

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

(учредено като акционерно дружество със специална инвестиционна цел съгласно законите на Република България, с адрес на управление: гр. София, район Изгрев, ул. Николай Хайтов No 3А, ет. 1, вписано в търговския регистър с ЕИК 131350366)

Публично предлагане на 20 150 000 (двадесет милиона сто и петдесет хиляди) броя обикновени поименни акции с номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 1.90 лева на акция

Този документ представлява проспект за публично предлагане (“Предлагането”) на 20 150 000 нови обикновени акции, издадени от “Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ (“Нови Акции” или „Предлагани акции“, съответно “Фонд за недвижими имоти България”, „Дружеството“ или “Емитента”), всяка една с номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 1.90 лева (“Предлагането”). Предлагането се извършва въз основа на проспект под формата на единен документ, както е посочено в чл. 5, параграф 3 от Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета („Директива за Проспектите”), който проспект е одобрен от Комисията за финансов надзор („КФН”) съгласно Закона за публичното предлагане на ценни книжа („ЗППЦК”). Незабавно след регистрацията на Новите Акции в Търговския регистър, „Централен депозитар” АД и КФН, ще бъде подадено заявление за допускане до търговия на Новите Акции на БФБ.

Инвестирането в ценните книжа, представени в настоящия Проспект, е свързано с висок риск, характерен за дялови финансови инструменти, както и риск, свързан с бизнеса на Дружеството. Рисковете, които следва да бъдат взети предвид при вземането на решение за инвестиране в Предлаганите Акции, са описани в раздел „Рискови фактори” от настоящия Проспект.

Настоящият Проспект не представлява предложение за записване или покана за предлагане на записване на Предлаганите Акции от лица, в която и да е юрисдикция, където отправянето на подобно предложение или покана към подобни лица би било незаконно. Публичното предлагане на Предлаганите Акции ще се извърши единствено на територията на Република България.

Инвеститорите също приемат, че: i) не разчитат на „Първа финансова брокерска къща“ ЕООД (ПФБК) София интернешънъл секюритиз АД (СИС) или на лица, свързани с тях, във връзка с проучването на точността на каквато и да е информация, съдържаща се в настоящия Проспект, или с техните инвестиционни решения; ii) разчитат единствено на информацията, съдържаща се в настоящия документ, и никое лице не е било овластено да представи каквато и да е информация или да прави каквито и да са декларации във връзка с Дружеството или Предлаганите Акции (различни от съдържащите се в настоящия Проспект), а ако такива все пак са направени, тази различна информация или декларации не трябва да се приемат за потвърдени от Дружеството или от ПФБК, или от СИС.

Датата на този Проспект е 5 юни 2018 г.

КФН Е ПОТВЪРДИЛА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ С РЕШЕНИЕ № 619 – Е ОТ 15.06 2018 ГОДИНА, КОЕТО НЕ Е ПРЕПОРЪКА ЗА ИНВЕСТИРАНЕ В ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ. КФН НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА И ПЪЛНОТАТА НА СЪДЪРЖАЩИТЕ СЕ В ПРОСПЕКТА ДАННИ.

ОТГОВОРНОСТ ЗА ПРОСПЕКТА

“Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ, в качеството му на емитент на ценните книжа, и инвестиционни посредници „Първа финансова брокерска къща“ ЕООД и София интернешънъл секюритиз АД, в качеството им на мениджъри на Предлагането („Мениджъри“), поемат отговорността за пълнотата и точността на съдържащата се информация в Проспекта. Съветът на директорите на дружеството, управителите на ПФБК и представляващите СИС декларират, че доколкото им е известно, настоящият Проспект съдържа цялата информация относно Дружеството, която е съществена в контекста на Предлагането, и не е пропуснато нищо, което може да се отрази върху точността или пълнотата ѝ. В допълнение, съгласно чл. 81, ал. 2 от ЗППЦК, представляващите дружеството, Първа финансова брокерска къща ЕООД и София интернешънъл секюритиз АД декларират, че Проспектът отговаря на изискванията на закона. Те вярват в мненията, предположенията и намеренията, съдържащи се в настоящия Проспект във връзка с Дружеството, като е достигнато до тях, след като са взети предвид всички важни обстоятелства въз основа на разумни допускания.

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството, ПФБК и СИС, чрез своите представляващи, ще бъдат отговорни заедно и поотделно за всякакви и всички вреди, причинени от погрешни, подвеждащи или непълни данни в Проспекта. Лицата, отговорни за изготвянето на Финансовите Отчети (вж. „Допълнителна информация - Изготвяне на финансовите отчети“) ще бъдат отговорни заедно и поотделно с лицата от предходното изречение за всякакви и всички вреди, причинени от погрешни, подвеждащи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторите на Дружеството (вж. „Допълнителна информация – Независими регистрирани одитори“) – за вреди, причинени от издадените одиторски доклади върху одитираните от тях финансови отчети на Дружеството. С оглед на това, горепосочените лица са декларирали съответните обстоятелства съгласно чл. 81, ал. 5 от ЗППЦК и са представили тези декларации пред КФН. Данни за лицата по чл. 81, ал. 5 ЗППЦК са посочени в края на настоящия документ.

ВАЖНА ИНФОРМАЦИЯ

Термините с главни букви, използвани в настоящия Проспект, които не са дефинирани по друг начин в документа, имат значението, представено в „Съкращения и дефиниции“. В „Съкращения и Дефиниции“ се обясняват и някои термини, използвани в Проспекта.

Освен ако не е посочено или не се подразбира друго, в Проспекта термините „ние“, „нас“, „нашия“ и други подобни се отнасят до “Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ.

Освен ако не е посочено друго, позоваването на твърдения относно изразяване на увереност, знание, очаквания, прогнози и мнения на Дружеството или на ръководството се отнасят до Съвета на директорите.

Нито Дружеството, нито ПФБК, нито СИС дават гаранция за законосъобразността на инвестицията в Предлаганите Акции от страна на който и да е инвеститор.

Настоящият Проспект има за цел да предостави информация на потенциални инвеститори в контекста и с единствена цел оценяване на възможна инвестиция в Предлаганите Акции, предмет на този документ. В него се съдържа подобрена и обобщена информация, не се изразява ангажимент или признание, или отказване от право и не се създават никакви преки или косвени права към друг освен към потенциален инвеститор в контекста на Предлагането. Проспектът не може да бъде използван, освен във връзка с популяризиране на Предлагането. Съдържанието на настоящия Проспект не може да се приема като тълкуване на задълженията на Дружеството, на пазарната практика или на договорите, сключени от Дружеството.

Потенциалните инвеститори са изрично информирани, че инвестирането в Предлаганите Акции води до финансов риск и следователно следва да прочетат настоящия Проспект в неговата цялост и по-специално раздела „Рискови фактори“, при обмислянето на инвестиция в Предлаганите Акции. При вземането на инвестиционно решение потенциалните инвеститори трябва да разчитат на собственото си проучване и съдържащата се в Проспекта информация, включително и ползите и рисковете, свързани с инвестирането в Предлаганите Акции.

Всяко решение за инвестиции в Предлаганите Акции следва да се основава единствено на настоящия Проспект (и всякакви приложения към него), като се има предвид, че всяко резюме или описание, съдържащо се в настоящия Проспект, или правни разпоредби, счетоводни принципи или сравнение на такива принципи, корпоративна структура служат единствено за информативни цели и не следва да се приемат като правна, счетоводна или данъчна консултация за тълкуването или прилагането на такива разпоредби, информация или отношения.

С изключение на случаите, предвидени в императивни законови разпоредби, никое лице не е упълномощено да предоставя информация или да дава декларации във връзка с Предлагането, различни от съдържащите се в настоящия Проспект и ако такива са предоставени, то тази информация или декларации не трябва да се приемат като дадени с разрешението на Дружеството или ПФБК, или СИС.

Дружеството е подало за потвърждение Проспекта в КФН. Проспектът е изготвен съгласно ЗППЦК, Регламент No 809/2004 и други приложими нормативни актове, които регулират публичното предлагане на ценни книжа в България.

Съдържанието на настоящия Проспект не следва да се приема като правна, финансова или данъчна консултация. На инвеститорите се препоръчва да се консултират със собствен правен консултант, независим финансов консултант или данъчен консултант по правни, финансови или данъчни въпроси.

Нито представянето на настоящия Проспект, нито каквото и да е предлагане, продажба или прехвърляне, направени въз основа на него след настоящата дата, при каквито и да е обстоятелства не води до презумпцията, че не са настъпили промени в състоянието на дружеството след настоящата дата или че информацията, представена в настоящия Проспект в нейната цялост, е актуална към която и да е дата, след датата на Проспекта.

Във връзка с Предлагането, Мениджърите действащи като инвеститори за собствена сметка, могат да придобиват Акции и, в това си качество, могат да запазят, закупят, продадат, предложат за продажба или по друг начин да се разпоредят за собствена сметка с тези ценни книжа, други ценни книжа на дружеството или други свързани инвестиции във връзка с Предлагането или по друг начин. Мениджърите не възнамеряват да разкриват размера на подобни инвестиции или сделки по друг начин, освен в съответствие с нормативните задължения да извършат това.

ПРЕДСТАВЯНЕ НА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Освен ако е посочено друго, финансовата информация в този документ е изготвена на база на счетоводни регистри и отчети на Дружеството прилагащо за финансово-отчетна рамка Международните стандарти за финансово отчетяване, приети от Европейския съюз („МСФО, приети от ЕС“). Отчетната рамка „МСФО, приети от ЕС“ по същество е определената национална счетоводна база МСС, приети от ЕС, регламентирани със Закона за счетоводството и дефинирани в т.8 от неговите Допълнителни разпоредби..

Всеки, който обмисля да придобие Акции, следва да разчита на своето собствено проучване на Емитента, условията на Предлагането и на финансовата информация в този документ.

Някои данни, съдържащи се в този документ, включително финансова информация, са били предмет на закръглявания и приближения. Във връзка с това, в някои отделни случаи, сумата от числата в колона или ред в таблици, или процентни изчисления, съдържащи се в този документ, може да не отговаря точно на общата цифра, дадена в съответната колона или ред.

ПРЕДСТАВЯНЕ НА ПАЗАРНА И ИКОНОМИЧЕСКА ИНФОРМАЦИЯ

Пазарната, икономическата и промишлената информация, използвана в този документ, е била извлечена от различни професионални и други независими източници. Точността и пълнотата на такава информация не са гарантирани.

Информацията, съдържаща се в този документ, отнасяща се до индустрията, в която оперира дружеството и конкурентите му (която може да включва оценки и приближения), беше извлечена от

обществено достъпна информация, включително публикации и оповестена информация съгласно изискванията на действащото законодателство за ценните книжа и други нормативни актове. Дружеството потвърждава, че такава информация е коректно възпроизведена от нейните източници и, доколкото то е осведомено и е способно да установи, никакви факти не са пропуснати, които биха могли да представят възпроизведената информация неточно или подвеждащо. Все пак, Дружеството е разчитало на точността на тази информация, без да провежда независима проверка. Известна информация в този документ по отношение на България е извлечена от документи и други официални, публични и частни източници, включително на участници в капиталовите пазари и финансовия сектор в България. Не следва да се счита, че е налице пълна еднаквост в представената информация сред всички тези източници. Във връзка с това Дружеството поема отговорност само за точното възпроизвеждане на извадки от съответните източници на информация. Дружеството не поема допълнителна или друга отговорност по отношение на възпроизведената информация.

ИНФОРМАЦИЯТА ОТ ИНТЕРНЕТ СТРАНИЦАТА НА ДРУЖЕСТВОТО

С изключение на документите, към които препраща проспекта, съдържанието на Интернет страницата на дружеството не представлява част от този Проспект.

СЪДЪРЖАНИЕ

1. РЕЗЮМЕ	1
<i>Раздел А – Въведение и предупреждения</i>	1
<i>Раздел Б – Емитент</i>	1
<i>Раздел В – Ценни книжа</i>	7
<i>Раздел Г - Рискове</i>	10
<i>Раздел Д - Предлагагане</i>	13
2. РИСКОВИ ФАКТОРИ	18
<i>Системни рискове</i>	18
<i>Рискове, свързани с дейността на Дружеството и с отрасъла, в който Дружеството извършва дейност</i>	22
<i>Рискове, свързани с акциите</i>	27
3. ПРИЧИНИ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИТЕ И ПЛАНИРАНО ИЗПОЛЗВАНЕ НА НАБРАНИЯ КАПИТАЛ	31
4. ДИВИДЕНТИ И ДИВИДЕНТНА ПОЛИТИКА	31
<i>Дивидентна история</i>	31
<i>Дивидентна политика</i>	32
<i>Разпределяне на дивидентите</i>	32
5. КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ	33
6. ИЗБРАНА ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	34
7. ОПЕРАТИВЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД	37
<i>Общ преглед</i>	37
<i>Общи фактори, влияещи на оперативните и финансовите резултати</i>	38
<i>Информация, отнасяща се до правителствената, икономическата, фискалната, парична политика или политически курс или фактори, които значително са засегнали или биха могли да засегнат значително, пряко или косвено дейността на Емитента.</i>	39
<i>Резултати от дейността</i>	40
<i>Активи и пасиви</i>	43
<i>Капиталови ресурси, парични потоци и задлъжнялост</i>	44
<i>Капиталови разходи</i>	48
<i>Текущи и планирани инвестиции</i>	49
<i>Информация за главните бъдещи инвестиции, за които органите на управление вече са поели твърди ангажименти</i>	50
<i>Декларация относно оборотния капитал</i>	50
<i>Тенденции и перспективи</i>	51
8. ПРЕГЛЕД НА БИЗНЕСА	52
<i>Общ преглед</i>	52
<i>История</i>	53
<i>Организационна структура</i>	53

Основни пазари	54
Конкурентна позиция	54
Стратегия	56
Описание на инвестиционните цели на дружеството	56
Ограничения в инвестиционната политика на дружеството	57
Описание на политиката на дружеството относно придобиване на нов актив или активи	57
Описание на критериите, на които отговарят недвижими имоти, в които ще инвестира дружеството, както и характеристиките на придобитите недвижими имоти	58
Информация за придобитите недвижими имоти	58
Данни за банката депозитар	74
Данни за обслужващите дружества	75
Данни за оценителите на недвижими имоти	77
Допълнителна информация за разходите на дружеството	77
Научноизследователска и развойна дейност	78
Значителни договори	78
Значителни дълготрайни материални и нематериални активи	78
Опазване на околната среда	80
Съдебни, административни и арбитражни производства	80
Интелектуална собственост	80
Работници и служители	81
9. ПРЕГЛЕД НА ИНДУСТРИЯТА	82
Българската икономика	82
Пазарът на недвижими имоти в България	85
10. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	91
Основна информация	91
11. РЪКОВОДСТВО И КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ	91
Членове на Съвета на директорите	91
Информация за одитния комитет на Дружеството	94
Корпоративно управление	95
12. ОСНОВНИ АКЦИОНЕРИ	96
13. СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	97
14. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ И ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ, СВЪРЗАНИ С АКЦИИТЕ И ОБЩОТО СЪБРАНИЕ	98
Акционерен капитал	98
Разпоредби от устава	98
Решения, оторизации и одобрения за извършване на настоящото предлагане на ценни книжа	105
Очаквана дата на издаване на емисията акции от увеличението на капитала	105
Ограничения върху свободната прехвърляемост на ценните книжа	106
Оферти за изкупуване	106

15. УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО	107
<i>Информация за акциите, предмет на публичното предлагане</i>	<i>107</i>
<i>Данни за публичното предлагане</i>	<i>107</i>
<i>Условия и срок на първичното публично предлагане на акциите</i>	<i>107</i>
<i>Очакван график на предлагането.....</i>	<i>109</i>
<i>Възможност за удължаване на сроковете на подписката.....</i>	<i>110</i>
<i>Възможност за намаляване/увеличаване на броя на предлаганите акции</i>	<i>110</i>
<i>Минимален и максимален брой акции, които могат да бъдат придобити от едно лице.....</i>	<i>110</i>
<i>Условия и ред за записване на акциите, включително условия за попълване на формуляри и представяне на документи от инвеститорите; условия, ред и срок за оттегляне на заявлението (поръчката) за записване на акциите</i>	<i>110</i>
<i>Условия, ред и срок за плащане на записаните акции и за получаване на удостоверителните документи за направените вноски</i>	<i>111</i>
<i>Ред, който се прилага, ако всички акции от емисията бъдат записани преди крайния срок на публичното предлагане; ред, който се прилага, ако до крайния срок на публичното предлагане не бъдат записани всички акции от емисията; ред, който се прилага, ако до крайния срок на публичното предлагане бъдат записани повече акции от предлаганите; ред за удовлетворяване на заявките при конкуренция между тях.....</i>	<i>112</i>
<i>Условия, ред и дата за публично обявяване на резултатите от подписката.....</i>	<i>112</i>
<i>Условия, ред и срок за получаване на записаните акции (за прехвърляне на акциите по сметки в Централния депозитар на лицата, които са ги записали, и за получаване на удостоверителните документи за акциите).....</i>	<i>113</i>
<i>Ред и срок за връщане на внесените парични средства за записаните, съответно закупени, акции, ако публичното предлагане приключи неуспешно</i>	<i>113</i>
<i>Ред за упражняване на правото на предпочитително закупуване на предлаганите акции (ред за упражняване на правата за записване на ценните книжа по смисъла на § 1, т. 3 ЗППЦК); ред, който се предлага при неупражняване на това право.....</i>	<i>113</i>
<i>Посочване кога и при какви обстоятелства публичното предлагане може да бъде отменено или спряно и дали отмяната може да възникне след започване на търговията</i>	<i>113</i>
<i>План за разпределение на акциите</i>	<i>114</i>
<i>Цена.....</i>	<i>116</i>
<i>Приемане за търговия на регулиран пазар.....</i>	<i>118</i>
<i>Притежатели на ценни книжа - продавачи при публичното предлагане</i>	<i>119</i>
<i>Разходи по публичното предлагане.....</i>	<i>119</i>
<i>Разводняване.....</i>	<i>120</i>
16. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ	123
17. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	127
<i>Документи, достъпни за преглед.....</i>	<i>127</i>
<i>Независими регистрирани одитори.....</i>	<i>127</i>
<i>Изготвяне на Финансовите Отчети</i>	<i>128</i>
<i>Лица, участващи в Предлагането</i>	<i>128</i>
<i>Информация от експерти и трети лица</i>	<i>128</i>
18. СЪКРАЩЕНИЯ И ДЕФИНИЦИИ.....	129

