

**Междинен доклад за
дейността**

на

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

за третото тримесечие
на 2016г.



31 октомври 2016г.

Съдържание

1	Обща информация за Дружеството	3
2	Портфейл на Дружеството.....	8
3	Развитие на дейността и състояние на Дружеството през третото тримесечие на 2016г.	13
4	Важни научни изследвания и разработки	22
5	Предвиждано развитие на Дружеството.....	23
6	Промени в цената на акциите на Дружеството	24
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	25
8	Сделки със свързани лица	29
9	Друга информация	30

1 Обща информация за Дружеството

1.1 Правна рамка и промени в устава на Дружеството през периода юли - септември 2016г.

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

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

През изминалото тримесечие промени в правната рамка и устава на Дружеството са гласувани на проведеното на 11 август 2016г. Общо събрание на акционерите (ОСА), на което са взети следните решения:

- ОС приема Годишния доклад на СД за дейността и управлението на дружеството със специална инвестиционна цел през 2015 г.;
- ОС приема доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет за 2015 г.;
- ОС приема доклада за дейността на Одитния комитет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2015 г.;
- ОС одобри Годишния финансов отчет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2015 г.;
- ОС приема отчета на Директора за връзка с инвеститорите;
- ОС приема доклада за прилагане на политиката за възнагражденията за 2015 г.;
- ОС освобождава от отговорност членовете на СД за дейността им през 2015 г.;
- ОС взема решение да бъде разпределен като дивидент за акционерите 90 % от преобразувания финансов резултат за 2015 г., определен съгласно чл. 10 от ЗДСИЦ, в размер на 1 607 504.40 лв., или 0.0797769 лв. брутен дивидент на акция;
- ОС избира "Ърнст и Янг Одит" ООД, ЕИК: 130972874, гр. София 1124, район Средец, Полиграфия Офис Център, бул. „Цариградско шосе” № 47А, ет. 4, да провери и завери финансовия отчет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2016 г.;
- ОС преизбира Съвета на директорите в състав: Тодор Людмилов Брешков, Чавдар Иванов Донков и Николай Христов Скарлатов за нов петгодишен мандат.
- ОС определя брутно месечно възнаграждение на всеки един от членовете на Съвета на директорите в размер до 5 000 лв. (пет хиляди лева).
- ОС определя гаранция за управлението на членовете на Съвета на директорите в размер на 3-месечното им брутно възнаграждение за всеки от тях.
- ОС приема решение да бъде намален капитала на дружеството със специална инвестиционна цел от 60 450 000 лева на 20 150 000 лева по реда на чл. 200, т. 1 от Търговския закон, посредством намаляване на номиналната стойност на

издадените от дружеството със специална инвестиционна цел акции от 3 (три) лева на 1 (един) лев и формира резерв във фонд "Резервен" в размер на 40 300 000 лева. Причината, която налага намаляването на капитала, е невъзможността дружеството да набира средства чрез издаване на ценни книжа, като спазва ограничението на чл. 176, ал. 2, изр. 1 от ТЗ. Целта на намаляването на капитала е да се даде възможност на дружеството със специална инвестиционна цел да извършва част от своя предмет на дейност, определен в чл. 4, ал. 1, т. 1 от ЗДСИЦ, като набира средства чрез издаване на ценни книжа, при спазване на ограничението на чл. 176, ал. 2, изр. 1 от ТЗ. Защитата на кредиторите на дружеството със специална инвестиционна цел ще се осъществи при спазване на изискванията на чл. 202, ал. 1 от ТЗ, като се прилагат съответно правилата на чл. 150 – 153 от ТЗ. ОС овластява Съвета на директорите на дружеството със специална инвестиционна цел да извърши всички необходими правни и фактически действия във връзка с осъществяване на процедурата, включително да изготви и представи пред съответните държавни органи и други институции всички относими и изискуеми документи за вписване на промяната в размера на капитала на дружеството и номиналната стойност на акциите на дружеството със специална инвестиционна цел в Търговски регистър, Централен депозитар АД, Комисия за финансов надзор и Българска фондова борса-София АД.

- ОС приема следната промяна в Устава на дружеството със специална инвестиционна цел:

Чл. 11, ал. 1 от Устава придобива следната редакция:

Чл. 11. (1) Капиталът на Дружеството 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.

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

Отказът на Комисията за финансов надзор за одобрение промяната в устава на ФНИБ прави невъзможно довършването на процедурата по намаление на капитала на дружеството от 60 450 000 лева на 20 150 000 лева, която е гласувана и приета по т. 13 от дневния ред на Общото събрание на акционерите проведено на 11 август 2016 г. и съответно прави невъзможно пораждането на действие и вписването на намалението на капитала в търговския регистър.

Всички други решения, които са гласувани и приети на Общото събрание на акционерите на "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ, проведено 11 август 2016 г., с изключение на тези по т. 13 от дневния ред (решение за намаление на капитала) и по т. 14 от дневния ред (решение за промяна на устава), са влезли в сила от деня на приемането им в съответствие с чл. 231, ал. 2 от Търговския закон.

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

Основните събития оказващи влияние на финансовия отчет на Дружеството са:

- Строителството на новата офис сграда на Дружеството на Камбаните – това събитие е в основата на повечето промени във финансовия отчет през изминалото тримесечие. В резултат на него се увеличава стойността на ДМА и съответно

намалява сумата на наличните парични средства. В допълнение това събитие е причината и за натрупване на допълнителни задължения към строителните компании ангажирани в процеса на строителството. След приключването на строежа се очаква новата сграда да генерира допълнителни разходи свързани с местни данъци и разходи по поддръжка на имота.

