(172)	(62)
Други разходи	(1,803)	(314)	(274)	(318)	(2,709)	(436)
<b>Общо разходи</b>	<b>(2,359)</b>	<b>(684)</b>	<b>(644)</b>	<b>(731)</b>	<b>(4,418)</b>	<b>(968)</b>
<b>Печалба/(загуба) за периода</b>	<b>(434)</b>	<b>1,092</b>	<b>988</b>	<b>1,198</b>	<b>2,844</b>	<b>1,482</b>
<b>Средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)</b>	<b>34,642</b>	<b>34,642</b>	<b>34,642</b>	<b>34,642</b>	<b>34,642</b>	<b>34,642</b>
<b>Доход на акция - основен и с намалена стойност</b>	<b>(0.013)</b>	<b>0.032</b>	<b>0.029</b>	<b>0.035</b>	<b>0.082</b>	<b>0.043</b>

### 3.2 Ликвидност

*Таблица 2 – Показатели за ликвидност на ФНИБ към 31.12.2020г., 30.09.2020 г., 30.06.2020 г., 31.03.2020 г., и 31.12.2019г.*

Коефициенти	31.12.2020	30.09.2020	30.06.2020	31.03.2020	31.12.2019
Текуща ликвидност	0.90	2.36	3.36	3.54	3.81
Бърза ликвидност	0.71	2.16	3.15	3.34	3.59
Абсолютна ликвидност	0.55	1.89	3.02	3.22	3.45

През изминалото тримесечие коефициентите за ликвидност отбелязват значително понижение спрямо предходния отчетен период. Изменението в ликвидността през периода най-вече се дължи на реализираните разходи по новия инвестиционен проект в София Тех Парк и изплащането на дивидента за 2019 г.. Коефициентът за текуща ликвидност намалява до 0.90, а коефициентите за бърза и абсолютна ликвидност достигат съответно до 0.71 и 0.55.

През следващия отчетен период, след старта на усвояването на новото външно финансиране, се очаква задържане на тези нива на ликвидност или леко подобрение на коефициентите за ликвидност.

#### Вътрешни източници на ликвидност

През четвъртото тримесечие на 2020 г. вътрешните източници на ликвидност отбелязват намаление и в активите и в пасивите. В основата на тези изменения стоят намалението на паричните средства в активите, в следствие на напредването на строителните дейности по новия проект на Дружеството в София Тех Парк и изплатения дивидент за 2019 г., а при пасивите – начислените по-ниски провизии за дивидент за 2020 г.

### Краткотрайни (текущи) активи

**Таблица 3а** – Текущи активи на ФНИБ към 31.12.2020г., 30.09.2020 г., 30.06.2020 г., 31.03.2020 г., и 31.12.2019 г.

Източници на ликвидност (хил.лв)	31.12.2020	% дял	30.09.2020	% дял	30.06.2020	31.03.2020	31.12.2019
<b>Текущи активи</b>							
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	1,258	21.33%	1,376	8.51%	1,376	1,376	1,418
Данъци за възстановяване	516	8.75%	1,253	7.75%	179	69	206
Търговски вземания и лихви	393	6.66%	454	2.81%	518	565	602
Разходи за бъдещи периоди	148	2.51%	141	0.87%	153	21,649	22,452
Парични средства и краткосрочни депозити	3,581	60.72%	12,941	80.05%	19,892	0	0
Други	2	0.03%	2	0.01%	0	166	115
<b>Общо текущи активи</b>	<b>5,898</b>	<b>100%</b>	<b>16,167</b>	<b>100%</b>	<b>22,118</b>	<b>23,825</b>	<b>24,793</b>

Общият размер на текущите активи на дружеството намалява спрямо предходния отчетен период и достига 5,898 хил.лв. През изминалото тримесечие основните изменения в краткотрайните активи са в стойността на паричните средства.