1. РЕЗЮМЕ

Раздел А – Въведение и предупреждения	
A.1.	<p>Настоящото резюме следва да се разглежда като въведение на този Проспект. То съдържа информация, която може да бъде намерена и в други раздели на Проспекта. Трябва да се подчертае, че това резюме не е изчерпателно и не представя цялата информация, съществена за потенциалните инвеститори, за да решат дали да инвестират в Предлаганите Акции. Преди да вземат инвестиционно решение потенциалните инвеститори трябва внимателно да прегледат целия Проспект. В случай че от страна на инвеститор бъде предявен иск по отношение на съдържащата се информация в настоящия Проспект, може да се наложи ищецът инвеститор да поеме разходите по превода на Проспекта преди началото на съдебното производство. Лицата, които са изготвили Резюмето, носят гражданска отговорност, в случай че то е подвеждащо, неточно, несъответстващо на останалите части на проспекта или, четено заедно с другите части на Проспекта, не предоставя ключовата информация, която да подпомогне инвеститорите при взимането на решение дали да инвестират в ценните книжа.</p>
A.2.	<p>Съгласие на емитента или на лицето, отговорно за съставянето на проспекта, за използване на проспекта при последваща препродажба или окончателно пласиране на ценни книжа, осъществени от финансови посредници.</p> <p>Не се прилага към настоящата емисия, предвид което няма предоставено съгласие от страна на Емитента или на лицето, отговорно за съставянето на проспекта, за използване на проспекта от трети лица във връзка с последваща препродажба или окончателно пласиране на ценни книжа от инвестиционни посредници.</p>

Раздел Б – Емитент	
B.1. B.2.	<p>Фирма и търговско наименование, седалище и правна форма на емитента. Правото, по което емитентът упражнява дейността си и държава на регистрация.</p> <p>Наименование и правна форма: „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ България, област София (столица), община Столица</p> <p>Седалище и адрес на управление: гр. София 1113, район Изгрев, ул. Николай Хайтов No 3А, ет. 1</p> <p>ЕИК: 131350366</p> <p>Дружеството е учредено на 14.10.2004 г. На 08.12.2005 г. получава лиценз от Комисията за финансов надзор и започва дейността си като акционерно дружество със специална инвестиционна цел. На 18.02.2008 г. е пререгистрирано в Търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията. Съществуването на Дружеството е ограничено със срок до 11.12.2029 г. съгласно предвиденото в устава.</p> <p>Дружеството е публично и функционира в съответствие с българското законодателство, съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Закона за публично предлагане на ценни книжа, Търговския закон, съответните подзаконовни нормативни актове, и съгласно разпоредбите на Устава и други вътрешни актове, както и в съответствие с приложимото европейско законодателство.</p>
B. 3.	<p>Описание на естеството на основната дейност и текущите операции на емитента и свързаните с тях ключови фактори.</p>

Предметът на дейност на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ е: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Дружеството притежава сравнително диверсифициран портфейл от активи (10 на брой), разпределени в различни сектори на пазара на недвижимите имоти в България.

Инвестиционни проекти на ФНИБ

Проект	Тип	Историческа стойност към 31.12.2017, хил.лв.	Балансова стойност към 31.12.2017, хил.лв.
ТЦ Доверие-Бриколаж	Търговски площи	20 324	22 673
Земеделска земя	Земеделска земя	114	487
Жилищна сграда - Боровец	Жилищни площи	3 311	1 529
Офис сграда - Бизнес Парк София	Офис площи	14 505	16 904
Офис сграда - Камбаните	Офис площи	17 414	21 578
Ваканционно селище - Лозенец	Парцел	4 409	4 455
Инвестиционни имоти - Велико Търново	Парцел	376	1 221
Инвестиционни имоти - Видин	Парцел	589	1 234
Инвестиционни имоти - Младост 4	Парцел	9 422	3 467
Офис сграда - София Тех Парк	В развитие	10 056	9 794

Източник: Одитиран годишен финансов отчет за 2017 г.; Дружеството

Основните конкурентни предимства на ФНИБ са дългогодишна история на българския пазар, качеството на мениджмънта, стратегията за развитие и качеството на предлаганата услуга.

През 2017 г. приходите от дейността са в размер на 15 004 хил. лв., с +6 053 хил. лв. повече от 2016 г. а печалбата от дейността за 2017 г. е 5 363 хил.лв., или с 1 164 хил.лв. повече от 2016 г. През 2017 г. активите на Дружеството нарастват с 2.1 млн.лв. основно в резултат от промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти. За информация относно резултатите от дейността на дружеството, моля вижте "Оперативен и финансов преглед".

Няма изключителни фактори, които да влияят значително на дейността и главните пазари на Дружеството.

Ключови показатели за ФНИБ

Сумите са в хиляди лева	2015	2016	2017	31/03/2018
Приходи	4 878	8 951	15 004	1 662
Печалба	2 009	4 199	5 363	995
Активи	72 609	84 837	86 951	87 686
Нетни активи	67 196	69 908	74 584	75 579
Капиталови разходи*	5 460	8 366	10 785	51

Източник: Одитирани годишни финансови отчети за 2015 г., 2016 г. и 2017 г.; Неодитиран финансов отчет за първото тримесечие на 2018 г.

* капиталовите разходи включват капитализирани разходи отчетени като придобити инвестиционни имоти във финансовите отчети на Дружеството.

Б. 4а

Актуални тенденции, засягащи емитента и отраслите, в които развива дейност.

	<p>Приходите на Дружеството за 2017 г. нарастват с 67.6% в сравнение с предходната година, както в резултат на ръста на приходите от продажба на инвестиционни имоти, така и поради по-големите приходи от наеми и такса управление (таксата, която ФНИБ събира от своите клиенти за поддръжка на имота). Последните нарастват с 47.5% спрямо предходната година в резултат на приключването на строителството на проекта Камбани Грийн офисис в края на 2016 г. и сключването на договори с наемателите Адеко България, Коника Минолта и Виктория ЖИ 2011. Рентабилността на Дружеството се подобрява като основните причини за това са по-големите приходи от наеми и положителните нетни преоценки на имоти отразени в отчета за доходите на Дружеството. От друга страна отражението върху крайния счетоводен резултат от реализираните сделки по продажба на имоти е минимално, защото в техните балансови стойности вече са били отразени съответните пазарни цени. През първото тримесечие на 2018 г. приходите продължават положителната тенденция регистрирайки 9.1% ръст спрямо приходите за първото тримесечие на 2017 г., докато разходите намаляват с 4.4%, като в резултат печалбата нараства с 20.6%. През настоящата година основният фокус на Дружеството ще бъде върху реализирането на проекта за Офис сграда в София Тех Парк.</p> <p>Няма значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Дружеството, която е настъпила от края на последната публикувана одитирана финансова информация за 2017 г и/или от края на последната публикувана неодитирана финансова информация към 31.03.2018 г.</p> <p>Ръководството смята, че финансовите перспективи на Дружеството за 2018 г. са положителни, като не се очаква проявление на други съществени фактори, които да окажат значително влияние върху настоящите тенденции в развитието на Дружеството.</p>
Б. 4б.	<p>Описание на всички известни тенденции, засягащи емитента и отраслите, в които извършва дейност.</p> <p>Не се прилага.</p>
Б. 5.	<p>Бизнес структура на Групата</p> <p>„Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ не е част от икономическа група.</p>
Б. 6.	<p>Лица с пряк или непряк интерес по отношение на капитала на емитента или правата на глас, чието съобщаване се изисква от националното право на емитента, както и размерът на интереса на такива лица. Право на глас на основните акционери. Пряк и непряк контрол.</p> <p>Основните акционери към 31 март 2018 г., т.е. лицата, които притежават пряко поне 5% от общия брой гласове на Общото събрание, са:</p> <p>ЕН ЕН Универсален Пенсионен фонд, седалище и адрес на управление: гр. София, бул. България № 49Б, притежава пряко 1 367 256 броя акции от капитала, на обща стойност 1 367 256 лв., осигуряващи 1 367 256 гласа, представляващи 6.79% от капитала на дружеството.</p> <p>УПФ ДСК Родина, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. Шипка № 3, притежава пряко 1 281 461 броя акции от капитала, на обща стойност 1 281 461 лв., осигуряващи 1 281 461 гласа, представляващи 6.36% от капитала на дружеството.</p> <p>Няма друго лице, което да притежава пряко или косвено 5 и над 5 на сто от общия брой гласове на Общото събрание.</p> <p>Никой от посочените по-горе акционери не притежава различни права на глас в Общото събрание на Дружеството.</p>

Б. 7.

Подбрана ключова финансова информация за минали периоди относно емитента

Таблиците по-долу представят избрани финансови данни към 31 декември 2015 г., 2016 г. и 2017 г. и към 31 март 2017 г. и 2018 г., извлечени от одитираните годишни финансови отчети за 2015 г., 2016 г. и 2017 г. и неодитираните финансови отчети за първите тримесечия на 2017 г. и 2018 г.

Отчет за доходите

Сумите са в хиляди лева	2015	2016	2017	31/03/2017	31/03/2018
Приходи					
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	259	2 075	6 600	-	-
Приходи от наеми и такса управление	3 984	4 187	6 176	1 509	1 651
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	487	2 462	2 111	-	-
Приходи от лихви	13	8	1	1	-
Печалба от деривативен финансов инструмент	114	45	-	-	-
Други приходи	21	174	116	13	11
Общо приходи	4 878	8 951	15 004	1 523	1 662
Разходи					
Балансова стойност на продадени инвестиционни имоти	(327)	(2 267)	(6 599)	-	-
Преки оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти	(955)	(967)	(1 315)	(262)	(243)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(1 015)	(1 022)	(1 078)	(261)	(281)
Разходи за лихви	(202)	(204)	(353)	(81)	(86)
Възнаграждения на Съвета на директорите	(113)	(110)	(114)	(25)	(25)
Разходи за персонала	(55)	(56)	(56)	(13)	(13)
Други разходи	(202)	(126)	(126)	(56)	(19)
Общо разходи	(2 869)	(4 752)	(9 641)	(698)	(667)
Печалба за годината	2 009	4 199	5 363	825	995

Източник: Одитирани годишни финансови отчети за 2015 г., 2016 г. и 2017 г. Неодитирани финансови отчети за първите тримесечия на 2017 г. и 2018 г.; Дружеството

Рентабилност

Сумите са в хиляди лева	2015	2016	2017	31/03/2017	31/03/2018
Печалба за годината	2 009	4 199	5 363	825	995
Промяна на годишна база, %	н.п.	109.0%	27.7%	82.1%	20.6%
Провизия за дивидент	1 608	1 487	687	н.п.	н.п.
Промяна на годишна база, %	н.п.	-7.5%	-53.8%	н.п.	н.п.
Печалба на акция*	0.100	0.208	0.266	0.041	0.049
Дивидент на акция*	0.080	0.074	0.034	н.п.	н.п.

Източник: Одитирани годишни финансови отчети за 2015 г., 2016 г. и 2017 г.; Неодитирани финансови отчети за първите тримесечия на 2017 г. и 2018 г.; Дружеството; Изчисления на ПФБК

*Коригиран брой акции

н.п.неприложимо

Видно от представените данни от отчета, рентабилността на Дружеството се подобрява през последните 3 години като основните причини за това са по-големите приходи от наеми, в това число приходите от Офис сграда Камбаните (през 2016 и 2017 г.) и положителните нетни преоценки на имоти отразени в отчета за доходите на Дружеството. От друга страна отражението върху крайния счетоводен резултат от реализираните сделки по продажба на имоти е минимално, защото в техните балансови стойности вече са били отразени съответните пазарни цени. Що се отнася

до коригирания финансов резултат за разпределение като дивидент през 2017 г., с най-голямо отражение е сделката за продажба на имоти в Младост 4, която отрицателна корекция е в размер на 2 479 хил.лв. и корекцията от нетните преоценки в размер на 2 111 хил.лв. През 2015 г. и 2016 г. най-голямо отражение върху коригирания финансов резултат за разпределение като дивидент имат корекциите от нетните преоценки в размер на съответно 487 хил.лв. и 2 462 хил.лв.

Отчет за финансовото състояние

Сумите са в хиляди лева	2015	2016	2017	31/03/2017	31/03/2018
Дълготрайни активи					
Инвестиционни имоти	66 635	68 965	81 813	69 139	81 864
Оборудване	-	4	9	4	8
Нематериални активи	2	-	7	-	6
Друг финансов актив	704	-	-	-	-
Общо дълготрайни активи	67 341	68 969	81 829	69 143	81 878
Краткотрайни активи					
Търговски и други вземания	217	139	163	183	319
Разходи за бъдещи периоди	20	21	20	26	24
Парични средства и еквиваленти	3 510	7 634	3 410	8 690	3 936
Общо краткотрайни активи	3 747	7 794	3 593	8 899	4 279
Инвестиционни имоти, държани за продажба	1 521	8 074	1 529	8 074	1 529
Общо активи	72 609	84 837	86 951	86 116	87 686
Собствен капитал					
Основен капитал	60 450	60 450	60 450	60 450	20 150
Премийни резерви	6 345	6 345	6 345	6 345	46 645
Неразпределена печалба	401	3 113	7 789	3 938	8 784
Общо собствен капитал	67 196	69 908	74 584	70 733	75 579
Дългосрочни пасиви					
Дългосрочни лихвоносни заеми	-	8 917	9 013	8 647	8 720
Друг дългосрочен пасив	-	154	-	11	-
Общо дългосрочни пасиви	-	9 071	9 013	8 658	8 720
Краткосрочни пасиви					
Краткосрочна част на дългосрочни лихвоносни заеми	1 886	1 056	1 140	1 329	1 152
Деривативен финансов пасив	45	-	-	-	-
Търговски и други задължения	1 874	3 315	1 527	3 909	1 548
Провизия за дължими дивиденти	1 608	1 487	687	1 487	687
Общо краткосрочни пасиви	5 413	5 858	3 354	6 725	3 387
Общо пасиви	5 413	14 929	12 367	15 383	12 107
Общо капитал и пасиви	72 609	84 837	86 951	86 116	87 686

Източник: Одитирани годишни финансови отчети за 2015 г., 2016 г. и 2017 г.; Неодитирани финансови отчети за първите тримесечия на 2017 г. и 2018 г.; Дружеството

Основните компоненти на общата сума на активите на Дружеството са инвестиционните имоти (вкл. държани за продажба), които към края на 2015 г., 2016 г. и 2017 г. представляват съответно 93.9%, 90.8% и 95.8% от общата сума на активите. През 2017 г. активите добавят 2.1 млн.лв. основно в резултат от промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти. Основните елементи в структурата на пасивите на Дружеството са дългосрочните и краткосрочните заеми,

които към края на 2015 г., 2016 г. и 2017 г. представляват съответно 34.8%, 66.8% и 82.1% от всички пасиви. Към края на 2017 г. общите пасиви намаляват с 2.6 млн.лв. поради спада на търговските и други задължения и на провизията за дължими дивиденди.

Отчет за паричните потоци

Сумите са в хиляди лева	2015	2016	2017	31/03/2017	31/03/2018
Парични потоци от оперативна дейност					
Печалба за периода	2 009	4 199	5 363	825	995
Корекции за равнение на печалбата за годината с нетните парични потоци:					
Непарични					
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на имоти	(487)	(2 462)	(2 111)	-	-
Приходи от лихви	(13)	(8)	(1)	(1)	-
Разходи за лихви	202	204	353	81	81
Печалба от деривативен финансов инструмент	(114)	(45)	-	-	-
(Печалба)/загуба от продажба на имоти	68	192	(1)	-	-
Признаване на имоти, отписани в предходни периоди	-	(100)	-	-	-
Разходи за амортизация	3	2	4	-	2
Отписани начислени задължения, вкл. начисления по съдебни дела	-	(40)	(81)	-	-
Отписани вземания	3	5	1	1	-
Отписани имоти	58	-	-	-	-
Корекции в оборотния капитал:					
(Увеличение)/ намаление на търговски и други вземания	(119)	78	(40)	593	(111)
Намаление/ (увеличение) на търговски и други задължения	1 359	281	(10)	477	(28)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	2 969	2 306	3 477	1 976	939
Парични потоци от инвестиционна дейност					
Покупка на имоти и първоначални преки разходи по оперативен лизинг	(6 046)	(8 603)	(11 272)	(170)	(51)
Депозити с първоначален падеж над 3 месеца	-	-	704	-	-
Покупка на оборудване и нематериални активи	-	(4)	(16)	-	-
Получени аванси по предварителни договори за продажба	-	1 369	-	-	-
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти	259	2 075	5 231	-	-
Получени лихви	6	2	17	17	-
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(5 781)	(5 161)	(5 336)	(153)	(51)
Парични потоци от финансова дейност					
Изплатени банкови заеми	(1 781)	(1 882)	(826)	-	(280)
Получени банкови заеми	-	10 000	1 000	-	-
Платени лихви	(168)	(235)	(348)	(80)	(82)
Изплатени дивиденди	(1)	(1 608)	(1 487)	-	-
Други постъпления/плащания от финансова дейност	-	-	-	17	-
Нетни парични потоци от финансова дейност	(1 950)	6 275	(1 661)	(63)	(362)
Нетно (намаление)/увеличение на паричните средства и еквиваленти	(4 762)	3 420	(3 520)	1 760	526
Парични средства и еквиваленти на 1 януари	8 272	3 510	6 930	6 930	3 410
Парични средства и еквиваленти в края на периода	3 510	6 930	3 410	8 690	3 936

Източник: Одитирани годишни финансови отчети за 2015 г., 2016 г. и 2017 г. Неодитирани финансови