- Сключването на договори за наем за Офис сграда Камбаните – подписаните договори за наем и съответно платените комисионни на брокерите посредници за тези договори увеличават разходите за бъдещи периоди на Дружеството, която сума ще бъде периодично изписвана през Отчета за доходите на Дружеството в хода на действие на наемните взаимоотношения. В допълнение бъдещите приходи ще нарастват след като новите наематели влязат във владение на наетите помещения и започнат да плащат наеми.
- Гласуването намаление на капитала и отказа на КФН да одобри промяната в устава на Дружеството – с решението си КФН стопира започнатата от Дружеството процедура по намаление на капитала, което ще остави непроменени Собствения капитал и резервите на Дружеството, каквито промени се очакваха след взетите решения на ОСА от 11.08.2016г.

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 2016г. от членовете на Съвета на директорите;**

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

- Възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков – 8,400 лв.
- Възнаграждение на Чавдар Иванов Донков – 8,400 лв.
- Възнаграждение на Николай Христов Скарлатов – 3,882 лв.

Общо през третото тримесечие на 2016 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат на 20,682 лв.

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

Към 30.09.2016 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков – 346 843 бр. акции, представляващи 1.72 % от капитала на Дружеството;
- Чавдар Иванов Донков – 384 912 бр. акции, представляващи 1.91 % от капитала на Дружеството;
- Николай Христов Скарлатов – не притежава акции от капитала на Дружеството;

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

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

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

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

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

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

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

Тодор Людмилов Брешков

- Брешков и Синове ООД, Пловдив, ул. „Гладстон" 36;
- Глобус Балистик ООД, София, бул. „Витоша" 61, ет.2;
- Лонч Хъб Адвайзърс ООД, гр. София, район Триадница, ул. „Д-р Христо Стамболски" № 3, ет. 4;
- Мибо Консулт ООД, гр.София, бул. Тотлебен 39, вх.1, ап.2;

Чавдар Иванов Донков

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

Николай Христов Скарлатов

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

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

Няма такива.

2 Портфейл на Дружеството

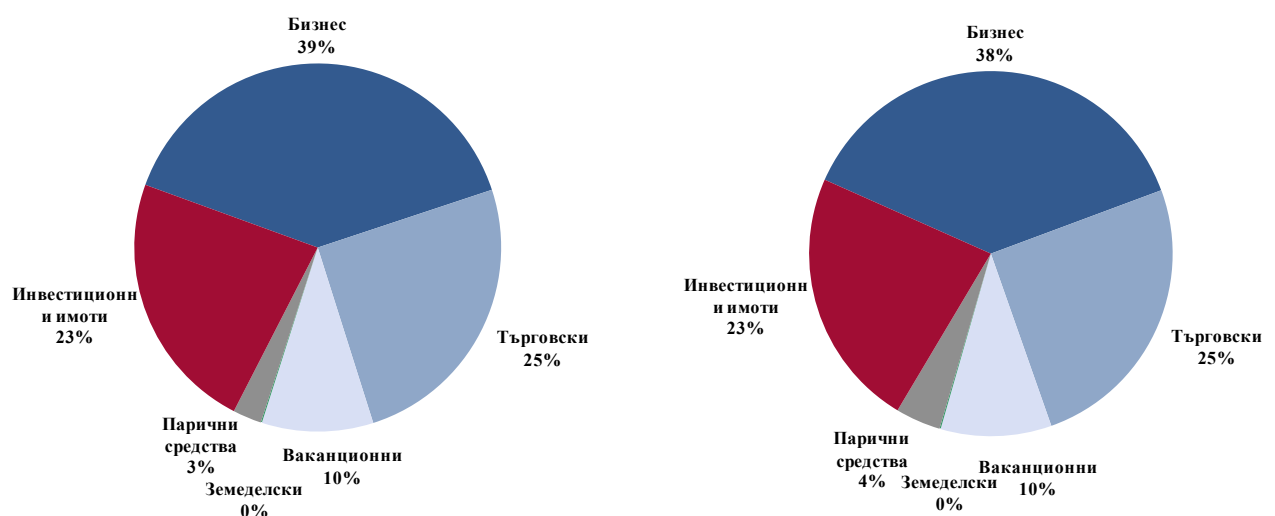
2.1 Структура на портфейла

Основните фактори оказващи влияние върху структурата на портфейла на Дружеството през третото тримесечие са инвестираните средства в строежа на новата сграда на Околовръстния път в София. В резултат на тези действия през третото тримесечие продължи да се увеличава делът на бизнес имотите, като се наблюдава намаление на делът на паричните средства. След направените инвестиции през последния отчетен период делът на бизнес имотите достига 39% и те заемат най-голям дял в портфейла на Дружеството. На второ място с 25% остават търговските площи, а инвестиционните имоти с 23% заемат трето място. Очакванията през следващото тримесечие са същите фактори да продължат да оказват влияние върху портфейла на Дружеството и съответно делът на бизнес имотите да продължи да нараства. Влияние ще окаже и усвояването на нови средства по отпуснатия на Дружеството през 2016г. инвестиционен кредит. През тримесечието дейността на Дружеството беше насочена главно в следните направления:

- Организиране строителството на Офис сграда Камбаните и избор на фасилити мениджър на готовата сграда;
- Активен маркетинг на новата офис сграда и подписване на нови договори за наем;
- Организиране преработката на отдадените под наем помещения съгласно изискванията на наемателите;
- Текущо управление на Сграда 1 в Бизнес Парк София;
- Провеждане на преговори за отдаване под наем на свободните помещения в Сграда 1 в Бизнес Парк София;
- Оценка на нови инвестиционни възможности на пазара на офис площи и жилищни имоти;
- Търсене на нови проекти за инвестиция от страна на Дружеството.

Управляваните от ФНИБ проекти към края на септември 2016г. са 9 на брой, разпределени в различни сектори на пазара на недвижимите имоти в България.