Общата структурата на текущите активи се запазва с някои изменения, като на първо място с дял от 60.72 % остават паричните средства и краткосрочните депозити. Техният размер съществено намалява, като причина за това са изплатения дивидент за 2019 г. и реализираните разходи по изграждането на новата сграда. През следващия отчетен период се очаква наличните по това перо средства да се променят динамично според темповете на строителство на новия проект в София Тех Парк и начина на усвояване на пари по осигурения кредит за проекта.

На второ място с дял от 21.33% остават инвестиционните имоти, чиято стойност намалява размерът си от предходния отчетен период, в резултат на продажбите на имоти. В статията са записани само имотите, част от жилищната сграда „Секвоя 2” в кк. Боровец. През следващия отчетен период, освен ако няма нови продажби на имоти, се очаква статията да запази своята стойност.

На следващо място с 8.75% е статията Данъци за възстановяване. Основният запис по това перо е начисленото ДДС за възстановяване, което е натрупано в хода на строителните работи по новата сграда в София Тех Парк. Очакванията са тази статия да има променлив размер, който основно ще зависи от възстановеното от държавата ДДС за изминалите периоди.

На четвърто място с 6.66 % са търговските вземания и лихви. Те намаляват размера си от предходния отчетен период след изписване на стари вземания. В основата на тази статия са вземанията от наематели, които се погасяват ежемесечно. През следващото тримесечие в резултат от усложнената обстановка в страната е възможно увеличаването на задълженията на наемателите.

Общият размер на текущите активи през следващите отчетни периоди основно ще зависи от реализираните приходи от наеми, реализираните разходи по строителството на новата сграда в София Тех Парк и усвояването на средства от новия банков кредит на Дружеството. Предвид усложнената обстановка с разпространението на COVID-19 и въведената извънредна обстановка в страната, Дружеството очаква това да повлияе негативно на реализираните приходи от наем и да се увеличат задълженията на наемателите.

## Краткосрочни (текущи) пасиви

Таблица 3б - Текущи пасиви на ФНИБ към 31.12.2020г., 30.09.2020 г., 30.06.2020г., 31.03.2020 г., и 31.12.2019 г.

Източници на ликвидност (хил.лв)	31.12.2020	% дял	30.09.2020	% дял	30.06.2020	31.03.2020	31.12.2019
<b>Текущи пасиви</b>							
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,199	18.31%	1,240	18.08%	1,230	1,221	1,211
ДДС и др. дължими данъци	-	0.00%	-	0.00%	-	114	15
Задължения към обслужващото дружество	498	7.60%	272	3.97%	166	163	337
Задължения към персонала и осиг.предприятия	2	0.03%	1	0.01%	1	1	8
Провизия за дължими дивиденди	3,733	56.99%	4,301	62.72%	4,301	4,301	4,301
Задължения по лизинг	17	0.26%	17	0.25%	16	16	16
Търговски и други задължения	1,101	16.81%	1,027	14.98%	872	909	624
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>6,550</b>	<b>100%</b>	<b>6,858</b>	<b>100%</b>	<b>6,586</b>	<b>6,725</b>	<b>6,512</b>

През изминалото тримесечие общият размер на краткосрочните пасиви отбелязва спад от 4,49%, спрямо предходния отчетен период и към 31.12.2020 г. достига 6,550 хил.лв. Основната причина за промяната е намаления размер на провизиите за дивидент за 2020 г., спрямо дивидента за 2019 г.

През четвъртото тримесечие на годината не се наблюдава съществена промяна в общата структура на текущите пасиви, като на първо място продължават да са Провизиите за дължими дивиденди. Така изчислената сума за 2020 г. представлява 90% от преобразувания финансов резултат, определен съгласно чл.10 от ЗДСИЦ. Намалението на сумата е в резултат на по-ниските приходи от наеми през изтеклата година, която беше силно повлияна от кризата с COVID-19. Окончателната сума за разпределяне като дивидент за 2020г. ще бъде определена след изготвяне на одитирания отчет на Дружеството и съответно неговото приемане на редовното Общото събрание на акционерите (ОСА), когато ще бъдат гласувани финансовите резултати за 2020г.