	<p>отчети за първите тримесечия на 2017 г. и 2018 г.; Дружеството</p> <p>Капитализация и задлъжнялост</p> <p>Таблицата по-долу съдържа информация за капитализацията и задлъжнялостта на Дружеството.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Капитализация и задлъжнялост, хил.лв.</th> <th>Към 31 март 2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Общи краткосрочни задължения</td> <td>3 387</td> </tr> <tr> <td>Гарантирани</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Обезпечени</td> <td>1 152</td> </tr> <tr> <td>Негарантирани/необезпечени</td> <td>2 235</td> </tr> <tr> <td>Общи дългосрочни задължения</td> <td>8 720</td> </tr> <tr> <td>Гарантирани</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Обезпечени</td> <td>8 720</td> </tr> <tr> <td>Негарантирани/необезпечени</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Собствен капитал</td> <td>75 579</td> </tr> <tr> <td>Основен капитал</td> <td>20 150</td> </tr> <tr> <td>Премийни резерви</td> <td>46 645</td> </tr> <tr> <td>Неразпределена печалба</td> <td>8 784</td> </tr> <tr> <td>Коефициенти</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Капитал/пасиви</td> <td>6.24</td> </tr> <tr> <td>Текущи пасиви / Пасиви</td> <td>0.28</td> </tr> <tr> <td>Нетекущи пасиви / Капитал</td> <td>0.12</td> </tr> </tbody> </table> <p>Източник: Дружеството; Изчисления на ПФБК</p>	Капитализация и задлъжнялост, хил.лв.	Към 31 март 2018	Общи краткосрочни задължения	3 387	Гарантирани	-	Обезпечени	1 152	Негарантирани/необезпечени	2 235	Общи дългосрочни задължения	8 720	Гарантирани	-	Обезпечени	8 720	Негарантирани/необезпечени	-	Собствен капитал	75 579	Основен капитал	20 150	Премийни резерви	46 645	Неразпределена печалба	8 784	Коефициенти		Капитал/пасиви	6.24	Текущи пасиви / Пасиви	0.28	Нетекущи пасиви / Капитал	0.12
Капитализация и задлъжнялост, хил.лв.	Към 31 март 2018																																		
Общи краткосрочни задължения	3 387																																		
Гарантирани	-																																		
Обезпечени	1 152																																		
Негарантирани/необезпечени	2 235																																		
Общи дългосрочни задължения	8 720																																		
Гарантирани	-																																		
Обезпечени	8 720																																		
Негарантирани/необезпечени	-																																		
Собствен капитал	75 579																																		
Основен капитал	20 150																																		
Премийни резерви	46 645																																		
Неразпределена печалба	8 784																																		
Коефициенти																																			
Капитал/пасиви	6.24																																		
Текущи пасиви / Пасиви	0.28																																		
Нетекущи пасиви / Капитал	0.12																																		
Б.8.	<p>Подбрана ключова проформа финансова информация, посочена като такава</p> <p>Настоящият проспект не включва проформа финансова информация.</p>																																		
Б.9.	<p>Прогнози за печалбата</p> <p>Настоящият проспект не включва прогнози и оценки за печалбата.</p>																																		
Б.10.	<p>Описание на естеството на всички квалификации в одиторския доклад на финансовата информация за минали периоди.</p> <p>Няма квалификации в одиторските доклади.</p>																																		
Б.11.	<p>Ако оборотният капитал на емитента не е достатъчен за удовлетворяване на текущите изисквания, към него се посочва обяснение за това.</p> <p>Съветът на директорите декларира, че по негово мнение Дружеството разполага с достатъчно оборотен капитал за покриване на настоящите нужди на Дружеството.</p>																																		
Б.12 – Б.50.	<p>Не се прилагат</p>																																		

Раздел В – Ценни книжа	
В. 1.	<p>Описание на вида и класа на предлаганите ценни книжа</p> <p>Предмет на първично публично предлагане са 20 150 000 обикновени, поименни, безналични акции от капитала на Дружеството. Подписката се счита за успешно приключила, ако са записани най-малко 10 075 000 броя от предлаганите акции. Аксиите от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции на</p>

	<p>Дружеството и дават еднакви права на притежателите си. Акциите от настоящата емисия, както вече издадените акции от Дружеството, ще са с ISIN код BG1100001053.</p>
В. 2.	<p>Валута на емисията ценни книжа.</p> <p>Ценните книжа са деноминирани в български лева.</p>
В. 3.	<p>Брой на акциите, емитирани и изцяло платени и емитирани, но не платени изцяло. Номинална стойност на акция.</p> <p>Към датата на настоящия Проспект акционерният капитал на Дружеството възлиза на 20 150 000 лв. Капиталът е разпределен на 20 150 000 броя обикновени, поименни безналични акции, всяка една с номинална стойност от 1 лев и с право на един глас. Всички акции са изцяло изплатени.</p>
В. 4.	<p>Описание на правата, свързани с ценните книжа.</p> <p>Съгласно приложимото законодателство и устава на Дружеството, имуществените и неимуществените права на притежателите на Акции включват по-специално:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Право на разпореждане с акции – свободно прехвърляне при спазване на нормативно определения за това ред, като ограниченията за прехвърлянето, предвидени в Търговския закон за наличните ценни книжа не се прилагат при разпореждането с тях, а действието на прехвърлянето зависи от регистрацията му в депозитарната институция; ▪ Право на участие в Общото събрание и упражняване на правото на глас – такова право има всяко лице, вписано в регистрите на Централния депозитар като акционер 14 дни преди датата на общото събрание; ▪ Право на преимуществено (предимствено) придобиване на нови акции при увеличаване на капитала на Дружеството - всеки акционер има право да придобие нови акции, пропорционално на количеството съществуващи акции, които той притежава преди увеличението. ▪ Право да се изисква информация за Дружеството на Общото събрание – Съветът на директорите на дружеството са длъжни да отговарят вярно, изчерпателно и по същество на въпроси на акционерите, задавани на общото събрание, относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на дружеството, освен за обстоятелства, които представляват вътрешна информация. Акционерите могат да задават такива въпроси независимо дали те са свързани с дневния ред; ▪ Право на защита срещу решения на дружеството и защита на акционерните права - съгласно чл. 74 от Търговския Закон, всеки акционер може да се предяви иск срещу Дружеството за отмяна на решението на Общото събрание, когато то противоречи на повелителните разпоредби на българския закон или на устава на Дружеството, както и да встъпи в делото и да защити иска, дори и ищецът да се откаже от него или да го оттегли; с иск по чл. 71 от Търговския Закон, всеки акционер може да защити правото на членство или отделни членствени права на акционера, когато бъдат нарушени от управителния орган на Дружеството ▪ Право на участие в печалбата (право на дивидент) – право да получат дивиденди имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар, като акционери на Дружеството на 14-ия ден след деня на Общото събрание, на което е приет годишния счетоводен отчет, съответно шестмесечния отчет и е взето решение за разпределение на печалбата;

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Право на ликвидационен дял от активите при ликвидация на Дружеството – в случай на ликвидация на Дружеството, активите, оставащи след удовлетворяването или обезпечаването на вземанията на кредиторите на Дружеството, се разпределят между акционерите, пропорционално на техния дял в акционерния капитал; ▪ Право на предоставяне на поканата и материалите, свързани с дневния ред на свиканото Общо събрание преди провеждането му – Дружеството е длъжно да обяви поканата в търговския регистър и да я оповести на обществеността по надлежния ред, най-малко 30 дни преди откриването на общото събрание. Поканата и материалите на общото събрание се публикуват на интернет страницата на Дружеството за времето от обявяването ѝ в Търговския регистър до приключването на събранието; ▪ Права на миноритарните акционери – акционерите, които притежават заедно или поотделно най-малко 5% от акциите, имат: <ul style="list-style-type: none"> ○ Право да предявят исковете на Дружеството срещу трети лица в случай на бездействие на органите му и право да предявят искове срещу членове на органите му за вреди, причинени на Дружеството; ○ Право да искат свикване на Общото събрание и включване на въпроси или проекторешения по вече включени въпроси в дневния ред; ○ Право да искат назначаването на контролори на Дружеството, които да проверят цялата му финансова документация и да изготвят доклад за констатациите си. <p>Като цяло основните права, свързани с обикновените акции (право на глас, право на дивидент и ликвидационен дял) не могат да бъдат ограничени или премахнати.</p> <p>Разпоредбите на приложимото законодателство, съгласно които тези права се дават на акционерите, са с повелителен характер и следователно Уставът може да даде допълнителни права на акционерите, но не може да изключи или ограничи правата, предвидени по тези закони.</p>
В. 5.	<p>Описание на евентуални ограничения върху свободната прехвърляемост на ценните книжа.</p> <p>Всички акции на Дружеството са от един клас - обикновени, безналични и свободнопрехвърляеми акции с право на един глас всяка. Според относимото действащо законодателство Предлаганите Акции могат да се прехвърлят свободно. Съгласно чл. 111, ал. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, акциите на публичното дружество са безналични и ограниченията за прехвърлянето, предвидени в Търговския закон за наличните ценни книжа не се прилагат при разпореждането с тях. Прехвърлянето им има действие от регистрирането му в Централен Депозитар АД.</p> <p>Българското законодателство предвижда ограничения за прехвърлянето на блокирани в депозитарната институция акции, както и на такива, върху които е учреден залог или е наложен запор.</p>
В. 6.	<p>Информация за това дали ценните книжа, които се предлагат, са или ще бъдат предмет на заявление за допускане до търгуване на регулиран пазар, както и всички регулирани пазари, на които ценните книжа са или ще бъдат търгувани.</p> <p>Регулираният пазар, на който има допусната емисия акции от същия клас, както предлаганите акции от увеличението на капитала на Дружеството, е „Българска Фондова Борса-София” АД, Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. На този пазар са допуснати за търговия 20 150 000 броя акции от същия клас,</p>

	<p>представляващи вписания в Търговския регистър капитал на Емитента.</p> <p>Предлаганите ценни книжа ще бъдат предложени за допускане на регулиран пазар единствено на територията на Република България след одобрението на настоящия Проспект от КФН и съответното решение на управителния орган на „Българска Фондова Борса-София” АД.</p>
В. 7.	<p>Политика на Дружеството по отношение на дивидентите</p> <p>От учредяването си „Фонд за недвижими имоти България ” АДСИЦ спазва изискването на ЗДСИЦ (чл. 10) по отношение разпределянето на не по-малко от 90% от финансовия резултат, определен по правилата на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ, съобразявайки се с изискването на чл.247а, ал.1 от Търговския закон. Не се очаква промяна в дружествената политика по отношение на разпределянето на дивиденди.</p>
В. 8. – В. 22.	<p>Не се прилагат.</p>

Раздел Г - Рискове

Г. 1.	<p>Ключови рискове, специфични и свойствени за Емитента или неговия отрасъл.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Секторът, в който оперира Дружеството се характеризира с цикличност. Това означава, че резултатите на Дружеството са зависими от състоянието, както на местната, така и на международната икономика. ▪ Дружеството реализира и ще продължи да реализира част от приходите си от продажба на придобитите или построени от него имоти. Поради тази причина пазарните цени на недвижимата собственост ще оказват значително влияние върху рентабилността на Дружеството. ▪ Приходите на Дружеството от наеми на недвижими имоти са зависими от равнището на наемите в различните сегменти на пазара на недвижими имоти. Следователно, намаление на наемните равнища ще се отрази негативно на приходите на Дружеството, докато увеличение на наемните равнища ще повиши приходите. ▪ За инвестициите в недвижими имоти е характерна по-голямата трудност, а понякога и невъзможност имотите да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи на текущата пазарна цена. Поради това Дружеството ще разполага с ограничени възможности за извършване на бързи промени в портфейла си от недвижими имоти в отговор на изменения в икономическите и други условия. ▪ Съгласно своя Устав Дружеството следва да прекрати своето съществуване през 2029 г. и съответно риска, свързан с ликвидността се очаква да бъде най-силно изразен в края на живота на Дружеството. ▪ Доколкото цялата набрана сума от капиталовото увеличение се планира да бъде инвестирана в проекта в София Тех Парк, повишаване на цените на проектиране, на строително-монтажните работи и на строителните материали, при равни други условия би се отразило негативно върху рентабилността на Дружеството. ▪ Дружеството ще инвестира набрания капитал в проекта в София Тех Парк. Възможно е да има значителен времеви период между получаване на паричните средства от настоящата процедура и инвестирането като строителството се очаква да приключи през 2020 г. За този период е възможно част от свободните средства на Дружеството да бъдат инвестирани в банкови депозити и ценни книжа, разрешени от
-------	---

закона. Съществува вероятност доходът, получен от тези инвестиции да бъде по-нисък от реализирания при инвестирането в имоти, което би намалило общата възвръщаемост от инвестициите на Дружеството.

- Дружеството носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват обектите в рамките на предвидените разходи, в съответствие със строително-архитектурните планове и регулации, и особено в рамките на определените срокове.

- Дружеството застрахова притежаваните от него и въведени в експлоатация имоти. Повишение на застрахователните премии за недвижимите имоти може да се отрази негативно на финансовия резултат на Дружеството, ако това повишение не може да бъде прехвърлено към ползвателя на имота.

- Основна част от текущите приходи на Дружеството се формират от получени наеми от отдаване на активите, включени в неговия инвестиционен портфейл. Това определя и зависимостта му от финансовото състояние на наемателите и тяхната способност да заплащат редовно месечните си задължения.

- Възможно е в известни периоди от време, за част от закупените от Дружеството недвижими имоти да липсват наематели. В тези случаи Дружеството няма да получава доход за периода, в който имотът е незаает.

- Към настоящия момент пазарът на недвижими имоти и по-специално сегмент офиси се характеризира с повишена инвестиционна и строителна активност. Приключването на всички планирани проекти може да доведе до свръхпредлагане и съответно да доведе до застои и/или спад на наемните нива и продажни цени.

- Дружеството застрахова притежаваните от него недвижими имоти в съответствие с обичайната благоразумна практика в страната. Съществуват обаче рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото не е икономически оправдано поради високите премии, които следва да се заплатят (например риск от терористичен акт).

- Изборът на неподходяща стратегия на развитие може да доведе до реализиране на загуби или пропуснати ползи.

- Възможно е настоящата процедура по увеличение на капитала да не привлече достатъчен интерес и да не бъде набран минимално определен капитал от настоящата емисия. При неуспешна процедура съществува риск за забавяне или неосъществяване на проекти на Дружеството.

- В резултат на познанията и опита на членовете на Съвета на директорите, Дружеството е силно зависимо от тяхната работа. Оставката, пенсионирането или освобождаването на член на Съвета на директорите може да забави или затрудни изпълнението на стратегията или бизнес целите на Дружеството.

- Изпълнението на договорните задължения от страна на обслужващото дружество е от съществена роля за финансовите и оперативни резултати на Дружествата. Обслужващото дружество и неговия ръководен персонал има дългогодишен професионален опит в сектора на недвижимите имоти, което действа благоприятно за ограничаване на този риск.

- Дружеството планира привличането на заеман капитал за изграждане на проекта „София Тех Парк“. Възможно е Дружеството да не може да осигури адекватно ниво на привлечен ресурс при текущите пазарни условия, което да доведе до забавяне на проектите или необходимост от продажба на някой от другите инвестиционни проекти на Дружеството.

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Възможно е Дружеството да сключва сделки със свързани лица, условията на които съществено да се различават от пазарните, което може да има съществен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, оперативните резултати и финансовото му състояние. ▪ Дружеството е изложено на рискове, произтичащи от промяна в собствеността на Дружеството. Собствениците може да се сменят и купувачите може да се окажат лица, които имат различна визия и намерения относно развитието на Дружеството, което може да окаже съществен неблагоприятен ефект върху бизнеса на Дружеството, финансовото му състояние и/или резултатите от неговите операции. ▪ Съдебни спорове или други извънсъдебни процедури или действия могат да имат неблагоприятен ефект върху бизнеса на Дружеството, финансовото му състояние и/или резултатите от неговите операции <p>Върху дейността на Дружеството <i>влияние оказват и системните рискове</i>, включително:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ политически риск ▪ макроикономически рискове, ▪ инфлационен/дефлационен риск, ▪ риск, свързан с безработица ▪ валутен риск, ▪ лихвен риск, ▪ риск от промяна в данъчното облагане, ▪ риск от промяна на кредитния рейтинг на България; ▪ рискове, свързани с българската правна система; ▪ риск от катастрофични събития и други форсмажорни обстоятелства. <p>Тъй като те са свързани с пазара и макросредата, в която Дружеството функционира, системните рискове не могат да бъдат управлявани от мениджмънта на Дружеството и налагат съобразяване на оперативната и инвестиционната му политика с всеки от компонентите на системните рискове.</p>
Г. 2.	Не се прилагат.
Г. 3.	<p>Ключова информация за ключовите рискове, специфични за ценните книжа</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Българската фондова борса е значително по-малка и по-слабо ликвидна от пазарите на ценни книжа в някои други държави ▪ Българската фондова борса е значително по-малка и по-слабо ликвидна от пазарите на ценни книжа в някои други страни. Няма гаранция, че Акциите ще се търгуват активно, а ако това не стане, може да нарасне волатилността на цената. ▪ Българската законодателна уредба предвижда случаи, при които търговията с Акциите на Дружеството на БФБ ще бъде или може да бъде спряна. Всяко временно спиране на търговията с Акциите на БФБ би имало неблагоприятен ефект върху ликвидността и цената на Акциите. ▪ Дружеството не може да гарантира, че обемите на търговия с Акциите ще бъдат постоянни или ще се подобряват. Възможно е в определени периоди продажбата на Акции да е затруднена или невъзможна поради липса на

	<p>инвеститорски интерес. Пазарната цена на Акциите може да се колебае в широки граници в зависимост от много фактори, които са извън контрола на Дружеството. Пазарната цена на Акциите също може да се колебае в резултат на последващо емитиране на нови акции от Дружеството, обратно изкупуване на Акции от Дружеството, продажба на Акции от основните акционери на Дружеството, динамика на ликвидността на търговията с Акциите, както и в резултат на възприятията на инвеститорите. С оглед на тези и други фактори, Дружеството не може да гарантира, че пазарната цена на Акциите няма да се колебае или да падне под Емисионната стойност.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Допълнително финансиране чрез акции, включително чрез конвертируеми или заменяеми облигации, или други подобни инструменти, може да има "Разводняващ ефект" за акционерите на Дружеството ▪ Продажби на значителни количества Акции или очакването, че такива продажби могат да настъпят може да се отрази неблагоприятно на пазарната цена на Акциите. Такива продажби могат също да изправят Дружеството пред затруднения да издава нови акции в бъдеще, когато и на каквато цена Дружеството смята за подходяща. ▪ Възможностите на Дружеството да плаща дивиденди зависят от редица фактори и няма никаква гаранция, че през дадена година то ще може да плати дивиденди в съответствие със своята дивидентна политика или че изобщо ще бъде в състояние да плати дивиденди ▪ Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, реализираните капиталови печалби от продажбата на ценни книжа на публични дружества в България не подлежат на облагане с данък. Съществува риск този данъчен режим на необлагане на доходите от операции с ценни книжа да бъде променен в бъдеще, което би довело до нарастване на данъчното бреме за акционерите и намаляване на техните печалби от търговия с акциите на дружеството. ▪ Валутният риск, който носят акциите на дружеството произтича от факта, че са деноминирани в български лева. Промяната на валутния курс на лева спрямо друга валута би променила доходността, която инвеститорите очакват да получат, в сравнение с доходността, която биха получили от инвестиция деноминирана в друга валута. ▪ Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвращаемост на инвестициите в ценни книжа. Въпреки че не очакваме годишната инфлация да надмине 2%, покупателната способност на паричните потоци, произтичащи от акциите би намаляла със съответния процент инфлация. ▪ Основният риск по отношение на миноритарните акционери се изразява в това, че е ограничена възможността им да участват във вземането на управленски решения и да упражняват контрол върху Дружеството.
Г. 4. – Г. 6.	Не се прилагат.