Фигура 1 – Разпределение на инвестирания капитал по видове сектори



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

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

Проект	Етап на проекта	Размер на проекта	Инвестирани средства към 30.09.2016г.	Бъдещи плащания
Текущи проекти				
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж"	текущо управление	20,669	20,669	-
Земеделска земя	текущо управление	80	80	-
Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец	в продажба	3,484	3,484	-
Офис сграда 1 - Бизнес Парк София	текущо управление	14,854	14,809	45
Офис сграда Камбаните	в строеж	19,800	17,453	2,347
Предстоящи проекти				
Морско ваканционно селище - с.Лозенец	замразен	18,000	4,546	-
Инвестиционни имоти до Велико Търново*	преустановен	374	374	n.a
Инвестиционен имот до Видин*	преустановен	589	589	n.a
Инвестиционни имоти в София - Младост IV*	преустановен	17,909	17,909	n.a
Общо инвестиционни проекти		95,759	79,913	2,392

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

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

2.2 Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж”

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

С цел оптимизиране на възвращаемостта от проекта през 2006г. ФНИБ рефинансира 70% от стойността му, чрез инвестиционен кредит от Юробанк България АД на стойност 7 млн.евро. Остатъкът по главницата на този кредит към 30.09.2016г. е в размер на 246 хил.евро.

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

Параметрите по проекта са както следва:

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

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

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

През третото тримесечие на годината договорите за наем са обслужвани редовно. През тримесечието са разплатени разходи свързани с извършеното в началото на годината разширение и преустройство на магазина в гр.Варна.

2.3 Проект – Земеделска земя

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

2.4 Проект – Жилищна сграда „Секвоя 2” – Боровец

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

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

През изтеклото тримесечие няма нови продадени апартаменти. Продължава кампанията за продажба и на останалите 26 жилищни имота от сградата.

2.5 Проект – Офис сграда 1 – Бизнес Парк София

През 2014г. ФНИБ придоби общо 7,318 кв.м. офис площи и 68 паркоместа от Сграда 1 в Бизнес Парк София, заедно с 64.45% идеални части от парцела под сградата. Всички офиси са разположени във вход Б на сградата. Заетостта на имотите собственост на Дружеството е 96.8%. Общата цена от двете сделки на Дружеството е 7.2 млн.евро.

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

2.6 Проект – Офис сграда Камбаните

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

Съгласно одобрения проект общото РЗП на сградата ще бъде 13,498 кв.м., от които отдаваемите офис площи и прилежащи помещения ще са 9,583 кв.м., ресторанта ще е с площ от 425 кв.м. и 215 паркоместа, от които 74 са в подземния паркинг. Съгласно изготвения бюджет стойността на строителните работи се очаква да излезе на около 15.4 млн.лв.

Към края на септември 2016г. новата сграда е с пописан Акт 15, а в края на октомври 2016г. сградата вече има и издадено Разрешение за ползване. Текущо продължават някои довършителни работи, които нямат отношение по разрешението за ползване. В допълнение в ход са и довършителни работи свързани с преустройството на помещенията съгласно изискванията на наемателите в сградата. Гаранционните плащания задържани на строителните компании ще бъдат разплащани през следващата една година съгласно разпоредбите на съответните договори.

През януари 2016г. бе подписан договор за банково финансиране на строителството в размер до 11 млн.лева. До края на септември са усвоени средства в размер на 3, 911

хил.лв. Следващи усвоявания ще бъдат направени до края на годината съобразно нуждите на Дружеството.

В края на март е подписан и първия договор за наем на офис площи в новата сграда. Наемател ще бъде Коника Минолта. Подписаният договор е за срок от 5г., а отдадената площ е около 580 кв.м. Допълнително към офиса са отдадени и 21 паркоместа, които ще са разположени на територията на сградата. През юли е подписан и втори договор за наем с „Адеко България“ ЕООД. Подписаният договор е за срок от 5г., а отдадената площ е около 6 216 кв.м. Допълнително са отдадени и 30 паркоместа, които ще са разположени в подземния паркинг на сградата. Последния подписан договор за наем е с Виктория ЖИ 2011 ЕООД, която фирма наема ресторанта в сградата. След подписването на последния договор за наем запълняемостта на сградата достига 72.16%. Помещенията на първия наемател бяха предадени в края на октомври 2016г., а останалите помещения предстои да бъдат предадени на наемателите поетапно през следващите месеци. Продължават разговори и с други потенциални наематели, които са заявили интерес към новата сграда.

През третото тримесечие бе финализиран и търгът за избор на Фасилити мениджър на новата сграда. Победител в търга е фирмата ФЪРСТ ФАСИЛИТИ БЪЛГАРИЯ ЕООД. Тя ще има ангажимента да въведе сградата в експлоатация и организира цялостната поддръжка на новата сграда.

2.7 Проект – Ваканционно селище на морето

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

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

2.8 Проект – Инвестиционен имот до град Велико Търново

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

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

2.9 Проект – Инвестиционен имот до град Видин

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

допълнение, имотът се намира в близост до Дунав мост 2, чието изграждане бе завършено през 2013г.

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

2.10 Проект – Инвестиционни имоти в Младост IV, София

В началото на годината ФНИБ бе собственик на 15 имота, разположени на Околовръстното шосе на гр.София в точката му на пресичане с бул.Александър Малинов, в западна посока срещу Бизнес Парк София. Общата площ на притежаваните имоти бе 33,105 кв.м. Тази площ е получена в резултат от приемането на новия устройствен план на района, официалните документи, за който Дружеството получи през предходната година. Съгласно този план част от старите имоти на ФНИБ бяха заменени с нови на същата стойност, но с нови параметри на застрояване, с променена площ и разположени на друго място. Новите параметри на застрояване са Кинт 3.5 и плътност на застрояване 60%. Така след трансформацията ФНИБ остана с имоти с обща площ 33,105 кв.м., от които 25,132 кв.м. в регулация и 7,973 кв.м. извън регулация определени за зелени площи.