На второ място, с дял от 18.31% са Краткосрочните заеми и начислени лихви. Тяхната стойност възлиза на 1,199 хил.лв., като отчетеното намаление е в резултата на приспаднати разходи по новия инвестиционен кредит на Дружеството. След усвояването на средства по новия заем се очаква през следващите отчетни периоди тази сума да се увеличава с нарастване на текущо дължимата главница по двата кредита.

На следваща позиция от краткосрочните пасиви са Търговските и други задължения на дружеството. Те бележат нарастване спрямо предходния отчетен период и достигат 1101 хил.лв. Отчетената промяна е вследствие нови задължения свързани със строителството в София Тех Парк. Основни записи в тази статия са задълженията на Фонда по получени гаранции по договори за наем и авансово платени наеми, които ще запазят размера си и през следващия отчетен период.

На четвърто място с 7.60% се нареждат задълженията към обслужващото дружество, които нарастват в сравнение с предходния период, като в основата на тази промяна стоят начислени задължения свързани със строителството на новата сграда в София Тех Парк и респективно представляват задържани средства на строителите, които служат като гаранция за добро изпълнение.

Очакванията през следващото тримесечие са задълженията свързани със строителството на новата офис града и текущите задължения по двата банкови заема да продължат да нарастват, което ще е причина и за нарастването на общо текущите пасиви.

### ■ Външни източници на ликвидност

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

През следващите отчетни периоди във връзка с капиталовите разходи, които Дружеството прави по строителството на новата офис сграда, то ще започне поетапно да усвоява средства по новия банков заем, което ще доведе и до значително увеличаване на външните източници на ликвидност.

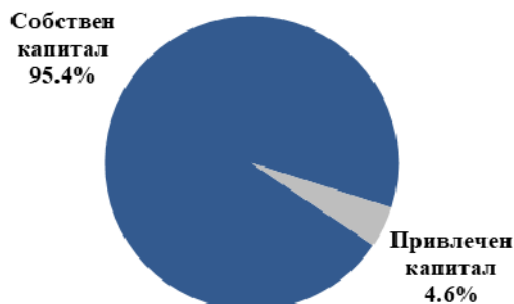
### 3.3 Капиталови ресурси

В края на декември 2020 г. общо дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, отчита намаление и достига стойност от 109,583 хил.лв. Причина за тази промяна са начислените провизии за дивиденди за 2020 г. През изтеклото тримесечие в структурата на дългосрочният капитал не се наблюдава съществена промяна, като съответно делът на привлечения капитал е 4.6%, а собствения достига 95.4%.

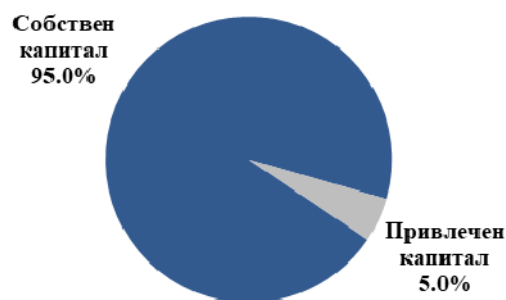
През следващите отчетни периоди с усвояването на средства по новото външно финансиране се очаква делът на привлечения капитал да нарасне и да се увеличи общо дългосрочният капитал на Дружеството. Разпределението между собствен капитал и привлечени средства за последните тримесечия е представено на фигурите по-долу.

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

Дългосрочен капитал на ФНИБ  
за 4-то тримесечие на 2020



Дългосрочен капитал на ФНИБ  
за 3-то тримесечие на 2020 г.