Раздел Д - Предлагане	
Д. 1.	<p>Общите нетни постъпления, както и прогноза за общите разходи за предлагането, включително очакваните разходи, начислени на инвеститора от Емитента или лицето, предлагащо ценните книжа.</p> <p>„Очакваните нетни постъпления от публичното предлагане, при условие, че бъде записан целия размер на предлаганата емисия акции, след приспадане на разходите</p>

	<p>по неговото извършване, са в размер на 37 800 760 лева, а при условие, че се запише минималния брой акции – 10 075 000, размерът на нетните постъпления е 18 983 682 лева.</p> <p>За подготовката и обслужването на увеличението на капитала на Емитента, включително, но не само, всички дейности свързани с изготвянето на проспект, ПФБК ЕООД ще получи фиксирано възнаграждение от „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ в размер на 40 000 лева. В случай, че Предлагането е успешно, Мениджърите ще получат и възнаграждение за успех, което е с променлив характер и зависи от размера на набраните средства:</p> <table border="1" data-bbox="327 533 1394 972"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="background-color: #003366; color: white;">в лева</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Потвърждение на проспект по чл. 82а ЗППЦК от КФН</td> <td style="text-align: right;">5 000</td> </tr> <tr> <td>Такса за регистрация на емисията права в „Централен депозитар“ АД</td> <td style="text-align: right;">1 928</td> </tr> <tr> <td>Такса за присвояване на ISIN код на емисията права</td> <td style="text-align: right;">72</td> </tr> <tr> <td>Такса за регистрацията на емисията акции в „Централен депозитар“ АД</td> <td style="text-align: right;">1 928</td> </tr> <tr> <td>Публикуване на съобщение за публично предлагане (прогнозна стойност)</td> <td style="text-align: right;">400</td> </tr> <tr> <td>Възнаграждение на инвестиционен посредник*</td> <td style="text-align: right;">474 278</td> </tr> <tr> <td>Вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър</td> <td style="text-align: right;">15</td> </tr> <tr> <td>Регистриране на нов устав в Търговския регистър</td> <td style="text-align: right;">20</td> </tr> <tr> <td>Допускане до търговия на БФБ-София</td> <td style="text-align: right;">600</td> </tr> <tr> <td>Общо разходи</td> <td style="text-align: right;">484 241</td> </tr> </tbody> </table> <p>* При постигане на максимален размер на записване на Новите Акции</p>	в лева		Потвърждение на проспект по чл. 82а ЗППЦК от КФН	5 000	Такса за регистрация на емисията права в „Централен депозитар“ АД	1 928	Такса за присвояване на ISIN код на емисията права	72	Такса за регистрацията на емисията акции в „Централен депозитар“ АД	1 928	Публикуване на съобщение за публично предлагане (прогнозна стойност)	400	Възнаграждение на инвестиционен посредник*	474 278	Вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър	15	Регистриране на нов устав в Търговския регистър	20	Допускане до търговия на БФБ-София	600	Общо разходи	484 241
в лева																							
Потвърждение на проспект по чл. 82а ЗППЦК от КФН	5 000																						
Такса за регистрация на емисията права в „Централен депозитар“ АД	1 928																						
Такса за присвояване на ISIN код на емисията права	72																						
Такса за регистрацията на емисията акции в „Централен депозитар“ АД	1 928																						
Публикуване на съобщение за публично предлагане (прогнозна стойност)	400																						
Възнаграждение на инвестиционен посредник*	474 278																						
Вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър	15																						
Регистриране на нов устав в Търговския регистър	20																						
Допускане до търговия на БФБ-София	600																						
Общо разходи	484 241																						
Д. 2а.	<p>Основания за предлагането, предназначение на постъпленията, очакван техен нетен размер.</p> <p>Предлаганите акции от увеличението на капитала се издават на основание решение на Съвета на директорите, взето на 20 април 2018 г. Дружеството възнамерява да използва набраните средства за финансиране изграждането на офис сграда в София Тех Парк с очаквано надземно РЗП от 35 000 кв.м. и подземна част от 16 000 кв.м. Очакваните нетни постъпления от публичното предлагане, при условие, че бъде записан целия размер на предлаганата емисия акции, след приспадане на разходите по неговото извършване, са в размер на 37 800 760 лева, а при условие, че се запише минималния брой акции – 10 075 000, размерът на нетните постъпления е 18 983 682 лева.</p>																						
Д. 2б.	Не се прилага.																						
Д. 3.	<p>Описание на условията на предлагането.</p> <p>Срещу всяка една притежавана акция от капитала на дружеството се издава едно право по смисъла на §1, т. 3 от ЗППЦК, като срещу всяко едно право, акционер или трето лице, придобило права, имат право да запишат една нова акция от настоящата емисия с емисионна стойност 1.90 лева. Всяко лице може да запише най-малко 1 нова акция и най-много такъв брой акции, който е равен на броя на придобитите и/или притежавани от него права. Настоящите акционери придобиват правата безплатно. Всички останали инвеститори могат да закупят права чрез сделка на организирания от „Българска фондова борса - София“ АД пазар на права в срока за прехвърляне на правата или на организирания от „Българска фондова борса - София“ АД явен аукцион за неупражнените права, след изтичане на срока за прехвърляне на правата. На основание чл. 112б, ал. 2 ЗППЦК право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 7 дни след датата на публикуване на съобщението по чл. 92а, ал. 1 ЗППЦК.</p> <p>След потвърждаването на настоящия проспект за публично предлагане на акции от</p>																						

	<p>КФН, дружеството публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок за прехвърлянето на права и за записването на акции, регистрационния номер и датата на издаденото от КФН потвърждение на проспекта за публично предлагане на акции, мястото, времето и начина на запознаване с проспекта, както и други данни, съгласно приложимите нормативни разпоредби. Началната дата за търговия на правата е третият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на публикуването на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а ЗППЦК в един централен ежедневник (в-к „Капитал Daily”) и на интернет страниците на дружеството и на упълномощените инвестиционни посредници "Първа Финансова Брокерска Къща" ЕООД и "София интернешънъл секюритиз" АД (най-късната дата). Крайният срок за прехвърляне на правата е първият работен ден, следващ изтичането на 14 дни от началната дата. Съгласно правилника на „Българска фондова борса – София“ АД (БФБ) последната дата за търговия с права на борсата е два работни дни преди крайната дата за прехвърляне на права. На 5-ия работен ден след изтичане на срока за прехвърляне на правата, дружеството предлага чрез упълномощения инвестиционен посредник „ПФБК” ЕООД, на Регулиран пазар, за продажба, при условията на явен аукцион неупражнените права, в срока за прехвърляне на правата. Началната дата за записване на акции съвпада с датата, от която започва предлагането на правата - третият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на публикуването на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а ЗППЦК в един централен ежедневник (в-к „Капитал Daily”) и на интернет страниците на дружеството и на упълномощените инвестиционни посредници (най-късната дата). Крайният срок за записване на акции от притежателите на права е първия работен ден, следващ изтичането на 15 работни дни, считано от крайната дата за прехвърляне на права.</p> <p>Окончателният график на предлагането ще бъде обявен след одобрение на Проспекта от КФН.</p> <p>Инвеститорите, които проявяват интерес към предлаганите ценни книжа, могат да се обърнат към упълномощените инвестиционни посредници: “Първа финансова брокерска къща” ЕООД, Адрес: гр. София, ул. “Енос” № 2, Лице за контакт: Анна Георгиева, Телефон: (+359 2) 460 64 11, E-mail: anna.Georgieva@ffbh.bg; "София интернешънъл секюритиз" АД, Адрес: гр. София, ул. Георги С. Раковски No 140, ет. 4, Лице за контакт: Галина Зайцева, Телефон: (+359 2) 937 98 65, E-mail: zaytseva@sis.bg; както и към всеки инвестиционен посредник, член на Българска Фондова Борса – София АД. Броят на предлаганите ценни книжа не подлежи на промяна. Внасянето на емисионната стойност на записаните акции се извършва по специална набирателна сметка на дружеството, която ще бъде посочена в съобщението по чл. 92а от ЗППЦК.</p>
Д. 4.	<p>Описание на всякакъв съществен за емисията/предлагането интерес, включително конфликт на интереси.</p> <p>Предлагането се организира и осъществява от “Първа финансова брокерска къща” ЕООД и „София интернешънъл секюритиз” АД, като инвестиционните посредници ще изпълняват функции съгласно българското законодателство и регулации относно публичните дружества и съгласно Договора за обслужване на Увеличението на капитала. Отношенията между инвестиционните посредници и Дружеството, зависят от постъпленията от продажбата на Предлаганите Акции. Не е налице потенциален конфликт на интереси между задълженията на членовете на Съвета на директорите към Дружеството и техния личен интерес или други задължения. Няма други интереси (включително конфликт на интереси) на организации или физически лица, които са от съществено значение за Предлагането.</p>
Д. 5.	<p>Име на физическото или юридическото лице, което предлага да продава</p>

	<p>ценната книга. Блокиращи споразумения: участващи страни, информация за периода на блокаж</p> <p>Емисията, предмет на настоящото първично публично предлагане е за увеличение на капитала на Емитента и следователно няма притежатели на ценни книжа, които да се явяват продавачи при публичното предлагане. Не са налице блокиращи споразумения.</p>																																
Д. 6.	<p>Размер и процент на непосредственото разводняване вследствие на предлагането. Разводняване на капитала (на стойността на акция)</p> <table border="1" data-bbox="316 539 1410 891"> <thead> <tr> <th></th> <th>31.03.2018 г.</th> <th>Минимално записване</th> <th>Максимално записване</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Общо активи (хил. лв.)</td> <td>87 686</td> <td>106 670</td> <td>125 487</td> </tr> <tr> <td>Общо пасиви (хил. лв.)</td> <td>12 107</td> <td>12 107</td> <td>12 107</td> </tr> <tr> <td>Собствен капитал (хил. лв.)</td> <td>75 579</td> <td>94 563</td> <td>113 380</td> </tr> <tr> <td>Брой акции в обръщение</td> <td>20 150 000</td> <td>30 225 000</td> <td>40 300 000</td> </tr> <tr> <td>Балансова стойност на 1 акция в лв.</td> <td>3.75</td> <td>3.13</td> <td>2.81</td> </tr> <tr> <td>Емисионна стойност на 1 акция в лв.</td> <td></td> <td>1.90</td> <td>1.90</td> </tr> <tr> <td>Разводняване в %</td> <td></td> <td>-16.59%</td> <td>-24.99%</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Източник: Неодитиран финансов отчет към 31 март 2018 г.; изчисления на ПФБК</i></p> <p>Процентът на разводняване на капитала за акционерите (притежаващи това качество към датата на вписване на това увеличение на капитала в търговския регистър), ако не участват в увеличението се изчислява между 16.59% и 24.99%, съответно при минимален и максимален размер на увеличението. Емитирането на търгувани права и възможността за последващата им продажба ограничават значително негативния ефект на разводняването. Съгласно чл.112, ал.2 от ЗППЦК при увеличаване на капитала на публично дружество чрез издаване на нови акции се издават права, като срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. В случай че акционерът реши да не участва в увеличението на капитала, неупражнените му/и права ще бъдат предложени на явен аукцион, като средствата от продадените права компенсират настоящия акционер за неучастието му в увеличението. Размерът на тази компенсация би трябвало да отразява разликата между емисионната стойност и пазарната/справедливата стойност на акция. Ако инвеститорите считат, че балансовата стойност на акцията е коректния измерител за стойността на акцията, то обосновано може да се очаква, че стойността на правата при продажбата им на явен аукцион ще покрива разликата между определената емисионна стойност и балансовата стойност на акция след увеличението. Освен това, разводняването на балансовата стойност не накърнява интересите на сегашните акционери, тъй като емисионната стойност е по-висока от среднопретеглената пазарна цена за последния 1 месец преди вземането на решение за увеличение на капитала. Направено е изчисление за разводняването на капитала за акционерите, неучастващи в увеличението спрямо среднопретеглената пазарна цена за последния 1 месец преди вземането на решение за увеличение на капитала, както и към последната цена за деня, предхождащ датата на вземането на решение. Видно от тези изчисления, емисионната стойност е по-висока от цитираните по-горе пазарни нива, което гарантира че интересите на неучастващите акционери са достатъчно защитени.</p>		31.03.2018 г.	Минимално записване	Максимално записване	Общо активи (хил. лв.)	87 686	106 670	125 487	Общо пасиви (хил. лв.)	12 107	12 107	12 107	Собствен капитал (хил. лв.)	75 579	94 563	113 380	Брой акции в обръщение	20 150 000	30 225 000	40 300 000	Балансова стойност на 1 акция в лв.	3.75	3.13	2.81	Емисионна стойност на 1 акция в лв.		1.90	1.90	Разводняване в %		-16.59%	-24.99%
	31.03.2018 г.	Минимално записване	Максимално записване																														
Общо активи (хил. лв.)	87 686	106 670	125 487																														
Общо пасиви (хил. лв.)	12 107	12 107	12 107																														
Собствен капитал (хил. лв.)	75 579	94 563	113 380																														
Брой акции в обръщение	20 150 000	30 225 000	40 300 000																														
Балансова стойност на 1 акция в лв.	3.75	3.13	2.81																														
Емисионна стойност на 1 акция в лв.		1.90	1.90																														
Разводняване в %		-16.59%	-24.99%																														

	Среднопретеглена цена (20.03.2018-19.04.2018)	Последна цена (19.04.2018)	
Пазарна цена на 1 акция в лв.	1.87	1.89	
Емисионна стойност на 1 акция в лв.	1.90	1.90	
Разводняване в %	1.42%	0.53%	
<i>Източник: БФБ-София.; Изчисления на ПФБК</i>			
<p>Съветът на Директорите е взел решението относно емисионната стойност, съобразявайки се с настоящите пазарни условия, като е преценил че емитирането на нови акции на цени над пазарните ще застраши до голяма степен успеха на настоящото увеличение на капитала.</p> <p>Непосредствено разводняване на процентното участие в капитала на „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ на акционерите, ако не участват в подписката за новото предлагане</p>			
	31.03.2018 г.	Минимално записване	Максимално записване
Брой акции в обръщение	20 150 000	30 225 000	40 300 000
Дял от акционерния капитал на 1 акция	0.00000496%	0.00000331%	0.00000248%
Непосредствено разводняване на процентното участие в %		-33.33%	-50.00%
<i>Източник: изчисления на ПФБК</i>			
<p>В случай че не упражнят полагащите им се права, настоящите акционери ще разводнят процентното си участие с между 33.33% и 50.00%, съответно при минимално и максимално увеличение на капитала. Механизмът, който равностойното третиране на акционерите предоставя за компенсиране на това разводняване, отново се съдържа във възможността неупражнените права да бъдат продадени и неучастващите акционери да реализират постъпления от тяхната продажба.</p>			
Д. 7. -	<p>Прогнозни разходи, начислени на инвеститора от Емитента или лицето, предлагащо ценните книжа.</p> <p>Разходи за инвеститори, които са акционери, ще възникнат при записване на акции и съгласно сключен договор с инвестиционен посредник, съответно банкови такси при превод. Разходи за инвеститори, които не са акционери, ще възникнат при покупка на права, записване на акции и съгласно сключен договор с инвестиционен посредник, съответно банкови такси при превод.</p>		

2. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Преди да инвестират в Предлаганите Акции, потенциалните инвеститори трябва внимателно да преценят тук посочените рискове, както и другата информация, съдържаща се в Проспекта. Описаните по-долу рискове имат и могат да имат неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, финансовото му състояние и резултатите от неговите операции. Ако някой от рисковете, описани по-долу, се осъществи, това може да доведе до намаляване на стойността на Акциите и на цената, на която се търгуват, а инвеститорите могат да загубят частично или изцяло своите инвестиции. Последователността, в която са подредени рисковите фактори, описани по-долу, не е показателна за относителното им значение за Дружеството, за вероятността от осъществяването им или за потенциалното им въздействие върху дейността на Дружеството. Допълнителни рискове и други несигурни събития, включително такива, които понастоящем не са известни на Дружеството или се считат от него за несъществени, също могат да имат значителен неблагоприятен ефект върху неговия бизнес, финансовото му състояние или резултатите от неговите операции, или е възможно да доведат до намаление на стойността на Акциите.

Рисковете свързани с дейността на Дружеството могат най-общо да бъдат разделени на системни, рискове, свързани с акциите (общи) и несистемни (свързани с дейността на Дружеството и отрасъла, в който Дружеството извършва дейност).