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

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

3.1 Обобщени финансови отчети

Представеният по-долу счетоводен баланс е на база неаудитирани отчети на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ за третото тримесечие на 2016г.

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

(Всички суми са в хиляди лева)	30.09.2016	30.06.2016	31.03.2016
АКТИВИ			
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ			
Инвестиционни имоти	59,436	59,436	61,154
Разходи за придобиване на ДМА	12,613	11,079	7,753
Стопански инвентар и съоръжения	2	2	2
Нематериални активи	1	1	2
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	72,052	70,518	68,911
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ			
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	1,467	1,467	1,521
Друг финансов актив	704	704	704
Търговски вземания и лихви	103	97	132
Парични средства и краткосрочни депозити	1396	2562	4,897
Други	500	645	452
Разходи за бъдещи периоди	248	40	30
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	4,418	5,515	7,736
ОБЩИ АКТИВИ	76,470	76,033	76,647
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	60,450	60,450	60,450
Премийни резерви	6,345	6,345	6,345
Натрупана печалба	1,569	1,103	854
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	68,364	67,898	67,649
ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ			
Дългосрочни заеми	3,089	3,350	3,609
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	3,089	3,350	3,609
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ			
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,267	1,479	1,687
ДДС и др. дължими данъци	-	-	84
Задължения към обслужващото дружество	1,375	1,165	1,162
Задължения към персонала и осиг. предприятия	1	1	1
Провизия за дължими дивиденди	1,608	1,608	1,608
Търговски и други задължения	766	532	847
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	5,017	4,785	5,389
ОБЩО ПАСИВИ	8,106	8,135	8,998
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	76,470	76,033	76,647

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

(Всички сума са в хиляди лева)	III - трим 2016	II - трим 2016	I - трим 2016	2016
Приходи от продажба на имоти	-	2,075	-	2,075
Приходи от наеми	1,036	1,027	1,016	3,079
Приходи от лихви	2	2	2	6
Печалба от деривативен финансов инструмент	9	14	18	41
Други приходи	-	15	17	32
Общо приходи	1,047	3,133	1,053	5,233
Балансова стойност на продадените имоти	-	(2,267)	-	(2,267)
Разходи за лихви	(41)	(48)	(35)	(124)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(254)	(254)	(252)	(760)
Разходи за материали	(3)	(1)	(2)	(6)
Разходи за персонала	(36)	(38)	(36)	(110)
Други разходи	(247)	(276)	(275)	(798)
Общо разходи	(581)	(2,884)	(600)	(4,065)
Печалба/(загуба) за периода	466	249	453	1,168
Средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)	20,150	20,150	20,150	20,150
Доход на акция - основен и с намалена стойност	0.023	0.012	0.022	0.058

3.2 Ликвидност

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

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

Основните фактори оказващи влияние върху коефициентите за ликвидност са намалелите парични средства, натрупаните разходи за бъдещи периоди и увеличените задължения свързани с изграждането на новата сграда. Всички тези промени се отразяват в намаление на всички коефициенти, които вече са под единица. Коефициентите за текущата и бързата ликвидност достигат съответно 0.88 и 0.59, а коефициента за абсолютна ликвидност спада още по-ниско до 0.28. След изплащането на дължимия дивидент за 2015г. и продължаващите плащания по строителството на новата офис сграда очакванията за следващия отчетен период са коефициентите за ликвидност да намалее допълнително, като подобряване може да се очаква към края на годината, когато ще са направени окончателните усвоявания по отпуснатия кредит и започнат да постъпват приходи от наеми от новата сграда.

Вътрешни източници на ликвидност

През тримесечието вътрешните източници на ликвидност отбелязват разнопосочно движение. Краткосрочните активи отбелязват намаление, докато краткосрочните пасиви нарастват. В основата на тези изменения стоят намаления размер на паричните средства в активите и увеличаващите се задължения покрай новата сграда в пасивите.

○ Краткотрайни (текущи) активи

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

Източници на ликвидност (хил.лв)	30.09.2016	% дял	30.06.2016	% дял	31.03.2016
Текущи активи					
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	1,467	33.21%	1,467	26.60%	1,521
Друг финансов актив	704	15.93%	704	12.77%	704
Търговски вземания и лихви	103	2.33%	97	1.76%	132
Разходи за бъдещи периоди	248	5.61%	40	0.73%	30
Парични средства и краткосрочни депозити	1,396	31.60%	2,562	46.46%	4,897
Други	500	11.32%	645	11.70%	452
Общо текущи активи	4,418	100%	5,515	100%	7,736

С изразходване на средства за строителството на новата офис сграда на Дружеството, през изминалото тримесечие се отчита намаление на общия размер на текущите активи на ФНИБ. Към края на периода техният размер намалява с 19.89% и достига 4,418 хил.лв. В резултат от тези изменения общата структура на текущите активи също се променя, като с най-голям дял вече са инвестиционните имоти, което е изцяло за сметка на паричните средства. От своя страна инвестиционните имоти запазват своята стойност и с 33.21% стават актива с най-голям дял. В тази статия е отразена отчетната стойност на жилищната сграда „Секвоя 2” в кв. Боровец и при липса на нови продажби се очаква тяхната стойност да се запази и през следващия отчетен период.

На второ място с дял от 31.60% остават паричните средства, чиито размер намалява до 1,396 хил.лв. През следващия отчетен период с усвояване на средства по инвестиционния кредит и получаването на приходи от наеми от новата сграда се очаква размерът на паричните средства да се увеличи, като най-голямо влияние в посока намаление ще има изплащането на дивидентите за 2015г.

На следващо място с 15.93% се нарежда статията „Друг финансов актив“. В този запис е отбелязан размерът на срочен депозит на Фонда, чиито срок изтича през януари 2017г. и съответно предстои да бъде прехвърлен в паричните средства.