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

Коефициент на капиталовата структура	31.12.2020	30.09.2020	30.06.2020	31.03.2020	31.12.2019
Съотношение на соб. к-л. към дълг.	20.96	19.04	17.87	16.84	15.88
Съотношение на ДА към собствен капитал	1.05	0.97	0.91	0.90	0.88
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.05	0.05	0.06	0.07	0.07

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

#### ■ Собствен капитал

В края на декември 2020 г. собственият капитал на ФНИБ е в размер 104,594 хил.лв., което спрямо предходното тримесечие представлява намаление от 3.83 %. Отчетената промяна се дължи изцяло на реализираната от Дружеството печалба за периода, която е намалена със заделените провизии за дивидент за 2020 г.



**Таблица 5** – Собствен капитал на ФНИБ към 31.12.2020г., 30.09.2020г., 30.06.2020г., 31.03.2020г., и 31.12.2019г.,

Собствен капитал (хил.лв)	31.12.2020	30.09.2020	30.06.2020	31.03.2020	31.12.2019
Основен капитал	34,642	34,642	34,642	34,642	34,642
Премийни резерви	59,380	59,380	59,380	59,380	59,380
Натрупана печалба	10,572	14,739	13,647	12,659	11,461
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>104,594</b>	<b>108,761</b>	<b>107,669</b>	<b>106,681</b>	<b>105,483</b>

През четвъртото тримесечие на 2020 година не се наблюдава съществена промяна в структурата на собствения капитал на дружеството. Към края на отчетния период се наблюдава единствено изменение в Натрупаната печалба.

#### ■ Привлечен капитал

През четвъртото тримесечие на 2020 г. Дружеството има сключени два договора за кредит подписан с Юробанк България АД.

Първият кредит е за срок от 10 години и е в размер на 11 млн.лв. Предназначението на заема е за финансиране строителството на офис сграда на Фонда на Околовръстното шосе до Камбаните. Дължимата лихва по кредита е референтен лихвен процент ПРАЙМ плюс надбавка 3.1%. През четвъртото тримесечие на 2020 г., Дружеството редовно е плащало дължимите вноски по инвестиционния кредит. Общо непогасената главница към края на периода е 6,661 млн. лева.

Вторият кредит е за срок до ноември 2029 година и е в размер на 41 млн.лв. Предназначението на заема е за финансиране строителството на последната офис сграда на Фонда на Цариградско шосе в София Тех Парк. Дължимата лихва по кредита е ПРАЙМ Бизнес клиенти плюс 1.4% по времето на усвояване и 1.05% след това, но общо не по-малко съответно от 2.4% по времето на усвояване и 2.05% след това. Към края на отчетния период Дружеството все още не е усвоявало средства по кредита.

#### Капиталови разходи през следващите периоди на отчитане

След старта през 2019 на строителните дейности по новия инвестиционен проект в София Тех Парк, през 2020 г. Дружеството концентрира усилията си основно в реализацията на този проект. След окончателното уточняване на работните проекти и провеждането на основните строителни търгове се очаква да бъде определен и окончателния бюджет на проекта, който по текуща информация се очаква да надхвърли 36 млн.евро без стойността на правото за строеж. За финансиране на по-горе описания проект Дружеството използва наличния към момента собствен капитал и в допълнение ще усвои средства по осигуреното ново външно финансиране.

По останалите проекти капиталови разходи се очаква да бъдат реализирани във връзка с текущи ремонти в двете офис сгради на Фонда.

### 3.4 Структура на активите

Сумата на активите на ФНИБ към края на четвъртото тримесечие намалява с 4.29 % до 116,134 хил.лв. в сравнение с края на предходното тримесечие, когато стойността на активите бе 121,336 хил.лв. Отчетеното намаление се дължи основно на изплатения на акционерите през тримесечието дивидент за 2019 г. През следващия отчетен период с реализирането на нови приходи от наем и с усвояването на средства по осигуреното ново външно финансиране за инвестиционната програма на ФНИБ, се очаква стойността на активите отново да започне да нараства.