Системни рискове

Системните рискове произтичат от външните условия, при които оперират икономическите субекти, като оказват пряко влияние върху Дружеството. Тъй като те са свързани с пазара и макросредата, в която Дружеството функционира, системните рискове не могат да бъдат управлявани от мениджмънта на Дружеството и налагат съобразяване на оперативната и инвестиционната му политика с всеки от компонентите на системните рискове – политически, макроикономически, валутен, данъчен, кредитен риск на държавата и др.

Политически риск

През последните 25 години политическото и социално-икономическото развитие на страната преминава през различни етапи, като най-важният от тях е подготовката и последващото присъединяване на България към Европейския съюз на 1 януари 2007 г.

Въпреки финансовата криза, през този период България постигна реален икономически растеж и финансова устойчивост, които дори да не се превръщат автоматично в политическа стабилност, определено повишиха доверието и подобриха имиджа на страната. Бъдещият растеж на икономиката, все пак, ще продължи да зависи от политическата воля за провеждане на икономически реформи и продължаващото следване на най-добрите пазарни практики на ЕС. Независимо от всички позитиви на членството на България в ЕС, няма гаранция, че правителството на страната ще провежда вярната икономическа политика и че ще успее да я администрира ефективно. Ако управлението на страната не успее да създаде финансова сигурност и предвидима среда за икономическите субекти в страната, това може да има съществен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, оперативните резултати и финансовото му състояние.

Настоящото правителство беше избрано от Народното събрание през м. май 2017 г. с мандат на партията ГЕРБ („Граждани за европейско развитие на България“) след предсрочни парламентарни избори последвали оставката на кабинет, воден от същата политическа формация и нейния председател Бойко Борисов. Новосформираното правителство е коалиционно, като освен представители на ГЕРБ в него участват и представители на коалицията „Обединени патриоти“. Към април 2018 г. политическата обстановка в страната е относително стабилна, като следващите избори (за местна администрация) следва да се

проведат през 2019 г. Въпреки някои разногласия в управляващата коалиция, не се очертава непосредствен риск от нейното разпадане. В същото време, правителствената политика е подкрепена от стабилно парламентарно мнозинство. През първата половина на 2018 г. България е председател на ЕС, което е допълнителен фактор за поддържането на толерантна вътрешно-политическа атмосфера. Независимо от това, няма сигурност, че в страната няма да се появят фактори, които да породят обществено и политическо напрежение, да доведат до значителна и рязка промяна в политическите и икономическите условия в страната, което може да има съществен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, оперативните резултати и финансовото му състояние.

Самото присъединяване на България към ЕС, освен акт с огромно политическо значение, продължава да е свързано и с много предизвикателства. Те са породени не само от продължаващите реформи в България като част от процеса на интеграция в Общността, но и динамиката на развитие на процесите на интеграция в самия ЕС. Тези процеси са свързани със сериозни политически, икономически и институционални промени, които трудно успяват да съвместят интересите на всички страни-членки. Няма гаранция, че тези процеси ще приключат успешно или, че националният интерес на България ще бъде гарантиран. Няма гаранция и, че излизането на Великобритания от ЕС няма да предизвика задълбочаване на дезинтеграционните настроения в други страни от съюза и съответно да предизвика сериозни политически и икономически сътресения за всички страни-членки, включително България.

Извън контекста на членството в ЕС и вътрешнополитическите трудности, българската политическа система е уязвима и за евентуални икономически трудности, социална нестабилност, организирана престъпност и корупция. Една потенциална нестабилност на институциите в държавата може да има значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, оперативните резултати и финансовото му състояние.

Дружеството е уязвимо и за външнополитическите рискове и техните преки ефекти върху икономиката на страната.

Макроикономически рискове

Резултатите от операциите на Дружеството зависят, както от състоянието на макроикономическата среда в България, така и от общата икономическа ситуация в световен мащаб. Пазарът на имоти в България е силно чувствителен към потока от чуждестранни инвестиции, който се сви изключително много по време на и след глобалната финансова криза поради почти напълно изчезналият апетит за по-рискови инвестиционни дестинации и проекти. В периода на финансовата криза, значително се влошиха и условията за кредитиране на проекти в областта на недвижимите имоти.

От 2010 г. насам икономическата активност в България се подобрява под влияние както на ръста в потреблението и инвестициите, така и на положителната динамика в търговския баланс. Въпреки все още ниските темпове на ръст на банковото кредитиране, в сектора на недвижимите имоти и по-специално в сегмента на офисните площи, се наблюдава възходяща тенденция при търсенето на нови проекти, поради силното развитие на дейностите по аутсорсинг на бизнес процеси и центрове за споделени услуги в България. Все пак, няма гаранция, че тази ситуация ще се запази в близко бъдеще.

През 2017 г. отчитаме ръст на наемите на висококачествени офис площи в София с 3.8% до 13.5 евро/кв.м. по данни на Фортън и тенденция за висока активност на потенциалните наематели и стабилни наемни нива през следващите няколко тримесечия. Все пак, всяко влошаване на общите икономически условия може да повлияе неблагоприятно върху темповете на усвояване на площите от новите офисни проекти в страната и съответно Дружеството може да не успее да постигне очакваните финансови и оперативни резултати.

Не очакваме предвиденото за края на 2018 г. и началото на 2019 г. затягане на паричната политика на ЕЦБ и съответно поскъпване на финансовия ресурс да окаже силно влияние върху Дружеството при положение, че настоящото капиталово увеличение бъде успешно. Компанията

има относително ниско ниво на задлъжнялост, което ще бъде допълнително редуцирано след настоящата процедура. На текущия етап на развитие Дружеството се нуждае от дългов капитал основно за финансиране на проекта в София Тех Парк, който се предполага, че ще бъде осигурен лесно и евтино, дори ако бъде набран минималния размер на средствата в процедурата по капиталово увеличение.

За информация относно макроикономическото развитие на България вижте „Преглед на индустрията - Българската икономика”.

Инфлационен риск

Инфлационният риск представлява риск от обезценка на местната валута и намаление на покупателната ѝ сила. Рискът от повишаване на инфлацията влияе върху Дружеството, от една страна, в посока намаляване на търсенето, а от друга - предизвиква повишаване на разходите на Дружеството, което при липса на ръст в приходите, води директно до намаляване на финансовия резултат.

Българската икономика функционираше в дефлационна среда в продължение на 3.5 г., като от средата на 2017 г. страната се върна към инфлация. Към края на м. декември 2017 г., средногодишният хармонизиран индекс на потребителските цени възлиза на 1.2% . Въпреки прогнозите за продължаващ ръст на базовата инфлация и през следващите две години, настоящите икономически реалности в ЕС не подкрепят очакванията, той да е прекомерен. В същото време, България е силно фокусирана върху инфлационните изисквания за членство в Еврозоната и въпреки, че държавата не разполага със стандартния инструментариум на паричната политика, тази ясно дефинирана цел осигурява високо ниво на инфлационна предвидимост за икономическите субекти.

Валутен риск

От 1997 г. в България действа система на валутен борд, съобразно която курсът на българската валута, левът, бе фиксиран първоначално към германската марка и след това, след създаването на Еврозоната, към еврото. Поддържането на системата на валутен борд се смята за особено съществен елемент от икономическата реформа в България и изисква продължаваща политическа подкрепа за водената не-инфлационна политика. Строгите правила на валутния борд, които изключват, както девалвацията (обезценяването) на курса, така и независимата монетарна политика, може да не отговарят на бъдещите потребности на българската икономика. Въпреки това се очаква, че системата на валутен борд ще бъде запазена, докато страната се присъедини към Еврозоната, но няма сигурност, че това ще бъде постигнато. Независимо, че България отговаря на формалните изисквания за членство, като пречка за присъединяването се сочи липсата на реална конвергенция на България към страните от Еврозоната, основно институционалните слабости и ниския жизнен стандарт. Дори България да бъде поканена за член на Еврозоната, няма гаранция при какви условия (курс на лева към еврото) ще стане това.

Доколкото българският лев е привързан към еврото, той носи и риска от промяна на валутния курс на еврото спрямо другите основни валути на международните финансови пазари, но механизмите за пренасяне на ефекта от подобно събитие върху дейността на дружеството са прекалено индиректни, за да може да се говори за значимо влияние.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността за промяна на преобладаващите лихвени равнища в страната. Това би се отразило върху дейността на Дружеството, доколкото при равни други условия промяната на лихвените равнища води до промяна в цената на финансовия ресурс, използван при реализацията на неговите проекти.

Усилията на Федералния Резерв и Европейската Централна Банка за преодоляване на ефектите от световната финансово-икономическа криза чрез вливане на ликвидност доведоха до рекордно ниски лихвени равнища на международните финансови пазари. В същото време, в

България тенденцията на спад на лихвите се поддържа и от значителния свободен ресурс от депозити на фирми и граждани, с които разполагат финансовите институции и който допълнително сваля „цената на парите“.

След като през 2016 г. Федералният резерв промени паричната си политика предвид стабилното икономическо възстановяване в САЩ и започна постепенно изтегляне на ликвидност и вдигане на лихвите, подобни стъпки се очаква да предприеме и ЕЦБ в Еврозоната към края на настоящата година. Всичко това ще доведе до плавно увеличаване на цената на финансовия ресурс и в България.

Дружеството предвижда в краткосрочен план да увеличи използването на външно финансиране във връзка с предстоящото изграждане на проекта София Тех Парк. В тази връзка увеличението на цената на финансовия ресурс може да повлияе негативно на резултатите на Дружеството, тъй като това ще доведе до по-високи финансови разходи и съответно, по-ниски печалби за Компанията.

Риск, свързан с безработица

Едно евентуално увеличение на безработицата в страната може да доведе до ограничаване на разполагаемите доходи. Това от своя страна би могло да окаже влияние върху търсенето на продукти на компаниите, наемащи офис и търговски площи, като съответно ограничи разрастването на тези компании и търсенето на такива площи. Резултатът би бил увеличение на незаетите площи и/или спад на наемните нива. Увеличението на безработицата и ограничаването на разполагаемите доходи също така би повлияло на общото икономическо развитие, което от своя страна би намалило инвестициите в недвижими имоти и цените на тези имоти, което би затруднило ликвидацията на Дружеството.

Безработицата в България намалява постоянно от края на 2013 г. и към момента (1во тримесечие на 2018 г.) достига 5.3%. Положителното икономическо развитие на страната, непрекъснато нарастващите обороти в производството и услугите създадоха много нови работни места и повлияха изключително благоприятно върху пазара на труда. Очакванията и на Министерство на финансите и на Европейската комисия са безработицата да продължи да намалява, въпреки че това ще става с по-ниски темпове, съответно се очаква да продължава да расте и разполагаемият доход на домакинствата, потреблението на стоки и услуги от населението, както и техните цени.

Риск от промяна в данъчното облагане

През последните години българската данъчна система се запази относително стабилна благодарение на строгата фискална дисциплина, но предизвикателствата на световната финансова и икономическа криза оказаха и продължават да оказват силен натиск върху устойчивостта на бюджета на страната, макар и в по-малка степен отколкото в много други държави. Няма гаранции, че системата на данъчно облагане няма да бъде обект на изменение в бъдеще, като тези промени могат да бъдат в повече или по-малка степен негативни за търговските субекти, най-уязвими сред които са тези, които ползват облекчения.

От определящо значение за финансовия резултат на Дружеството и за дохода на неговите акционери е запазването на текущия данъчен режим за дружествата със специална инвестиционна цел, в частност освобождаването на печалбата на Дружеството от облагане с корпоративен данък. Няма сигурност дали и за какъв период от време Дружеството и неговите акционери ще се ползват от благоприятен данъчен режим. В допълнение, както дейността на Дружеството, така и недвижимите имоти сами по себе си са обект на детайлно и многоаспектно правно регулиране. Няма гаранция, че законодателството, засягащо дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба. Все пак, трябва да подчертаем, че местното законодателство в частта за дружествата със специална инвестиционна цел, е напълно разработено и добре функциониращо, което предполага, че благоприятният регулативен модел на този вид компании ще се запази и в бъдеще.

Риск от промяна на кредитния рейтинг на България

Кредитният риск на държавата е рискът от невъзможност или нежелание за посрещане на предстоящите плащания по дълга. Последната промяна на кредитния рейтинг на България е от м. декември 2017 г., когато Fitch го повиши до "BBB" със стабилна перспектива, а през м.май 2018 S&P повиши перспективата на инвестиционния рейтинг на България (BBB-) от стабилна на положителна. В основата на мненията и на двете агенции е засилването на външната позиция на страната, обусловено от продължителната експанзия на износа и нарастването на спестяванията, по-добрите очаквания за растеж на икономиката и консервативната фискална политика на правителството. За информация относно актуалните към момента оценки на кредитните агенции по рейтинга на страната, вижте "Преглед на индустрията - Българската икономика".

Кредитният рейтинг и перспективата са едни от основните показатели, които чуждестранните инвеститори разглеждат, когато взимат решения относно инвестициите си в дадена държава. Едно евентуално понижение на кредитния рейтинг на България би означавало по-висок риск и автоматично би вдигнало очакванията на инвеститорите за доходност, като потенциалният неблагоприятен ефект ще се изразява, както в оскъпяването на капиталовите ресурси на Дружеството, така и в намаляване на стойността на инвестицията в акциите му поради увеличаването на рисковата премия.

Рискове, свързани с българската правна система

Въпреки че от 2007 г. насам България въведе редица значими закони и конституционни реформи и по-голямата част от българското законодателство е хармонизирано със законодателството на ЕС, правната система в страната все още е в процес на реформиране. С цел да се преодолеят слабостите на съдебната практика, ЕС въведе мониторингов механизъм, чрез който да следи постигнатите резултати и да идентифицира областите, в които са необходими допълнителни усилия. Независимо от частичните успехи на този механизъм, който в областите правосъдие и вътрешни работи беше удължен и ще продължи поне до края на 2018 г., съдебната и административна практика остават проблематични и лицата, разчитащи на българските съдилища за ефективно разрешаване на спорове във връзка със собственост, нарушения на законите и договорите и други, установяват, че такова е трудно да се получи.

Вследствие на това, може да бъде идентифициран риск от недостатъци на правната инфраструктура, които могат да имат за резултат несигурност, възникваща във връзка с осъществяването на корпоративни действия, осъществяването на надзор и други въпроси, които принципно не се поставят под съмнение в други държави.

Риск от катастрофични събития и други форсмажорни обстоятелства

Природни катастрофични събития, и терористични атаки и военни или враждебни действия, както и отговорите на тези действия, могат да създадат икономическа и политическа несигурност, която е възможно да има отрицателен ефект върху икономическите условия в България, а следователно и неблагоприятен ефект върху бизнеса на Дружеството, финансовото му състояние и резултатите от неговите операции.

Трудността за предвиждане на тези събития налага използването на прецизен подход при анализа на наличната информация, застраховане на притежаваните имоти, определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация. Не съществуват застраховки за всички видове форсмажорни обстоятелства.

Рискове, свързани с дейността на Дружеството и с отрасъла, в който Дружеството извършва дейност

Основната част от активите на Дружеството представляват недвижими имоти. Приходите, печалбата и стойността на активите на Дружеството могат да бъдат неблагоприятно засегнати от редица фактори, свързани със спецификата на инвестирането в недвижими имоти: конюнктура на пазара; наемни нива, цени на строителството, способност на Дружеството да

осигури ефективно управление, поддръжка и застраховка на имотите; финансово състояние на наемателите на притежаваните от Дружеството имоти и други. Ако инвестициите на Дружеството не генерират достатъчно приходи за покриване на неговите разходи, включително по обслужване на заеми, ще се наложи Дружеството да увеличи задлъжнялостта си или да продаде част от своите активи. Това би оказало негативно отражение върху финансовия резултат на Дружеството и съответно върху размера на разпределяните дивиденди между неговите акционери, както и на пазарните цени на акциите на Дружеството.

Зависимост на бизнеса на Дружеството от икономическия цикъл

Секторът, в който оперира Дружеството се характеризира с цикличност. Това означава, че резултатите на Дружеството са зависими от състоянието, както на местната, така и на международната икономика. При влошаване на икономическите условия, търсенето за проектите на Дружеството евентуално би намалало, което би се отразило директно върху наемните нива и продажните цени и съответно може да доведе до сериозен спад в приходите и печалбата.

Рискове, свързани с намаление на пазарните цени на недвижимите имоти

Дружеството реализира и ще продължи да реализира част от приходите си от продажба на придобитите или построени от него имоти. Поради тази причина пазарните цени на недвижимата собственост ще оказват значително влияние върху рентабилността на Дружеството. Едно евентуално понижаване на пазарните цени на недвижимите имоти би довело до намаляване на реализираната капиталова печалба при продажбата на имотите и би оказало негативно влияние върху размера на паричния дивидент за инвеститорите и цената на акциите на Дружеството. Данните за състоянието на пазара на недвижими имоти, посочени в секция „Пазарът на недвижими имоти в България“ не дават основание да се очаква понижение на цените на имотите в краткосрочен план. Тъй като след периода 2009-2014 голяма част от спекулативните инвеститори с високо дългово финансиране напуснаха пазара в момента по-голямата част от проектите в сектора се реализират при много по-сериозна инвестиционна обосновка. Това дава основание да се очаква, че в дългосрочен план трендът на пазарните цени ще запази положителната си посока, макар и с по-бавни от предкризисните темпове.

Рискове, свързани с намаление на равнището на наемите

Приходите на Дружеството от наеми на недвижими имоти са зависими от равнището на наемите в различните сегменти на пазара на недвижими имоти. Следователно, намаление на наемните равнища ще се отрази негативно на приходите на Дружеството, докато увеличение на наемните равнища ще повиши приходите. При равни други условия, това ще окаже негативно, съответно позитивно влияние върху размера на паричния дивидент, изплащан от дружеството. Дружеството намалява риска от потенциално намаление на наемните равнища на притежаваните от него имоти чрез сключването на дългосрочни договори за наем.

Евентуално намаление на пазарните наемни равнища може косвено да окаже натиск и върху продажните цени на имотите, тъй като цените се изчисляват и на база на текущата доходност. Доколкото Дружеството няма възможност да предотврати подобен риск, то го минимизира чрез подбор на качествени проекти за отдаване под наем с ниска ценова еластичност и внимателно проследяване на пазарните тенденции, включително очакваните равнища на търсене и предлагане и избягване на силно конкурентни локации.