През периода слабо намаление се наблюдава в статията ”Други” вземания. Основният запис по това перо е начисленото ДДС за възстановяване, което е натрупано в хода на строителните работи по новата сграда и съответно неговото намаление е в резултат от изплатените от данъчните служби вземания на Дружеството. Очакванията през следващото тримесечие са тази статия съществено да намалее и след старта на новата сграда и съответно начисляването на приходи от наеми Фонда да излезе на плащане на ДДС.

От друга страна съществено увеличени се наблюдава в статията Разходи за бъдещи периоди. Натрупването на средства в тази статия се дължи на начислените брокерски комисионни свързани с подписаните през годината договори за наем в новата сграда на Дружеството. Разходите от тази статия се изписват поетапно през годините на действие на тези договори.

Търговските вземания и лихви увеличават леко размера си спрямо предходното тримесечие, като в тази статия основно са записани текущи вземания от наематели и начислени лихви по депозити. Отбелязаното увеличение е вследствие от нови вземания от наемателите в новата сграда свързани с извършваните преустройства съгласно техните изисквания. През следващия период след завършване на преустройствата и заплащането им от наемателите се очаква размерът на тези вземания да намалее.

Общият размерът на текущите активи през следващите отчетни периоди основно ще зависи от реализираните приходи от наеми, реализираните продажби на имоти и усвоените нови средства по инвестиционния кредит отпуснат на ФНИБ.

Краткосрочни (текущи) пасиви

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

Източници на ликвидност (хил.лв)	30.09.2016	% дял	30.06.2016	% дял	31.03.2016
Текущи пасиви					
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,267	25.25%	1,479	30.91%	1,687
ДДС и др. дължими данъци	0	0.00%	0	0.00%	84
Задължения към обслужващото дружество	1,375	27.41%	1,165	24.35%	1,162
Задължения към персонала и	1	0.02%	1	0.02%	1
Провизия за дължими дивиденди	1,608	32.05%	1,608	33.61%	1,608
Търговски и други задължения	766	15.27%	532	11.12%	847
Общо текущи пасиви	5,017	100%	4,785	100%	5,389

През изминалото тримесечие общият размер на краткосрочните пасиви отбелязва увеличение с 4.85% и в края на периода достига 5,017 хил.лв. Отбелязаните промени от една страна са в посока намаление дължимите плащания по инвестиционните кредити на Фонда и от друга страна увеличение на задълженията към обслужващото дружество и на търговските и други задължения. Тези промени водят и до съответната промяна в структурата на текущите пасиви съответно в намаляване делът на първия вид задължения и нарастване делът на вторите два вида задължения. Въпреки тези изменения провизиите за дивидент за финансовата 2015г. в размер на 1,608 хил.лв. остават с най-голям дял от 32.05%. Така изчислената сума представлява 90% от преобразувания финансов резултат, определен съгласно чл.10 от ЗДСИЦ и бе гласувана за разпределение на последното Общото събрание на акционерите (ОСА), проведено на 11.08.2016г.

На второ място с 27.41% от краткосрочните пасиви излизат задълженията към обслужващото дружество, което е посредник при изграждането на новата сграда. Наблюдаваното увеличение в размера им се дължи на допълнително натрупаните задържани средства към строителите, които служат като гаранция за добро изпълнение.

На следващо място с 25.25% остават дължимите плащанията за следващата една година по двата заема на Дружеството. Отчетеното намаление е в резултат от изтичащия срок в края на годината на инвестиционния кредит по проект Mr.Bricolage и по-малките плащания в сравнение с първия кредит по заема за строителството на новата сграда. Тази тенденция се очаква да продължи до края на настоящата година, след което ще се обърне с оставането само на втория заем на Фонда.

Търговските и други задължения увеличават размера си, като техния дял в текущите активи нараства до 15.27%. Основните причини за отбелязаното увеличение са авансово платени суми от наемателите в новата сграда за извършваните от Дружеството преустройства на наемните помещения съгласно техните изисквания. През следващия отчетен период тези задължения ще бъдат приспадната срещу направените от Фонда разходи и съответно ще доведат до намаление на търговските задължения.

През следващия отчетен период ще бъдат изплатени част от задържаните средства на строителните компании и с предаването на новонаетите помещения на техните наематели ще бъдат приспаднати авансовите плащания за техните ремонти, което се очаква да доведе до намаление на текущите пасиви.

■ Външни източници на ликвидност

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

За целите на текущите си проекти освен с наличния си финансов ресурс Дружеството ще разполага и със средства осигурени от новия банков заем, за който Дружеството подписа договор през януари 2016г. От гледна точка на разпределението на свободните средства за реализацията на проекти, ФНИБ ще концентрира дейността си основно в

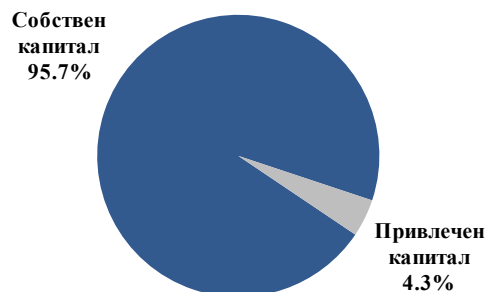
довършването на строителството на новата сграда, извършването на ремонти и реконструкции в текущите сгради и търсенето на нови инвестиционни проекти.

3.3 Капиталови ресурси

В края на септември 2016г. дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, отчита слабо увеличение от 0.29% до 71,453 хил.лв. Тази промяна се дължи основно на реализираните финансови резултати през тримесечието и съответно води до увеличение на собствения капитал. През следващите отчетни периоди с усвояване на нови средства по инвестиционния кредит се очаква дялът на привлечените средства да нарасне. Разпределението между собствен капитал и привлечени средства за последните две тримесечия е представено на фигурите по-долу.