**Таблица 6 – Структура на активите на ФНИБ**

Структура на активите (хил.лв)	31.12.2020	% дял	30.09.2020	% дял	30.06.2020	31.03.2020	31.12.2019
<b>Дълготрайни активи вкл.</b>	<b>110,236</b>	<b>94.92%</b>	<b>105,169</b>	<b>86.68%</b>	<b>98,168</b>	<b>95,928</b>	<b>93,860</b>
- общо недвижими имоти	83,218	71.66%	84,600	69.72%	84,600	84,600	84,600
- Разходи за придобиване на ДМА	26,986	23.24%	20,533	16.92%	13,542	11,298	9,226
<b>Краткотрайни активи вкл.</b>	<b>5,898</b>	<b>5.08%</b>	<b>16,167</b>	<b>13.32%</b>	<b>22,121</b>	<b>23,825</b>	<b>24,793</b>
- ДДС за възстановяване	516	0.44%	1,253	1.03%	179	69	206
- Търговски вземания и лихви	393	0.34%	454	0.37%	518	565	602
- Инвестиционни имоти за продажба	1,258	1.08%	1,376	1.13%	1,376	1,376	1,418
- Парични средства и краткосрочни депозити	3,581	3.08%	12,941	10.67%	19,892	21,649	22,452
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>116,134</b>	<b>100%</b>	<b>121,336</b>	<b>100%</b>	<b>120,289</b>	<b>119,753</b>	<b>118,653</b>

През четвъртото тримесечие на 2020 година структурата на активите на Дружеството не претърпява съществени изменения спрямо предходния отчетен период. Запазва се тенденцията за увеличение на дела на дълготрайните активи за сметка на този на краткотрайните такива. Промяната е в резултат на нарастването на стойността на разходите за придобиване на ДМА, за сметка на стойността на паричните средства.

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

### 3.5 Резултати от дейността

Дейността на ФНИБ през четвъртото тримесечие на 2020 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 1,925 хил.лв., което е увеличение с 8.39% спрямо предходното тримесечие. Основната причина за това увеличение имат отчетените по-високи приходи продажба на имоти в к.к. Боровец.

**Таблица 7 – Реализирани приходи по тримесечия през 2020 г. и през четвърто тримесечие на 2019 г.**

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	2020	Q4 2019
Приходи от продажба на имоти	135	-	-	42	177	-
Приходи от наеми	1,774	1,775	1,630	1,871	7,050	1,876
Други приходи	16	1	2	16	35	574
<b>Общо приходи</b>	<b>1,925</b>	<b>1,776</b>	<b>1,632</b>	<b>1,929</b>	<b>7,262</b>	<b>2,450</b>

През изминалото тримесечие основен приход с дял от 92.16% остават Приходите от наеми. Техният размер достига до 1,774 хил. лв., като те запазват размера си, спрямо предходното тримесечие. През следващия период, с развитието на ситуацията със заразата от COVID-19, се очаква размерът на приходите да спадне, като възстановяване може да се очаква чак след отминаването на пандемията.

На второ място е статията Приходи от продажба на имоти, като тук през периода са отразени нови приходи от продажба на два апартамента и един гараж в кк. Боровец.

На трето място е статията други приходи, където не се наблюдава значителна промяна спрямо предходния отчетен период. През следващия период очакванията са, че статията ще запази стойността си.

Очакванията за следващите отчетни периоди са общо приходите да запазят размерът си или да отчетат известно намаление, свързано с продължаващата пандемия от COVID-19.

## ■ Разходи за дейността

През изминалото тримесечие отчетените общи разходи на ФНИБ са нараснали 3.4 пъти в сравнение с предходния отчетен период и в края на тримесечието достигат до 2,359 хил.лв. Основната причина за това увеличение са по-високите Други разходи през тримесечието, които са в резултат на нетните преоценки на имотите в края на годината и отписаните балансови стойности на продадените през периода имоти.