Рискове, свързани с ликвидността на инвестициите на Дружеството

За инвестициите в недвижими имоти е характерна по-голямата трудност, а понякога и невъзможност имотите да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи на текущата пазарна цена. Поради това Дружеството ще разполага с ограничени възможности за извършване на бързи промени в портфейла си от недвижими имоти в отговор на изменения в икономическите и други условия. Няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да

продаде недвижими имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване.

Отчитайки ликвидния риск, инвестиционната стратегия на Дружеството предвижда закупуване/изграждане на недвижими имоти с атрактивно разположение, които да бъдат отдадени в голяма степен под наем преди да се търсят възможност за тяхната продажба.

Съгласно своя Устав Дружеството следва да прекрати своето съществуване през 2029 г. и съответно риска, свързан с ликвидността се очаква да бъде най-силно изразен в края на живота на Дружеството. За да минимизира този риск, Дружеството ще стартира предварително реализацията на някои от проектите в своя инвестиционен портфейл.

Рискове, свързани с увеличаване на цените на строителството

Доколкото цялата набрана сума от капиталовото увеличение се планира да бъде инвестирана в проекта в София Тех Парк, повишаване на цените на проектиране, на строително-монтажните работи и на строителните материали, при равни други условия би се отразило негативно върху рентабилността на Дружеството. Дружеството се стреми да намали разходите за строителство чрез провеждането на конкурси при избора на изпълнители на проектите.

Рискове, свързани със срока за строителство на планираните проекти

Дружеството ще инвестира набрания капитал в проекта в София Тех Парк. Възможно е да има значителен времеви период между получаване на паричните средства от настоящата процедура и инвестирането като строителството се очаква да приключи през 2020 г. За този период е възможно част от свободните средства на Дружеството да бъдат инвестирани в банкови депозити и ценни книжа, разрешени от закона. Съществува вероятност доходът, получен от тези инвестиции да бъде по-нисък от реализирания при инвестирането в имоти, което би намалило общата възвръщаемост от инвестициите на Дружеството. За контролиране на този риск, Дружеството ще извършва планиране на паричните потоци с цел избягване на държането на по-големи по размер от необходимите парични средства за продължителни периоди от време.

Рискове, свързани със строителството/ремонтирането на недвижими имоти

Дружеството носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват обектите в рамките на предвидените разходи, в съответствие със строително-архитектурните планове и регулации, и особено в рамките на определените срокове. Независимо дали е налице вина при забавата в изпълнението, тя може да доведе до прекратяване на предварителни договори за продажба или наем и/или изплащане на обезщетения. Настъпване на събития като описаните по-горе би имало значителен отрицателен ефект върху рентабилността на Дружеството и пазарната цена на неговите акции. За минимизирането на този риск Дружеството проучва внимателно потенциалните си контрагенти - строителни фирми и сключва договори с утвърдени компании, които са в състояние да изпълнят възложените дейности качествено, в срок и в рамките на предвидения бюджет. С цел защита на интересите на Дружеството се сключват договори с предварително одобрени количествено-стойностни сметки и поетапно заплащане на извършените работи. Освен това, Дружеството осъществява непрекъснат контрол върху строителните и довършителни работи.

Рискове, свързани с повишение на застрахователните премии

Дружеството застрахова притежаваните от него и въведени в експлоатация имоти. Повишение на застрахователните премии за недвижимите имоти може да се отрази негативно на финансовия резултат на Дружеството, ако това повишение не може да бъде прехвърлено към ползвателя на имота. Поради относително ниския размер на тези разходи спрямо сумата на всички разходи, равнището на застрахователните премии се очаква да има минимален ефект върху общата доходност на Дружеството. С цел контролиране на разходите за застрахователни премии, Дружеството търси оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие и

размер на застрахователна премия, включително като подбира най-добрите оферти в ценово отношение.

Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижими имоти

Основна част от текущите приходи на Дружеството се формират от получени наеми от отдаване на активите, включени в неговия инвестиционен портфейл. Това определя и зависимостта му от финансовото състояние на наемателите и тяхната способност да заплащат редовно месечните си задължения. Неизпълнението на някой от наемателите би имало двоен негативен ефект върху резултатите на Дружеството – намаляване на приходите от оперативна дейност и едновременно с това спад в общата заетост на инвестиционните имоти, което намалява възвращаемостта. За да избегне прекалената зависимост от финансовото състояние на своите наематели, Дружеството диверсифицира своя портфейл от недвижими имоти и работи с голям брой наематели, така че неизпълнението на задълженията от страна на някой от тях да не се отрази на общото състояние на Дружеството. В допълнение Дружеството извършва анализ на финансовото състояние на наемателите с продължителен срок на договорите и значителен обем на плащания.

Свободни имоти и необходимост от преустройство

Възможно е в известни периоди от време, за част от закупените от Дружеството недвижими имоти да липсват наематели. В тези случаи Дружеството няма да получава доход за периода, в който имотът е незает. Част от собствеността би могла да бъде преустроена така, че да отговаря на изискванията на конкретни наематели, но впоследствие това да затрудни отдаването ѝ на нов наемател и/или да изисква допълнителни разходи за преустройство. С оглед минимизирането на тези рискове, Дружеството инвестира приоритетно в имоти с очаквана висока степен на заетост и сключва дългосрочни договори за наем с продължителен период на предизвестие. Това позволява предварителното планиране на разходите за преустройство и подобрения и намаляване на периода, през който имота остава свободен.

Рискове, свързани с конкуренцията

Към настоящия момент пазарът на недвижими имоти и по-специално сегмент офиси се характеризира с повишена инвестиционна и строителна активност. Приключването на всички планирани проекти може да доведе до свръхпредлагане и съответно да доведе до застои и/или спад на наемните нива и продажни цени. Преди стартиране на нов проект Дружеството внимателно анализира тенденции на пазара, транспортните връзки и други характеристики на локациите, за да се увери в дългосрочните предимства пред конкурентни проекти.

Рискове, свързани с непокрита от застраховка загуби

Дружеството застрахова притежаваните от него недвижими имоти в съответствие с обичайната благоразумна практика в страната. Съществуват обаче рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото не е икономически оправдано поради високите премии, които следва да се заплатят (например риск от терористичен акт). Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестирания в съответния недвижим имот капитал, като същевременно Дружеството ще продължи да бъде задължено по евентуално теглените заеми за придобиване и въвеждане в експлоатация на имота.

Възможно е Дружеството да избере погрешна стратегия за развитие или да не успее да я изпълни

Стратегията на Дружеството е описана подробно в „Преглед на бизнеса – Стратегия“.

Изборът на неподходяща стратегия на развитие може да доведе до реализиране на загуби или пропуснати ползи. Политиката на Дружеството е да управлява стратегическия риск, чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, включително

процедури и взаимодействие между ръководството, оперативните служители и обслужващото дружество, за да бъде възможно да се реагира най-бързо при необходимост от промени в управленската политика.

Дружеството може да се изправи пред редица законодателни, правни, регулаторни, оперативни и финансови рискове във връзка с изпълнението на стратегията си, въпреки че мениджмънтът полага всички усилия за преодоляването и минимизирането им, доколкото зависи от техните действия. Въпреки това, Дружеството може да не успее да постигне стратегическите си цели вследствие на неблагоприятни макроикономически условия и потенциални правни, и регулаторни пречки, което може да има съществен неблагоприятен ефект върху бизнеса на Дружеството, финансовото състояние и резултатите от дейността му.

Риск от неуспешно осъществяване на настоящото публично предлагане

Възможно е настоящата процедура по увеличение на капитала да не привлече достатъчен интерес и да не бъде набран минимално определения капитал от настоящата емисия. При неуспешна процедура съществува риск за забавяне или неосъществяване на проекти на Дружеството. В допълнение по-малкият размер капиталово финансиране може да доведе до поемане на по-голям размер дълг от планирания и продажба на някой от другите проекти на Дружеството. Предвид ниската ликвидност на пазара на недвижими имоти няма гаранция, че тези потенциални действия биха били осъществени при максимално благоприятни икономически и финансови условия.

Дружеството е зависимо от опита на членовете на Съвета на директорите

В резултат на познанията и опита на членовете на Съвета на директорите, Дружеството е силно зависимо от тяхната работа. Оставката, пенсионирането или освобождаването на член на Съвета на директорите може да забави или затрудни изпълнението на стратегията или бизнес целите на Дружеството. Съветът на директорите на Дружеството се състои от 3 члена и всеки от тях е ценен за управлението на Дружеството със своята квалификация и опит.

Рискове, свързани с дейността на обслужващото дружество

Изпълнението на договорните задължения от страна на обслужващото дружество е от съществена роля за финансовите и оперативни резултати на Дружествата. Обслужващото дружество и неговия ръководен персонал има дългогодишен професионален опит в сектора на недвижимите имоти, което действа благоприятно за ограничаване на този риск.

Риск от невъзможност за осигуряване на адекватно ниво на привлечен ресурс, които да доведат до затруднение в изпълнението на проектите на Дружеството

Дружеството планира привличането на заеман капитал за изграждане на проекта „София Тех Парк“. Възможно е Дружеството да не може да осигури адекватно ниво на привлечен ресурс при текущите пазарни условия, което да доведе до забавяне на проектите или необходимост от продажба на някой от другите инвестиционни проекти на Дружеството. Освен това, евентуално повишаване на нивото на лихвените равнища в страната може да окаже негативен ефект върху финансовия му резултат.

До този момент Дружеството е успявало да си набавя необходимия привлечен ресурс. Дружеството разполага със значителни по размер ДМА, които може да използва за обезпечение и което осигурява на Дружеството атрактивно третиране от страна на финансовите институции при отпускане на банкови кредити.

Възможно е Дружеството да осъществява сделки със свързани лица, условията, на които съществено да се различават от пазарните

Възможно е Дружеството да сключва сделки със свързани лица, условията на които съществено да се различават от пазарните, което може да има съществен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, оперативните резултати и финансовото му състояние.

До момента всички сделки между Дружеството и свързани лица са извършвани при пазарни условия.

За повече информация виж „Сделки между свързани лица”.

Риск от промяна в акционерната структура

Дружеството е изложено на рискове, произтичащи от промяна в собствеността на Дружеството. Собствениците може да се сменят и купувачите може да се окажат лица, които имат различна визия и намерения относно развитието на Дружеството, което може да окаже съществен неблагоприятен ефект върху бизнеса на Дружеството, финансовото му състояние и/или резултатите от неговите операции.

Съдебни спорове или други извънсъдебни процедури или действия могат да имат неблагоприятен ефект върху бизнеса на Дружеството, финансовото му състояние и/или резултатите от неговите операции

Дружеството може да бъде изложено на риск от завеждането на съдебни дела срещу него от негови наематели или други контрагенти. Ищците в този вид дела срещу Дружеството може да търсят възстановяване на големи или неопределени суми, или други обезщетения, които могат да имат ефект върху способността на Дружеството да осъществява своята дейност, а размерите на потенциалните загуби от такива съдебни дела е възможно да останат неизвестни за продължителен период от време. Разходите за защита по бъдещи съдебни дела могат да бъдат значителни. Възможна е също отрицателна реклама, свързана със съдебни дела срещу Дружеството, която може да накърни репутацията му, независимо дали твърденията са основателни и са признати за виновни в крайна сметка. Поради това, съдебните спорове могат да имат неблагоприятен ефект върху бизнеса на дружеството, финансовото му състояние и/или резултатите от неговите операции.

На Дружеството не е известно съществуването на административни, граждански, арбитражни или наказателни производства, които биха могли в значителна степен да повлияят на финансовото положение или оперативните му резултати.

Рискове, свързани с акциите

Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа

Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Има разлика в регулирането и надзора на българския пазар на ценни книжа, и в действията на инвеститорите, брокерите и другите пазарни участници, в сравнение с пазарите в Западна Европа и САЩ. Комисията за финансов надзор контролира разкриването на информация и спазването на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа. Комисията за финансов надзор следи за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Все пак е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на другите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на пазара на акциите.

Българската фондова борса е значително по-малка и по-слабо ликвидна от пазарите на ценни книжа в някои други държави

Българската фондова борса е значително по-малка и по-слабо ликвидна от пазарите на ценни книжа в някои други страни, каквито са тези в САЩ и Великобритания.

Към 31 декември 2017 г., акции на 327 дружества с обща пазарна капитализация от приблизително 10.7 млрд. лв. са регистрирани за търговия на Българската фондова борса. 100 от тях са регистрирани за търговия на Основния пазар на БФБ-София и представляват 88% от общата пазарна капитализация към 31 декември 2017 г. и 87% от стойността на изтъргуваните

акции на БФБ за 2017 г. Капитализацията на 15те най-големи дружества, регистрирани за търговия на Основния пазар на БФБ, част от които са съществуващите акции на Дружеството, е 57% от общата пазарна капитализация на този пазар към 31 декември 2017 г., а стойността на изтъргуваните акции от тези петнадесет емисии съставлява 45% от общия оборот на търговия с акции на Основния пазар на БФБ за периода 1 януари – 31 декември 2017 г.

От тази статистика се вижда, че малък брой дружества съставляват голяма част от пазарната капитализация и значителна част от търгуваните обеми на Българската фондова борса. Ниската ликвидност води и до други затруднения, като например прекомерна волатилност. В допълнение, пазарът е уязвим за спекулации, тъй като ликвидността обикновено е толкова ниска, че цените могат да бъдат манипулирани от относително малки по обем сделки. Следователно, няма гаранция, че Акциите ще се търгуват активно, а ако това не стане, може да нарасне волатилността на цената.

Търговията с Акциите на Дружеството на БФБ може да бъде спряна

Българската законодателна уредба предвижда случаи, при които търговията с Акциите на Дружеството на БФБ ще бъде или може да бъде спряна. При условията на чл. 91 от Закона за пазарите на финансови инструменти, съгласно чл. 75 от Правилата за търговия на БФБ, Съветът на Директорите на БФБ може да спре търгуването на Акциите на БФБ временно. Всяко временно спиране на търговията с Акциите на БФБ би имало неблагоприятен ефект върху ликвидността и цената на Акциите.

Обемите на търговия с Акциите могат да спаднат, а пазарната им цена може да се колебае и да падне под Емисионната стойност

Дружеството не може да гарантира, че обемите на търговия с Акциите ще бъдат постоянни или ще се подобряват. Възможно е в определени периоди продажбата на Акции да е затруднена или невъзможна поради липса на инвеститорски интерес.

Пазарната цена на Акциите към момента на Предлагането не може да бъде показателна за пазарната им цена след приключването на Предлагането. Пазарната цена на Акциите може да се колебае в широки граници в зависимост от много фактори, които са извън контрола на Дружеството. Тези фактори включват, наред с други неща, действителни или очаквани разлики в оперативните резултати и печалбите на Дружеството и/или нейните конкуренти, промени във финансовите оценки на анализаторите на ценни книжа, пазарните условия в отрасъла и състоянието на фондовия пазар като цяло, изменение на законите и наредбите, както и промени в общите икономически и пазарни условия, например рецесия.

Пазарната цена на Акциите също може да се колебае в резултат на последващо емитиране на нови акции от Дружеството, обратно изкупуване на Акции от Дружеството, продажба на Акции от основните акционери на Дружеството, динамика на ликвидността на търговията с Акциите, както и в резултат на възприятията на инвеститорите. С оглед на тези и други фактори, Дружеството не може да гарантира, че пазарната цена на Акциите няма да се колебае или да падне под Емисионната стойност.

Допълнително финансиране чрез акции, включително чрез конвертируеми или заменяеми облигации, или други подобни инструменти, може да има “Разводняващ ефект” за акционерите на Дружеството

Дружеството може да издава допълнителни обикновени акции при последващи увеличения на капитала. Съгласно българското законодателство и правилата на фондовата борса, Дружеството е длъжно да предложи тези обикновени акции на настоящите акционери съгласно правото им да придобият част от новите акции, съответстващи на дела им в капитала преди увеличението. Независимо от това, настоящите акционери могат да изберат да не участват в бъдещо емитиране на обикновени акции, което ще доведе до “разводняване” на текущото им участие в Дружеството като дял от капитала.

До „разводняване” на участието на акционерите може да се стигне и в случаите, когато те, по една или друга причина, не са упражнили правото си на пропорционално записване на привилегировани акции, конвертируеми в обикновени акции, конвертируеми облигации, варианти или други подобни инструменти, които могат да бъдат конвертирани (заменени) в акции на Дружеството и останалите притежатели на тези инструменти упражнят правото си на конвертиране (замяна) и придобият нови акции от капитала на Дружеството.

Значителни бъдещи продажби на Акции могат да повлияят на тяхната пазарна цена

Продажби на значителни количества Акции или очакването, че такива продажби могат да настъпят може да се отрази неблагоприятно на пазарната цена на Ациите. Такива продажби могат също да изправят Дружеството пред затруднения да издава нови акции в бъдеще, когато и на каквато цена Дружеството смята за подходяща.

Възможностите на Дружеството да плаща дивиденди зависят от редица фактори и няма никаква гаранция, че през дадена година то ще може да плати дивиденди в съответствие със своята дивидентна политика или че изобщо ще бъде в състояние да плати дивиденди

Въпреки че дружеството е длъжно по закон да разпределя като дивидент не по-малко от 90% от печалбата си, определена по съответния законов ред, съществува вероятност дружеството да не е в състояние да изплаща дивиденди на акционерите, тъй като финансовият резултат на Емитента зависи от множество фактори - умението и професионализма на мениджърския екип, развитието на пазара, икономическото развитие на страната и др. и по тази причина акциите, обект на настоящото публично предлагане не дават гаранция за бъдещи дивиденди. Всякакви бъдещи плащания на дивиденди ще зависят от печалбите и паричния поток на дружеството, както и от разходите и инвестиционните му планове.

Промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, реализираните капиталови печалби от продажбата на ценни книжа на публични дружества в България не подлежат на облагане с данък. Съществува риск този данъчен режим на необлагане на доходите от операции с ценни книжа да бъде променен в бъдеще, което би довело до нарастване на данъчното бреме за акционерите и намаляване на техните печалби от търговия с акциите на дружеството.