Фигура 2: Съотношение между собствен и привлечен капитал:

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



Дългосрочен капитал на ФНИБ
за 2-ро тримесечие на 2016г.

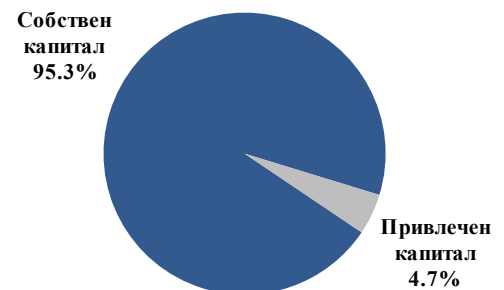


Таблица 4 – Коефициенти на капиталова структура:

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

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

■ Собствен капитал

В края на септември 2016г. собственият капитал на ФНИБ е в размер 68,364 хил.лв., което представлява увеличение от 0.69% в сравнение с предходното тримесечие. Отчетеното нарастване се дължи изцяло на реализираната печалба от Дружеството за изминалия отчетен период.

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

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

■ Привлечен капитал

В началото на 2016г. Дружеството подписа нов договор за банков кредит с Юробанк България АД. Новият кредит е за срок от 10 години и в размер до 11 млн.лв. Предназначението на кредита е за финансиране строителството на новата офис сграда на Фонда на Околовръстното шосе. Дължимата лихва по кредита е тримесечен Софибор плюс 3.1%. Гратисният период за главницата е до края на 2016г. Усвояването на средствата става на траншове съобразно направените разходи за строителство, като до края на отчетния период е направено само едно усвояване на средства в размер на 3, 911 хил.лв. Останалата част от кредита се очаква да бъде усвоена до края на 2016г.

През изтеклия период другият заем на Дружеството по проекта „Mr. Bricolage” е бил редовно обслужван и към края на периода общо непогасената главница по кредита е 246 хил. евро. Срокът на заема е до декември 2016г.

■ Капиталови разходи през следващите периоди на отчитане

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

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

3.4 Структура на активите

Сумата на активите на ФНИБ към края на третото тримесечие нараства с 0.57% до 76,470 хил.лв. в сравнение с края на предходното тримесечие, когато стойността на активите бе 76,033 хил.лв. Отчетеното увеличение се дължи основно на реализираните нетни приходи през периода, което частично компенсира изразходваните по строителството на новата сграда средства. През следващия отчетен период с усвояването на нови средства по отпуснатия на Дружеството кредит се очаква да продължи процеса по увеличение на активите на Фонда.

Таблица 6 – Структура на активите на ФНИБ

Структура на активите (хил.лв)	30.09.2016	% дял	30.06.2016	% дял	31.03.2016
Дълготрайни активи вкл.	72,052	94.22%	70,518	92.75%	68,911
- общо недвижими имоти	59,436	77.72%	59,436	78.17%	61,154
- Разходи за придобиване на ДМА	12,613	16.49%	11,079	14.57%	7,753
Краткотрайни активи вкл.	4,418	5.78%	5,515	7.25%	7,736
- Търговски вземания и лихви	103	0.13%	97	0.13%	132
- Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	1,467	1.92%	1,467	1.93%	1,521
- Друг финансов актив	704	0.92%	704	0.93%	704
- Парични средства и краткосрочни депозити	1,396	1.83%	2,562	3.37%	4,897
ОБЩО АКТИВИ	76,470	100%	76,033	100%	76,647

С напредването на строителството продължава тенденцията на увеличение на делът на дългосрочните активи за сметка на дела на краткосрочните такива. Тази тенденция се очаква да продължи до края на годината, когато ще приключат строителните дейности по новата сграда. В резултат към края на третото тримесечие делът на дълготрайните активи нараства до 94.22% срещу само 5.78% за краткотрайните активи. През следващото тримесечие с усвояване на нови средства по кредита на Дружеството се очаква делът на паричните средства да възстанови част от загубените си позиции и съответно да нараснат краткотрайните активи.

3.5 Резултати от дейността

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

■ Приходи от дейността

През разглежданото тримесечие отчетените приходи са в размер на 1,047 хил.лв., което е намаление от 66.58% спрямо предходното тримесечие. Основната причина за този резултат са липсата на приходи от продажба на активи.

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

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	III - трим 2016	II - трим 2016	I - трим 2016	2016
Приходи от продажба на имоти	-	2,075	-	2,075
Приходи от наеми	1,036	1,027	1,016	3,079
Приходи от лихви	2	2	2	6
Печалба от деривативен финансов инструмент	9	14	18	41
Други приходи	-	15	17	32
Общо приходи	1,047	3,133	1,053	5,233

През изминалото тримесечие за разлика от предходното отново с най-голям дял от 98.95% са Приходите от наеми. Техният размер нараства, което увеличение е в резултат от влезлите в сила нови наемни нива по някои от договорите за Сграда 1 в Бизнес Парк София. Очакванията през следващото тримесечие са приходите от наем да нараснат още в резултат от стартирането на новите наемни договори в сградата на Камбаните, като по-голямо нарастване ще бъде отбелязано през новата календарна година.

На следващо място са приходите от промяната в стойността на реализирания суап по кредита за финансиране покупката на магазините Mr.Bricolage. Размерът на този приход ще намалее още през последното тримесечие, като от следващата година с погасяването на кредита той напълно ще изчезне.

Приходите от лихви запазват своя размер, като се очаква тяхната стойност да остане в рамките на стойностите от последното тримесечие.

Очакванията в края на годината са общо приходите да отбележат ново нарастване, като допълнителни приходи могат да бъдат отчетени в случай на нетни положителни приходи от преоценки на активи на Дружеството.