**Таблица 8** – Отчетени разходи по тримесечия през 2020 г. и четвърто тримесечие на 2019 г.

Разходи на ФНИБ (хил.лв)	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	2020	Q4 2019
Балансова стойност на продадените имоти	(119)	-	-	(42)	(161)	-
Разходи за лихви	(72)	(58)	(61)	(64)	(255)	(67)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(272)	(270)	(266)	(264)	(1,072)	(279)
Разходи за материали	(42)	(2)	(2)	(3)	(49)	0
Разходи за персонала	(51)	(40)	(41)	(40)	(172)	(62)
Други разходи	(1,803)	(314)	(274)	(318)	(2,709)	(436)
<b>Общо разходи</b>	<b>(2,359)</b>	<b>(684)</b>	<b>(644)</b>	<b>(731)</b>	<b>(4,418)</b>	<b>(844)</b>

През четвъртото тримесечие на 2020 г. с най-голям дял от разходите с 76.43% е статията Други разходи. Отчетеното увеличение е в резултат на отразените нетни преоценки в стойността на имотите в края на годината, които отчитат отрицателна стойност в размер на 1,391 хил.лв. Други основни разходи по тази сметка са и такива за данъци и такси свързани с недвижими имоти, за външни услуги свързани с управлението и поддръжката на имоти, за банкови такси и други административни разходи. През следващия отчетен период се очаква размерът на тази статия да намали размера си, в следствие на липсата на нови преоценки.

На второ място, с дял от 11.53% от разходите са възнагражденията на обслужващото дружество, като разходът запазва размера си от предходни отчетни периоди. През следващите отчетни периоди се очаква размера на този разход да се запази в същите граници.

През това тримесечие в структурата на разходите с 5.04% се появяват и изписаните балансови стойности на продадените през периода имоти. В статията са отразени стойностите на продадените два апартамента и един гараж в Секвоя 2 в к.к.Боровец. Очакванията са през следващото тримесечие също да има реализирани продажби на имоти от сградата.

С дял от 3.05 % са разходите за лихви, които включват изплатените и начислени лихви по кредитите на Дружеството и банкови такси свързани с тях. Тази сметка отбелязва увеличение, спрямо предходния период, което се дължи на регистрираните допълнителни банкови такси свързани с подписването на новия кредит. През следващия отчетен период с усвояване на средства по новото финансиране се очаква разходите за лихви да нарастват.

Предвижданията за следващият отчетен период са разходите съществено да намалее, което ще е в резултата на липсата на преоценки.

## ■ Резултат от дейността

През четвъртото тримесечие на 2020 г. Дружеството реализира загуба в размер на 434 хил.лв., като основен принос за отчетения отрицателен финансов резултат имат нетните преоценки на имотите в края на годината. Ако се нетира ефекта от преоценките на имотите, то Дружеството би отчетело печалба в размер на 957 хил.лв. През следващите отчетни периоди се очаква печалбата сравнена с последните тримесечия да намалее, като

основен принос за това ще имат по-високите разходи за лихви, свързани с новото финансиране осигурено от Пощенска банка.

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

Финансов резултат (хил.лв)	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	2020	Q4 2019
Приходи	1,925	1,776	1,632	1,929	7,262	2,450
Разходи	(2,359)	(684)	(644)	(731)	(4,418)	(844)
<b>Печалба / (загуба) за периода</b>	<b>(434)</b>	<b>1,092</b>	<b>988</b>	<b>1,198</b>	<b>2,844</b>	<b>1,606</b>

Отнесена счетоводната загуба към средния брой акции през тримесечието носи загуба на една акция (EPS) в размер на 0.013 лв.