Валутен риск

Валутният риск, който носят акциите на дружеството произтича от факта, че са деноминирани в български лева. Промяната на валутния курс на лева спрямо друга валута би променила доходността, която инвеститорите очакват да получат, в сравнение с доходността, която биха получили от инвестиция деноминирана в друга валута. В този смисъл евентуална обезценка на лева би довела до намаляване на доходността от инвестиране в акции на дружеството. Функциониращият механизъм на валутен борд в страната, при който българският лев е с фиксиран курс към еврото, премахва в голяма степен наличието на валутен риск, като ограничава колебанията на обменните курсове спрямо основните чуждестранни валути, в зависимост от поведението на общата европейска валута.

Инфлационен риск по отношение на инвестициите в ценни книжа

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвращаемост на инвестициите в ценни книжа. След продължителен период на дефлация, през миналата година в България започна постепенно повишение на цените, което достигна 1.2% в края на 2017 г. Въпреки че не очакваме годишната инфлация да надмине 2%, покупателната способност на паричните потоци, произтичащи от акциите би намаляла със съответния процент инфлация.

Риск по отношение на правата на миноритарните акционери

Основният риск по отношение на миноритарните акционери се изразява в това, че е ограничена възможността им да участват във вземането на управленски решения и да упражняват контрол върху Дружеството. Този риск може да се минимизира като се инвестира в ценни книжа на емитенти, които спазват високи стандарти на корпоративно управление и контрол.

3. ПРИЧИНИ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИТЕ И ПЛАНИРАНО ИЗПОЛЗВАНЕ НА НАБРАНИЯ КАПИТАЛ

Очакваните нетни постъпления от публичното предлагане, при условие, че бъде записан целия размер на предлаганата емисия акции, след приспадане на разходите по неговото извършване, са в размер на 37 800 760 лева, а при условие, че се запише минималния брой акции – 10 075 000, размерът на нетните постъпления е 18 983 682 лева.

„Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ възнамерява да използва набраните средства за финансиране изграждането на офис сграда в София Тех Парк с очаквано надземно РЗП от 35 000 кв.м. и подземна част от 16 000 кв.м. Строежът е планиран да се изпълни върху учредено право на строеж в полза на фонда, находящо се в Зона 2 от застроителния план на Научно-технологичен парк, гр. София („София Тех Парк“). Съгласно предварителните разчети на Дружеството очакваната стойност на строителството на новата сграда е около 33 млн.евро. Финансирането на новия проект първоначално се очаква да бъде реализирано с увеличение на капитала на Дружеството и на втори етап със заемни средства. Размерът на банковото финансиране ще зависи от размера на набраните средства от увеличението на капитала и от ликвидните нужди на Дружеството.

Планирани инвестиции в София Тех Парк по години

В хил.евро	2018	2019	2020	2021	2022
Планирани инвестиции по години	1 690	9 360	14 282	6 264	1 586

Източник: Дружеството

4. ДИВИДЕНТИ И ДИВИДЕНТНА ПОЛИТИКА

Дивидентна история

„Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ е разпределяло паричен дивидент за 10 от последните 11 финансови години от учредяването на Дружеството (до 2016 г., включително, като годишното редовно общо събрание за 2017 г. към датата на проспекта все още не е проведено). Дружеството не разпределя дивидент за 2014 г., предвид изискването на чл.247а, ал.1 от Търговския закон. Таблицата по-долу представя информация за общите изплатени дивиденди и дивидента за акция за периода от учредяването на Дружеството до 2017 г.:

За година	Брутен финансов резултат за разпределение, лв	Брутен дивидент на акция, лв	Брой акции към датата на ОСА	Дата на ОСА
2006	443 395.12	0.01	60 450 000	07/11/07
2007	1 514 936.65	0.03	60 450 000	07/23/08
2008	28 969 064.58	0.48	60 450 000	06/29/09
2009	2 375 117.03	0.04	60 450 000	07/23/10
2010	2 394 037.58	0.04	60 450 000	07/13/11
2011	12 870 844.56	0.21	60 450 000	06/06/12
2012	3 917 954.96	0.06	60 450 000	07/15/13
2013	1 448 423.90	0.02	60 450 000	05/29/14
2014	0.00	0.00	60 450 000	06/30/15
2015	1 607 504.40	0.08	20 150 000	08/11/16
2016	1 487 011.97	0.07	20 150 000	05/29/17
2017	687 260.13*	0.03	20 150 000	06/20/18

Източник: Дружеството

*Провизирана сума за дивидент

Дивидентна политика

От учредяването си „Фонд за недвижими имоти България ” АДСИЦ спазва изискването на ЗДСИЦ (чл. 10) по отношение разпределянето на не по-малко от 90% от финансовия резултат, определен по правилата на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ, съобразявайки се с изискването на чл.247а, ал.1 от Търговския закон.

Не се очаква промяна в дружествената политика по отношение на разпределянето на дивиденди.

Разпределяне на дивидентите

Решението относно разпределянето на печалбата под формата на дивиденди се взема от акционерите на годишното редовно общо събрание, след одобрение на одитирания годишен финансов отчет на Дружеството за съответната финансова година и в съответствие с предвиденото в закона. Разпределението и изплащането на авансови дивиденди не е позволено.

Всяка Акция, включително и Предлаганите Акции, дава право на притежателя си на дивидент, пропорционален на номиналната ѝ стойност. Правото на получаване на дивидент се дава на всяко лице, вписано в ЦД като акционер на Дружеството на датата, която е 14-ят ден след решението на Общото събрание за разпределение на дивидент (**„Дата на Дивидент“**). За по-подробна информация относно изплащането на дивиденди, моля вижте раздел *„Акционерен капитал и права и задължения, свързани с Ациите и Общото събрание - Права и задължения, произтичащи от Ациите – Право на участие в печалбата“*.

Ако дружеството е издало привилегировани акции с гарантиран дивидент, вземанията по тях се изплащат преди тези по обикновените акции.

Българските и чуждестранните акционери се ползват от еднакъв режим по отношение на правото им на дивидент и процедурите за неговото изплащане. Като правило, Дружеството изплаща дивидент в лева.

Уставът не предвижда каквито и да е ограничения относно изплащането на дивиденди. Определени ограничения относно разпределянето на дивиденди се съдържат в приложимото българско законодателство. Дружеството е длъжно да осигури изплащането на дивиденди в срок от 3 месеца от вземане на решение от Общото събрание на акционерите. (вж. раздел *„Акционерен капитал и права и задължения, свързани с Ациите и Общото събрание - Права и задължения, произтичащи от Ациите – Право на участие в печалбата“*).

За информация относно данъчното облагане на дивидентите вижте раздел *„Данъчно облагане – Дивиденди“*.

5. КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ

Представените в настоящия раздел данни следва да бъдат анализирани заедно с информацията, предоставена в „Оперативен и финансов преглед“, финансовите отчети и бележките към тях, както и финансовите данни, представени в другите раздели на Проспекта.

Капитализация и задлъжнялост

Таблицата по-долу съдържа информация за капитализацията и задлъжнялостта на Дружеството.

Капитализация и задлъжнялост, хил.лв.	Към 31 март 2018
Общи краткосрочни задължения	3 387
Гарантирани	-
Обезпечени	1 152
Негарантирани/необезпечени	2 235
Общи дългосрочни задължения	8 720
Гарантирани	-
Обезпечени	8 720
Негарантирани/необезпечени	-
Собствен капитал	75 579
Основен капитал	20 150
Премийни резерви	46 645
Неразпределена печалба	8 784
Коефициенти	
Капитал/пасиви	6.24
Текущи пасиви / Пасиви	0.28
Нетекучи пасиви / Капитал	0.12

Източник: Неодитиран отчет за първото тримесечие на 2018 г.; Дружеството; Изчисления на ПФБК

Косвени и условни задължения

За информация относно косвената и условна задлъжнялост, моля вижте „Оперативен и финансов преглед – Косвени и условни задължения и ангажименти“.

6. ИЗБРАНА ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Таблиците по-долу представят избрани финансови данни към 31 декември 2015 г., 2016 г. и 2017 г. и към 31 март 2017 г. и 2018 г., извлечени от одитираните годишни финансови отчети за 2015 г., 2016 г. и 2017 г. и неодитираните финансови отчети за първите тримесечия на 2017 г. и 2018 г.

Този раздел следва да се чете заедно с информацията, представена в „Оперативен и финансов преглед“ и във финансовите отчети и пояснителните приложения към тях, както и с останалата финансова информация, представена в Проспекта.

Отчет за всеобхватния доход

Сумите са в хиляди лева	2015	2016	2017	31/03/2017	31/03/2018
Приходи					
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	259	2 075	6 600	-	-
Приходи от наеми и такса управление	3 984	4 187	6 176	1 509	1 651
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	487	2 462	2 111	-	-
Приходи от лихви	13	8	1	1	-
Печалба от деривативен финансов инструмент	114	45	0	-	-
Други приходи	21	174	116	13	11
Общо приходи	4 878	8 951	15 004	1 523	1 662
Разходи					
Балансова стойност на продадени инвестиционни имоти	(327)	(2 267)	(6 599)	-	-
Преки оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти	(955)	(967)	(1 315)	(262)	(243)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(1 015)	(1 022)	(1 078)	(261)	(281)
Разходи за лихви	(202)	(204)	(353)	(81)	(86)
Възнаграждения на Съвета на директорите	(113)	(110)	(114)	(25)	(25)
Разходи за персонала	(55)	(56)	(56)	(13)	(13)
Други разходи	(202)	(126)	(126)	(56)	(19)
Общо разходи	(2 869)	(4 752)	(9 641)	(698)	(667)
Печалба за годината	2 009	4 199	5 363	825	995

Източник: Одитирани годишни финансови отчети за 2015 г., 2016 г. и 2017 г. Неодитирани финансови отчети за първите тримесечия на 2017 г. и 2018 г.; Дружеството

Отчет за финансовото състояние

Сумите са в хиляди лева	2015	2016	2017	31/03/2017	31/03/2018
Дълготрайни активи					
Инвестиционни имоти	66 635	68 965	81 813	69 139	81 864
Оборудване	-	4	9	4	8
Нематериални активи	2	-	7	-	6
Друг финансов актив	704	-	-	-	-
Общо дълготрайни активи	67 341	68 969	81 829	69 143	81 878
Краткотрайни активи					
Търговски и други вземания	217	139	163	183	319
Разходи за бъдещи периоди	20	21	20	26	24
Парични средства и еквиваленти	3 510	7 634	3 410	8 690	3 936
Общо краткотрайни активи	3 747	7 794	3 593	8 899	4 279
Инвестиционни имоти, държани за продажба	1 521	8 074	1 529	8 074	1 529
Общо активи	72 609	84 837	86 951	86 116	87 686
Собствен капитал					
Основен капитал	60 450	60 450	60 450	60 450	20 150
Премийни резерви	6 345	6 345	6 345	6 345	46 645
Неразпределена печалба	401	3 113	7 789	3 938	8 784
Общо собствен капитал	67 196	69 908	74 584	70 733	75 579
Дългосрочни пасиви					
Дългосрочни лихвоносни заеми	-	8 917	9 013	8 647	8 720
Друг дългосрочен пасив	-	154	-	11	-
Общо дългосрочни пасиви	-	9 071	9 013	8 658	8 720
Краткосрочни пасиви					
Краткосрочна част на дългосрочни лихвоносни заеми	1 886	1 056	1 140	1 329	1 152
Деривативен финансов пасив	45	-	-	-	-
Търговски и други задължения	1 874	3 315	1 527	3 909	1 548
Провизия за дължими дивиденди	1 608	1 487	687	1 487	687
Общо краткосрочни пасиви	5 413	5 858	3 354	6 725	3 387
Общо пасиви	5 413	14 929	12 367	15 383	12 107
Общо капитал и пасиви	72 609	84 837	86 951	86 116	87 686

Източник: Одитирани годишни финансови отчети за 2015 г., 2016 г. и 2017 г. Неодитирани финансови отчети за първите тримесечия на 2017 г. и 2018 г.; Дружеството

Отчет за паричните потоци

Сумите са в хиляди лева	2015	2016	2017	31/03/2017	31/03/2018
Парични потоци от оперативна дейност					
Печалба за периода	2 009	4 199	5 363	825	995
Корекции за равнение на печалбата за годината с нетните парични потоци:					
Непарични					
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на имоти	(487)	(2 462)	(2 111)	-	-
Приходи от лихви	(13)	(8)	(1)	(1)	-
Разходи за лихви	202	204	353	81	81
Печалба от деривативен финансов инструмент	(114)	(45)	-	-	-
(Печалба)/загуба от продажба на имоти	68	192	(1)	-	-
Признаване на имоти, отписани в предходни периоди	-	(100)	-	-	-
Разходи за амортизация	3	2	4	-	2
Отписани начислени задължения, вкл. начисления по съдебни дела	-	(40)	(81)	-	-
Отписани вземания	3	5	1	1	-
Отписани имоти	58	-	-	-	-
Корекции в оборотния капитал:					
(Увеличение)/ намаление на търговски и други вземания	(119)	78	(40)	593	(111)
Намаление/ (увеличение) на търговски и други задължения	1 359	281	(10)	477	(28)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	2 969	2 306	3 477	1 976	939
Парични потоци от инвестиционна дейност					
Покупка на имоти и първоначални преки разходи по оперативен лизинг	(6 046)	(8 603)	(11 272)	(170)	(51)
Депозити с първоначален падеж над 3 месеца	-	-	704	-	-
Покупка на оборудване и нематериални активи	-	(4)	(16)	-	-
Получени аванси по предварителни договори за продажба	-	1 369	-	-	-
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти	259	2 075	5 231	-	-
Получени лихви	6	2	17	17	-
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(5 781)	(5 161)	(5 336)	(153)	(51)
Парични потоци от финансова дейност					
Изплатени банкови заеми	(1 781)	(1 882)	(826)	-	(280)
Получени банкови заеми	-	10 000	1 000	-	-
Платени лихви	(168)	(235)	(348)	(80)	(82)
Изплатени дивиденди	(1)	(1 608)	(1 487)	-	-
Други постъпления/плащания от финансова дейност	-	-	-	17	-
Нетни парични потоци от финансова дейност	(1 950)	6 275	(1 661)	(63)	(362)
Нетно (намаление)/увеличение на паричните средства и еквиваленти	(4 762)	3 420	(3 520)	1 760	526
Парични средства и еквиваленти на 1 януари	8 272	3 510	6 930	6 930	3 410
Парични средства и еквиваленти в края на периода	3 510	6 930	3 410	8 690	3 936

Източник: Одитирани годишни финансови отчети за 2015 г., 2016 г. и 2017 г. Неодитирани финансови отчети за първите тримесечия на 2017 г. и 2018 г.; Дружеството

7. ОПЕРАТИВЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

Настоящият раздел представя информация, която ръководството вярва, че е от съществено значение за разбирането на финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството за годините, приключващи на 31 декември 2015 г., 2016 г. и 2017 г. и за първите тримесечия на 2017 г. и 2018 г. „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ изготвя финансови отчети на индивидуална база.

Като публично дружество, „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ е оповестявало всички междинни и годишни одитирани финансови отчети и е разкривало необходимата информация съгласно приложимите разпоредби и те са достъпни на интернет-страницата на КФН (www.fsc.bg), на страницата на Българска фондова борса–София (www.bse-sofia.bg), на интернет-страницата на Дружеството (<http://brefbg.com/bg/financial-reports/>) и в информационната система X3News (медията, чрез която Дружеството разкрива информация на обществеността).

Представеният по-долу преглед на резултатите от дейността, финансовото състояние и паричните потоци на Дружеството следва да се разглежда и тълкува заедно с Финансовите Отчети и другата финансова информация, съдържаща се в останалите раздели от този Проспект.

Твърденията в настоящия преглед и анализа, отнасящ се до перспективите на отрасъла, очакванията на ръководството относно бъдещите резултати от дейността на Дружеството, както и останалата неисторическа информация, се отнасят до бъдещето и поради естеството си съдържат риск и несигурност. В резултат на факторите, разгледани в настоящия раздел и на други места в този Проспект, по-специално в раздел „Рискови фактори“, е възможно действителните резултати на Дружеството да се различават съществено от тези, отнасяща се до бъдещето. За повече информация (виж също „Тенденции и перспективи“). Инвеститорите следва да разглеждат Проспекта в неговата цялост, а не да вземат решения или да формират мнение единствено въз основа на обобщената информация.

Общ преглед

Предметът на дейност на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ е: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Дружеството притежава сравнително диверсифициран инвестиционен портфейл от активи (10 на брой), разпределени в различни сектори на пазара на недвижимите имоти в България - офис площи, търговски площи, жилищни площи, парцели и земеделски земи. Основната част от имотите на Дружеството са в сегмента офис площи, в който сегмент портфейла на Дружеството е представен от 3 проекта: офис сграда Бизнес Парк София, офис сграда Камбаните и проекта в развитие офис сграда София Тех Парк. На второ място по значимост са търговските площи представени от магазините Мг.Bricolage в София и Варна, последвани от парцелите в Младост 4, Лозенец, Велико Търново и Видин и земеделските земи.

През 2017 г. приходите от дейността са в размер на 15 004 хил. лв., с +6 053 хил. лв. повече от 2016 г. а печалбата от дейността за 2017 г. е 5 363 хил.лв., или с 1 164 хил.лв. повече от 2016 г. През 2017 г. активите на Дружеството нарастват с 2.1 млн.лв. основно в резултат от промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти. За информация относно резултатите от дейността на дружеството, моля вижте "Оперативен и финансов преглед".

Общи фактори, влияещи на оперативните и финансовите резултати

В исторически план дейността на Дружеството се влияе от следните ключови фактори, които според него ще продължат и в бъдеще да оказват ефект върху резултатите от неговата дейност: макроикономическите условия в България; развитието на пазара на недвижими имоти в България; състоянието на банковия сектор; и цените на материали, външни услуги и труд.