■ Разходи от дейността

През изминалото тримесечие общите разходи на ФНИБ намаляват съществено с 79.85% и достигат до 581 хил.лв., основната причина за което е липсата на продажби на активи.

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

Разходи на ФНИБ (хил.лв.)	III - трим 2016	II - трим 2016	I - трим 2016	2016
Балансова стойност на продадените имоти	-	(2,267)	-	(2,267)
Разходи за лихви	(41)	(48)	(35)	(124)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(254)	(254)	(252)	(760)
Разходи за материали	(3)	(1)	(2)	(6)
Разходи за персонала	(36)	(38)	(36)	(110)
Други разходи	(247)	(276)	(275)	(798)
Общо разходи	(581)	(2,884)	(600)	(4,065)

През третото тримесечие на 2016г. с най-голям дял от 43.72% от разходите са възнагражденията на обслужващото дружество. Разходът се запазва на нивото от предходното тримесечие, което се очаква като тенденция и през следващите отчетни периоди.

На второ място с дял от 42.51% от разходите е статията „Други разходи”. Отбелязаното намаление е вследствие от липсата на съпътстващи разходи свързани с продажбите на имоти през второто тримесечие на годината. От останалите разходи отразени в тази статия с най-голям дял са тези за данъци свързани с недвижими имоти. Други големи разход по тази сметка са такива за външни услуги свързани с управлението на имоти, за банкови такси и други административни разходи. През следващия отчетен период с пускането на новата сградата в експлоатация се очаква разходите за данъци и поддръжка на имота да се увеличат и съответно да нарасне и общия размер на статията.

С дял от 7.06% са разходите за лихви, които включват изплатените и начислени лихви по двата кредита на Дружеството и разходите по лихвения суап, използван по кредита за магазините Mr.Bricolage. Тази сметка отбелязва намаление, което се дължи на намаляващата главница по стария кредит на Дружеството. През следващите отчетни периоди след усвояване на допълнителни средства по новия инвестиционен кредит на Дружеството се очаква разходите за лихви да се увеличат.

Основните фактори, които ще доведат до увеличение на разходите през следващия отчетен период са пускането на новата сграда в експлоатация и усвояването на нови средства по отпуснатия в началото на годината инвестиционен кредит на Дружеството. Допълнително еднократно увеличение през следващото тримесечие може да има и в случай на начисляване на отрицателни нетни разходи от преоценки на активи на Фонда.

■ Резултат от дейността

През третото тримесечие на 2016г. Дружеството реализира печалба в размер на 466 хил.лв., като основен принос за отчетения резултат са реализираните приходи от наеми и липсата на отчетената през второто тримесечие загуба от продажбата на имотите до гр. Велико Търново. Финансовият резултат през последното тримесечие на годината ще зависи основно от реализираните по-големи приходи от наеми, съответно и по-големи разходи за управление на имоти, както и от отчитането на нетния резултат от преоценките на активите на Дружеството в края на годината.

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

Финансов резултат (хил.лв)	III - трим 2016	II - трим 2016	I - трим 2016	2016
Приходи	1,047	3,133	1,053	5,233
Разходи	(581)	(2,884)	(600)	(4,065)
Печалба / (загуба) за периода	466	249	453	1,168

Отнесена счетоводната печалба към средния коригиран брой акции през тримесечието носи печалба на една акция (EPS) в размер на 0.023 лв.

Резултат на акция (хил.лв)	2016 **	2015	2014	2012
Печалба	1,168	2,009	(3,702)	1,719
Печалба на акция (EPS)	0.058	0.100	(0.184)	0.085
Нетна стойност на активите	68,364	67,196	66,795	72,377
Коригиран брой записани акции	20,150	20,150	20,150	20150
НСА на акция (NAV per share)	3.393	3.335	3.315	3.592
Дивидент на акция	0.0798	0.0798	0.0000	0.0298
Справедлива стойност на акция*	3.473	3.415	3.315	3.622

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

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

Нетната стойност на активите на акция (NAV per share), съгласно неаудитирания отчет на Дружеството се увеличава от 3.335 лв. на акция в края на 2015г. до 3.397 лв. на акция в края на септември 2016 г., което увеличение се дължи изцяло на реализираната печалба за изминалия период.

■ Рискове, на които е изложено Дружеството

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

Пазарен риск

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

Лихвен риск

Към края на септември 2016 г. предвид банковите заеми, които е изтеглило Дружеството, ФНИБ е изложен на лихвен риск свързан с промяна на лихвените нива. С цел минимизиране на този риск, Дружеството е сключило договор за лихвен суап, с който заменя плаваща лихва с фиксирана, и текущо поддържа постоянен контакт с банката кредитор с цел оптимизация на лихвените плащания.

Валутен риск

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

Ликвиден риск

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

Строителен риск

Поради строителството на новата Офис сграда на Камбаните в гр.София и поради риска от промяна в цените на материали, проектиране, строителство, както и забавяне в строителството или несъответствия с предварителния проект считаме, че Дружеството е изложено и на строителен риск, който може да повлияе върху доходността на ФНИБ. Очакванията на Дружеството са с финализиране строителните дейности по изграждането на новата сграда на Дружеството този риск да намалее значително.