Резултат на акция (хил.лв)	2020 **	2019	2018	2017
Печалба	2,844	5,006	6,418	5,363
Печалба на акция (EPS)	0.082	0.145	0.185	0.266
Нетна стойност на активите	104,594	105,483	104,778	74,584
Коригиран брой записани акции	34,642	34,642	34,642	20,150
НСА на акция (NAV per share)	3.019	3.045	3.025	3.701
Неизплатен дивидент на акция***	0.1078	0.1242	0.0996	0.0341
Справедлива стойност на акция*	3.127	3.169	3.124	3.736

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

\*\* Нетната стойност на активите за 2020 г. е по неаудитиран отчет, а за периода 2017-2019 съгласно одитирани отчети

\*\*\* На база заделените провизии за дивидент за предходна година

Нетната стойност на активите на акция (NAV per share), съгласно неаудитирания отчет на Дружеството бележи лек спад от 3.045 лв. на акция в края на 2019 г. до 3.019 лв. на акция към 31.12.2020 г., което намаление се дължи основно на отрицателните нетни преоценки на имоти в края на 2020 г.

## ■ Рискове, на които е изложено Дружеството

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

### *Пазарен риск*

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

### *Лихвен риск*

Към края на декември 2020 г. предвид банковите заеми, които има 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. След осигуреното ново финансиране Дружеството счита, че към момента разполага с достатъчно финансови средства, с които да финансира оперативната си дейност и 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 реализирането на новия проект за строителството на нова офис сграда в София Тех Парк и поради риска от промяна в цените на материали, проектиране, строителство, както и забавяне в строителството или несъответствия с предварителния проект считаме, че Дружеството е изложено и на строителен риск, който може да повлияе върху доходността на ФНИБ. С цел намаляване на строителния риск Дружеството ангажира фирма, специализирана в управлението на проекти и използва онлайн платформи за организиране на строителните търгове.

Пред посочените по-горе основни рискове и несигурности ще бъде изправен "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ и през следващите отчетни периоди.

***Други непредвидени рискове***

Предвид усложнената обстановка с разпространението на COVID-19 и въведеното извънредно положение в страната от 13 март 2020 г. Дружеството смята, че това непредвидено събитие оказва негативно въздействие върху цялата икономическа обстановка в страна и в света като цяло. Ръководството е на мнение, че това развитие на ситуацията в България ще се отрази неблагоприятно върху дейността на Фонда, ще засили въздействието на всички по-горе изброени рискове върху неговата работа и ще увеличи несигурността по отношение на приходите, сроковете за изпълнение, достъпа до финансиране, връзките с контрагенти и осъществяването на доставки. Всичко това се очаква да окаже влияние и върху разходите на Дружеството и върху реализацията на новия инвестиционен проект.

Към настоящия момент ръководството събира и анализира активно наличната информация и се опитва да предприеме възможно най-адекватните мерки според ситуацията. Предвид горното Дружеството полага максимални усилия да запази здравето на всички свои служители и наематели и ще предприеме всички останали необходими мерки за да минимизира негативния ефект върху дейността на Фонда.

## 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 2021 г. Дружеството ще насочи усилията си основно в разработването и финансирането на новата офис сграда в София Тех Парк и управлението на текущите проекти генериращи приходи. За да постигне поставените цели приоритетни задачи ще бъдат:

- **Проект – „Офис сграда 1 – Бизнес Парк София”** – През годината основно усилията на Дружеството ще са насочени към текущото управление на сградата.
- **Проект – Офис сграда Камбаните** - през годината основно усилията на Дружеството ще са насочени към текущото управление на сградата.
- **Проект – Офис сграда София Тех Парк** – През 2021г. Дружеството ще насочи усилията си основно в изграждането на сградата и търсенето на наематели за нея.
- **Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж”** – през 2021г. Дружеството ще продължи текущо да управлява проекта, като 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 последни продажби 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 2021 г. Дружеството ще насочи усилията си в търсене на потенциални купувачи, на които да продаде имотите.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Видин”** – през 2021 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Проект – „Ваканционно селище на морето”** – през 2021 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.