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

4 Важни научни изследвания и разработки

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

5 Предвиждано развитие на Дружеството

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

- **Проект – „Офис сграда 1 – Бизнес Парк София”** – Дружеството възнамерява да инвестира допълнителни средства в сградата с цел повишаване качеството на предлаганите офис площи. Част от усилията на Фонда ще бъдат насочени и към запълването на свободните площи в сградата с наематели.
- **Проект – Офис сграда Камбаните** – След завършването строителството на новата сграда усилията на Дружеството ще бъдат насочени основно към организацията на текущото управление на сградата и към търсенето на потенциални наематели за нея.
- **Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж”** – през 2016-2017г. Дружеството ще продължи текущо да управлява проекта, като през годината ще насочи усилията си основно към поддръжката на имотите.
- **Проект – „Жилищна сграда Секвоя 2” – Боровец** – Дружеството ще продължи да работи в посока продажба на апартаменти от сградата, както и отдаване на гаражи под наем при проявен интерес от потенциални наематели.
- **Проект – „Инвестиционни имоти в София – Младост IV”** – Дружеството възнамерява да направи проучване на възможностите за реализация на имотите, след което ще вземе решение за бъдещите си инвестиционни намерения по проекта.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Велико Търново”** – през 2016-2017г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Видин”** – през 2016-2017г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Проект – „Ваканционно селище на морето”** – през 2016-2017г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Нови проекти** – Дружеството следи пазара на недвижими имоти и възможностите за разширяване на портфейла с проекти в сектора на офис площите и жилищните имоти в София. В ползрението на Дружеството са и проекти от типа „built to suit”, при които инвеститора изгражда сграда по изискванията на бъдещия наемател. При наличието на атрактивни предложения дейността ще бъде насочена в посока реализацията на тези възможности.

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

6 Промени в цената на акциите на Дружеството

През третото тримесечие на 2016 г. акциите на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ продължават доброто си представяне, като цената им нараства с 5,13% през периода, а на годишна база ръстът достига 45.63%. Отличното представяне на акциите и през изминалото тримесечие отразява добрите перспективи пред дружеството с оглед на неговите инвестиционни проекти, както и продължаващото възстановяване на пазара на недвижими имоти в България и засиленото търсене на качествени офис площи.

Оживлението в сектора на недвижимите имоти намери отражение и върху индекса BGREIT, следящ представянето на дружествата със специална инвестиционна цел. Индексът нараства с 1,01% до 103,27 пункта през периода юли-септември, отбелязвайки пето поредно тримесечие на ръст. Компаниите, инвестиращи в недвижими имоти, продължават да привличат интерес от страна на инвеститорите и акциите им традиционно са едни от най-търгуваните на БФБ-София.

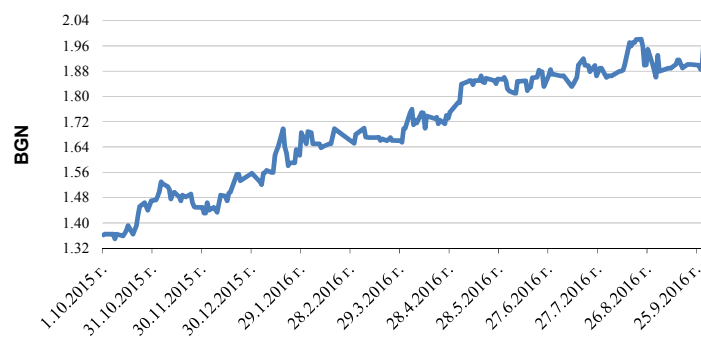
Капиталовият пазар като цяло също отбеляза добро представяне през изминалия период. Индексът SOFIX нарастна с 10,76% до 504,58 пункта през последните три месеца, а широкият индекс BGBX 40 добави 7,72% към стойността си, достигайки ниво от 96.09 пункта към края на периода. Положителните тенденции доведоха и до значителен ръст на търговията на БФБ – София, като реализираният оборот на регулиран пазар през третото тримесечие на 2016 г. нарасна със 107% на годишна база.

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

Обобщените данни от търговията с акции на ФНИБ за периода 01.10.2015г. – 30.09.2016г.

- Начална цена – BGN 1.350 (1 октомври 2016г.)
- Последна цена – BGN 1.966 (30 септември 2016г.)
- Най-висока цена – BGN 1.990 (22 август 2016г.)
- Най-ниска цена – BGN 1.350 (08 октомври 2015г.)
- Общо количество изтъргувани акции – 2,369,797 броя
- Оборот за периода – BGN 4,016,100 (EUR 2,053,399)
- Среднопретеглена цена – BGN 1.695
- Пазарна капитализация (към 30.09.2016г.) – BGN 39,614,900 (EUR 20,254,777)

Движение акциите на ФНИБ
(01.10.2015г. - 30.09.2016г.)



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

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

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

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

В резултат от събитията през изтеклата година към 30.09.2016г. капиталът на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ все още е 60,450,000 лева, разпределен в 20,150,000 броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 3 (три) лева всяка.

Към 30.09.2016 год. Дружеството е издало само един клас акции - обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 3 (три) лева всяка, представляващи 100 % от общия капитал на Дружеството. Издадените акции се притежават от следните лица:

- 778 физически лица притежават 5,514,266 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;
- 110 юридически лица притежават 14,635,734 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;

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

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

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

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

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

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

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

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

Лицата, които към 30.09.2016 год. притежават пряко или непряко 5 на сто или повече от акциите и правата на глас в Общото събрание на Дружеството, са следните:

Данни за акционера	Размер на дяловото участие към 30.09.2016г.	Начин на притежаване
ЕН ЕН УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД	6.76%	пряко
УПФ ДСК РОДИНА АД	6.75%	пряко
SEB SICAV 1	5.78%	пряко

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

1. Покупка и продажба на недвижими имоти;
2. Сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества, и с банката – депозитар;
3. Контролиране изпълнението на договорите по т. 2;
4. Оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;
5. Застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;
6. Определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти;
7. Инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и устава;
8. Незабавното свикване на Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;
9. Назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;
10. Откриване на клонове и представителства;
11. Други въпроси от неговата компетентност съгласно устава.

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

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

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

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

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

7.10 Съществени договори на Дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяване на

задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на Дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато Дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.

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

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

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

8 Сделки със свързани лица

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

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

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

Няма промени в сключените сделки между свързани лица.

9 Друга информация

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

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