Поради настъпилата усложнена обстановка в страната, в резултат на обявеното извънредно положение и 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 четвърто тримесечие на 2020 г. цената на акциите на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ не отбелязаха значително изменение, спрямо предходния отчетен период. Към края на тримесечието общо спада в цената на акцията достигна 3.43%, като през по-голямата част от времето се търгуваха в диапазона 1.51 - 1.76 лв.

Индексът, отразяващ цените на дружествата със специална инвестиционна цел, BGREIT приключи тримесечието положително. От началото на годината, въпреки обявеното извънредно положение и пандемията от COVID-19, индексът отбеляза ръст от средно 5.89%, като през четвърто тримесечие на годината, индекса запазва тенденцията от предходното тримесечие и е увеличил стойността си с 2.11%. Въпреки разнопосочното им борсово представяне през годината, компаниите, инвестиращи в недвижими имоти, продължават да привличат интерес от страна на инвеститорите и акциите им остават едни от най-търгуваните на БФБ през четвърто тримесечие на 2020 г., както от гледна точка на брой сделки, така и по отношение на реализирания оборот.

Пандемията от коронавирус COVID-19 и обявеното извънредно положение в страната, доведе до нарастваща несигурност сред инвеститорите, изразяваща се в панически разпродажби на фондовите пазари. Водещият индекс на БФБ – SOFIX завърши месец декември на ниво от 447.53 пункта, с което отбеляза увеличение от 4.67% спрямо края на септември 2020 г.

Широкият индекс BGBX40 отбеляза ръст от 5.20% за тримесечието до 101.38.

Основните рискови фактори, пред които са изправени българската икономика и по-конкретно публичните дружества на капиталовия пазар, са свързани със спада в икономиката на България и ЕС – основният търговски партньор на страната, както и с недостатъчните краткосрочни и дългосрочни чуждестранни инвестиции в страната и в частност на Българска фондова борса.

Обобщените данни от търговията с акции на ФНИБ за периода 01.01.2020г. – 31.12.2020г. са както следва:

- Начална цена – BGN 1.990 (02 януари 2020г.)
- Последна цена – BGN 1.690 (30 декември 2020 г.)
- Най-висока цена – BGN 2.180 (22 януари 2020 г.)
- Най-ниска цена – BGN 1.490 (20 март 2020 г.)
- Общо количество изтъргувани акции – 4,201,780 броя
- Оборот за периода – BGN 7,528,190 (EUR 3,849,102)
- Среднопретеглена цена – BGN 1,792
- Пазарна капитализация (към 31.12.2020г.) – BGN 58,544,853 (EUR 29,933,508)

**Движение акциите на ФНИБ  
(01.01.2020г. - 31.12.2020г.)**





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

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

Към края на четвъртото тримесечие, капиталът на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ е 34,641,925 (тридесет и четири милиона шестстотин четиридесет и една хиляди деветстотин двадесет и пет) лева, разпределен на 34,641,925 (тридесет и четири милиона шестстотин четиридесет и една хиляди деветстотин двадесет и пет) броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка.

Съгласно предоставената по-горе информация към 31.12.2020 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:

- 891 физически лица притежават 11,313,898 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;
- 111 юридически лица притежават 23,328,027 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;

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

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

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

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

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

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

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

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

Лицата, които към 31.12.2020 год. притежават пряко или непряко 5 на сто или повече от акциите и правата на глас в Общото събрание на Дружеството, са следните:

Данни за акционера	Размер на дяловото участие към 31.12.2020г.	Начин на притежание
УПФ ДСК РОДИНА АД	6.98%	пряко
ЕН ЕН УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД	6.73%	пряко
ЗУПФ АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ	6.48%	пряко
УПФ ДОВЕРИЕ	5.06%	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 31 декември 2020 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.