По-долу са разгледани основните фактори, влияещи върху финансовите и оперативни резултати на Дружеството през годините от 2015 до 2017. Ръководството вярва, че тези фактори са имали и е възможно и в бъдеще да имат ефект върху дейността, финансовите резултати, финансовото състояние и перспективите за развитие на Дружеството.

Подробен анализ на действителния ефект на посочените по-долу фактори върху конкретните позиции от отчета за доходите и отчета за финансовото състояние на Дружеството през посочените периоди и към посочените дати са представени в настоящия раздел в част „*Резултати от дейността*”.

Макроикономически условия

Резултатите от операциите на Дружеството зависят, както от състоянието на макроикономическата среда в България, така и от общата икономическа ситуация в световен мащаб. От 2010 г. насам икономическата активност се подобрява под влияние на ръста в потреблението и инвестициите и на положителната динамика в търговския баланс. Най-съществен принос за положителното развитие през 2011 г. и 2013 г. имаше свиването на нетния внос, който спадна със съответно 36.6% и 74.5% на годишна база. През 2012 г. и 2014 г. най-съществена роля имаше вътрешното търсене, с реален годишен ръст от съответно 2.0% и 2.2%, подпомогнато и от по-високо бруто капиталобразуване. През 2015 и 2016 г. положителните тенденции се засилиха, като БВП отчете 3.6% и 3.9% реален годишен ръст до съответно 88.6 и 94.1 млрд. лв. по текущи цени, нетният внос се превърна в нетен износ, а вътрешното търсене продължи да се увеличава. Реалният годишен ръстът на БВП през 2017 г. се сви до 3.6%, но остана над средното за Европа от 2.4% (EU28), като най-съществен принос тази година имаше вътрешното търсене, което регистрира реален ръст от 4.5% до 76.5 млрд. лв. по текущи цени, но и брутното капиталобразуване нарасна с 3.8%.

Основните макроикономически показатели за България са представени в раздел „*Преглед на индустрията – Българската икономика*”.

Развитие на пазара на недвижими имоти в България

Развитието на пазара на недвижими имоти в България е най-съществен фактор, оказващ влияние върху резултатите на Дружеството. От една страна, ценовите нива в отделните сегменти са решаващи за резултатите от сделките с имоти и за доходността на офисните площи и земеделската земя, а от друга страна динамиката на търсенето и предлагането е ключова за успешната реализация на отделните проекти. Българският пазар на недвижими имоти се върна към ръст през 2017 г. под влиянието на комбинация от макроикономически фактори. От една страна, динамиката на БВП, който расте с най-високите си темпове от финансовата криза насам, води до повишаване на търсенето на недвижимо имущество във всички сегменти. От друга страна, ниската цена на кредитния ресурс, правят недвижимите имоти сравнително достъпни, повишавайки търсенето и съответно цената им. Основния сегмент, на който ФНИБ оперира, офис площите, към момента е движени от силното търсене на фона на все още недостатъчното предлагане на качествени сгради. Въпреки въвеждането в експлоатация на рекорден обем офис площи през 2017 г., анализаторите в сектора очакват този сегмент да продължи възходящата си тенденция с голяма активност, стабилни наеми и ниско ниво на незаемотост.

Развитието на пазара на недвижими имоти в България и по специално сегмента на офис площите оказва и ще продължава да оказва съществено влияние върху оперативните резултати и финансово състояние на Дружеството.

Състоянието на банковия сектор

Състоянието на банковия сектор оказва влияние върху пазара на недвижими имоти и в частност върху финансовите резултати на Дружеството, както по линия на кредитирането така и по линия на лихвите по депозитите. От интензивността на кредитирането и лихвите по кредитите зависят, както активността на пазара, така и цените на недвижимите имоти. След периода на застой от началото на финансовата криза, през последните години се наблюдава известно съживяване в кредитирането. Според данни на БНБ, обемът на новите кредити остава на постоянно ниво през 2015 г. спрямо предходния период, регистрира 16% ръст през 2016 г. и 3% спад през 2017 г. При ипотечните кредити на домакинствата, които в голяма степен определят цените на недвижимите имоти, се забелязва осезаемо положителна динамика със съответно ръстове на новите кредити от 40% през 2015 г., 19% през 2016 г. и 38% през 2017 г. Лихвените проценти по кредитите през последните години показват стабилна низходяща тенденция достигайки средно 4.75% през 2017 г. за дългосрочните нови кредити спрямо 7.91% през 2014 г. След началото на финансовата криза през 2008 г. лихвените нива по депозитите се задържаха на изключително високи нива за продължителен период. Това оказваше влияние и върху пазара на недвижими имоти, където активността беше сведена до минимум, поради наличието на алтернативен сравнително нискорисков и с добра доходност инвестиционен продукт какъвто бяха срочните депозити. След обявяването в неплатежоспособност на Корпоративна Търговска Банка през 2014 г., лихвените нива регистрираха низходяща тенденция спадайки до средно 0.23% за новите депозити с договорен матуритет през 2017 г. спрямо 3.44% през 2013 г. Тази тенденция пренасочи една част от този финансов ресурс към пазара на недвижими имоти, където се наблюдава чувствително съживяване.

Състоянието на банковия сектор оказва и ще продължава да оказва съществен ефект върху резултатите и финансовото състояние на Дружеството.

Цените на външните услуги, труда и използваните материали

Цените на външните услуги, труда както и на използваните материали, оказват, заедно с други фактори, съществен ефект върху оперативните разходи на Дружеството. Колебанията на тези разходи имат съществен ефект върху доходността на Дружеството.

Основна част от разходите е свързана с разходите за строителство, които разходи се капитализират в стойността на инвестиционните имоти на Дружеството и съответно определят както доходността на имотите отдавани под наем така и печалбата при евентуалната продажба на инвестиционния имот. През 2015 г. и 2016 г. 100% от капиталовите разходи на Дружеството са свързани със строителството на сгради и/или подобрения на инвестиционните имоти. През 2017 г. този процент пада на 7%, тъй като основната част от капиталовите разходи на Дружеството са за закупуването на право на строеж в София Тех Парк. През следващите години цените на външните услуги, труда и на използваните материали ще продължат да оказват съществен ефект върху резултатите от операциите на Дружеството и финансовото му състояние най-вече по отношение на планираното строителство на Офис сградата в София Тех Парк, чиято прогнозна стойност се оценява на около 33 млн.евро.

Информация, относяща се до правителствената, икономическата, фискалната, парична политика или политически курс или фактори, които значително са засегнали или биха могли да засегнат значително, пряко или косвено дейността на Емитента.

Дейността на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ е зависима от правителствената, икономическата, фискалната, паричната политика и политическите фактори. Освен разгледаните по-горе макроикономически фактори, всички останали рискови фактори, които значително са засегнали или биха могли да засегнат значително, пряко или косвено дейността на Дружеството са подробно представени в раздел „*Рискови фактори*“.

Резултати от дейността

Таблицата по-долу, изготвена за посочените периоди, предоставя конкретна информация за резултатите от дейността на Дружеството.

Отчет за доходите

Сумите са в хиляди лева	2015	2016	2017	31/03/2017	31/03/2018
Приходи					
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	259	2 075	6 600	-	-
Приходи от наеми и такса управление	3 984	4 187	6 176	1 509	1 651
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	487	2 462	2 111	-	-
Приходи от лихви	13	8	1	1	-
Печалба от деривативен финансов инструмент	114	45	-	-	-
Други приходи	21	174	116	13	11
Общо приходи	4 878	8 951	15 004	1 523	1 662
Разходи					
Балансова стойност на продадени инвестиционни имоти	(327)	(2 267)	(6 599)	-	-
Преки оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти	(955)	(967)	(1 315)	(262)	(243)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(1 015)	(1 022)	(1 078)	(261)	(281)
Разходи за лихви	(202)	(204)	(353)	(81)	(86)
Възнаграждения на Съвета на директорите	(113)	(110)	(114)	(25)	(25)
Разходи за персонала	(55)	(56)	(56)	(13)	(13)
Други разходи	(202)	(126)	(126)	(56)	(19)
Общо разходи	(2 869)	(4 752)	(9 641)	(698)	(667)
Печалба за годината	2 009	4 199	5 363	825	995

Източник: Одитирани годишни финансови отчети за 2015 г., 2016 г. и 2017 г. Неодитирани финансови отчети за първите тримесечия на 2017 г. и 2018 г.; Дружеството

Дружеството има един единствен сегмент на отчитане. Дейностите на Дружеството са организирани така, че никоя от тях не съставя отделен сегмент съгласно изискванията на МСФО 8 Оперативни сегменти. В тази връзка, не се изготвя разбивка на приходите по категории дейности.

Основните приходи на Дружеството са приходите от продажба на инвестиционни имоти, приходите от наеми и такса управление и печалбата от промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти. Съгласно одитирания финансов отчет за 2017 г. общите приходи на Дружеството нарастват с 67.6% спрямо предходната година. Най-съществен дял в приходите на ФНИБ имат приходите от продажба на инвестиционни имоти, които формират 44% от общите приходи и нарастват с 218.1% спрямо 2016 г. Те са реализирани основно от продажбата на два от регулираните имоти в Младост IV с общ размер 13 471 кв.м., продажна цена от 250 евро/кв.м. или общо получена сума в размер на 3 367 хил.евро. Приходите от наеми и такса управление през 2017 г. формират 41.2% от общите приходи и нарастват с 47.5% спрямо предходната година в резултат на приключването на строителството на проекта Камбани Грийн офисис в края на 2016 г. и сключването на договори с наемателите Адеко България, Коника Минолта и Виктория ЖИ 2011. Нетните преоценки също така оказват влияние върху динамиката на приходите като намаляват с 14.3% на годишна база и са основно от преоценките на новата Офис сграда Камбаните и преоценката на Сграда 1 в Бизнес Парк София.

През 2016 г. общите приходи регистрират ръст от 83.5% на годишна база като основната част от приходите се формират от наеми и такса управление – 46.8% от общите приходи. Приходите от продажба на инвестиционни имоти регистрират най-съществен ръст от 701.2% в резултат на

продажбата на част от имотите до Велико Търново, продажбата на имот в жилищна сграда „Секвоя 2” в к.к.Боровец и продажбата на един от имотите в регулация в Младост IV. Нетните преоценки показват изменение с +405.5% като най-голям принос имат преоценките на новата Офис сграда Камбаните и преоценката на Сграда 1 в Бизнес Парк София.

През 2015 г. приходите нарастват с 30.6% спрямо 2014 г. основно в резултат на ръста с 31.4% на приходите от наем и такса управление, както и поради положителната преоценка на имотите. Приходите от наем формират 81.7% от общите приходи и тяхното нарастване се дължи на закупените през 2014 г. офис площи в Бизнес Парк София и индексацията на наемите на магазините Mr.Bricolage.

През първото тримесечие на 2018 г. общите приходи нарастват с 9.1% спрямо първото тримесечие на 2017 г. в резултат на ръста с 9.4% на приходите от наем и такса управление. Това са и основните приходи през този период, формиращи 99.3% от общите приходи.

Таблиците по-долу представят приходите от наеми и такси управление на Дружеството:

Приходи от наеми и такса управление

Сумите са в хиляди лева	2015	2016	2017	31/03/2017	31/03/2018
Приходи от наеми	3 704	3 885	5 531	1 353	1 479
Приходи от такса управление	280	302	645	156	172
Приходи от наеми и такса управление	3 984	4 187	6 176	1 509	1 651

Източник: Одитирани годишни финансови отчети за 2015 г., 2016 г. и 2017 г. Неодитирани финансови отчети за първите тримесечия на 2017 г. и 2018 г.; Дружеството

Приходи от наеми

Сумите са в хиляди лева	2015	2016	2017	31/03/2017	31/03/2018
Офис площи	1 463	1 589	3 342	825	917
Търговски площи	2 234	2 286	2 167	522	559
Аренди	7	10	22	6	3
Общо приходи от наеми	3 704	3 885	5 531	1 353	1 479

Източник: Дружеството

Приходи от основни клиенти

Сумите са в хиляди лева	2015	2016	2017	31/03/2017	31/03/2018
Наеми клиент 1	2 234	2 285	2 118	522	539
Наеми клиент 2*	-	46	1 592	394	446
Наеми клиент 3	626	513	521	130	131
Наеми клиент 4	363	357	411	101	129
Наеми клиент 5	229	383	385	96	98
Такса управление клиент 2*	-	8	302	73	82
Такса управление клиент 3	108	89	92	23	23
Такса управление клиент 4	89	88	99	24	25
Такса управление клиент 5	35	61	61	15	16
Общо приходи от наеми и такса управление основни клиенти	3 684	3 830	5 581	1 378	1 489

Източник: Одитирани годишни финансови отчети за 2015 г., 2016 г. и 2017 г. Неодитирани финансови отчети за първите тримесечия на 2017 г. и 2018 г.; Дружеството

Данните за 2016 г. са на базата на одитирания финансов отчет за 2017 г.

Разходи за дейността

Таблицата по-долу, изготвена за посочените периоди, представя основните компоненти на разходите за дейността на Дружеството по видове.

Сумите са в хиляди лева	2015	2016	2017	31/03/2017	31/03/2018
Разходи					
Балансова стойност на продадени инвестиционни имоти	(327)	(2 267)	(6 599)	-	-
<i>Промяна на годишна база, %</i>	214.4%	593.3%	191.1%	н.п.	н.п.
Преки оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти	(955)	(967)	(1 315)	(262)	(243)
<i>Промяна на годишна база, %</i>	3.9%	1.3%	36.0%	18.6%	-7.3%
Възнаграждения на обслужващото дружество	(1 015)	(1 022)	(1 078)	(261)	(281)
<i>Промяна на годишна база, %</i>	-4.4%	0.7%	5.5%	3.6%	7.7%
Разходи за лихви	(202)	(204)	(353)	(81)	(86)
<i>Промяна на годишна база, %</i>	-27.1%	1.0%	73.0%	131.4%	6.2%
Възнаграждения на Съвета на директорите	(113)	(110)	(114)	(25)	(25)
<i>Промяна на годишна база, %</i>	15.3%	-2.7%	3.6%	31.6%	0.0%
Разходи за персонала	(55)	(56)	(56)	(13)	(13)
<i>Промяна на годишна база, %</i>	14.6%	1.8%	0.0%	-23.5%	0.0%
Други разходи	(202)	(126)	(126)	(56)	(19)
<i>Промяна на годишна база, %</i>	-31.5%	-37.6%	0.0%	0.0%	-66.1%
Общо разходи	(2 869)	(4 752)	(9 641)	(698)	(667)
<i>Промяна на годишна база, %</i>	-61.4%	65.6%	102.9%	16.3%	-4.4%

Източник: Одитирани годишни финансови отчети за 2015 г., 2016 г. и 2017 г. Неодитирани финансови отчети за първите тримесечия на 2017 г. и 2018 г.; Дружеството н.п. - неприложимо

Основните компоненти на разходите за дейността на Дружеството са балансовата стойност на продадените инвестиционни имоти, които през 2015, 2016 и 2017 г. формират съответно 11.4%, 47.7% и 68.4% от разходите за дейността на Дружеството, преките оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти, които формират съответно 33.3%, 20.3% и 13.6% от общите разходи и възнагражденията на обслужващото дружество, които формират респективно 35.4%, 21.5% и 11.2% от общите разходи. Основната причина за ръста на разходите както през 2016 така и през 2017 г. е балансовата стойност на продадените инвестиционни имоти, поради наличието на повече и по-големи сделки през съответните периоди. Преките оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти нарастват с 36% през 2017 г. в следствие на пускането в експлоатация на Офис сграда Камбаните в края на 2016 г. Основните разходи отчитани в тази статия са разходите за поддръжка и управление на имотите, както и разходите за местни данъци и такси. Възнагражденията на обслужващото дружество нарастват с 5.5% през последната година във връзка с отчетените изменения в размера на нетните активи на Дружеството. Разходите за лихви нарастват с 73% през 2017 г. в резултат на средно по-големия размер на дължимата главница сравнено с предходната година, когато се усвоява кредита. През първото тримесечие на 2018 г. разходите за дейността намаляват с 4.4% на годишна база в резултат на спада с 7.3% на преките оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти и спада на другите разходи. От друга страна, възнагражденията на обслужващото дружество нарастват с 7.7%, поради по-големия размер на нетните активи и разходите за лихви нарастват с 6.2%, поради по-големия размер на банковите заеми.

Рентабилност

Сумите са в хиляди лева	2015	2016	2017	31/03/2017	31/03/2018
Печалба за годината	2 009	4 199	5 363	825	995
<i>Промяна на годишна база, %</i>	н.п.	109.0%	27.7%	82.1%	20.6%
Провизия за дивидент	1 608	1 487	687	н.п.	н.п.
<i>Промяна на годишна база, %</i>	н.п.	-7.5%	-53.8%	н.п.	н.п.
Печалба на акция*	0.100	0.208	0.266	0.041	0.049
Дивидент на акция*	0.080	0.074	0.034	н.п.	н.п.

Източник: Одитирани годишни финансови отчети за 2015 г., 2016 г. и 2017 г.; Неодитирани финансови отчети за първите тримесечия на 2017 г. и 2018 г.; Дружеството; Изчисления на ПФБК

*Коригиран брой акции

н.п.неприложимо

Видно от представените данни от отчета, рентабилността на Дружеството се подобрява през последните 3 години като основните причини за това са по-големите приходи от наеми, в това число приходите от Офис сграда Камбаните (през 2016 и 2017 г.) и положителните нетни преоценки на имоти отразени в отчета на Дружеството. От друга страна отражението върху крайния счетоводен резултат от реализираните сделки по продажба на имоти е минимално, защото в техните балансови стойности вече са били отразени съответните пазарни цени. Що се отнася до коригирания финансов резултат за разпределение като дивидент през 2017 г., с най-голямо отражение е сделката за продажба на имоти в Младост 4, която отрицателна корекция е в размер на 2 479 хил.лв. и корекцията от нетните преоценки в размер на 2 111 хил.лв. През 2015 г. и 2016 г. най-голямо отражение върху коригирания финансов резултат за разпределение като дивидент имат корекциите от нетните преоценки в размер на съответно 487 хил.лв. и 2 462 хил.лв.

Активи и пасиви

В долната таблица е представен отчета за финансовото състояние на Дружеството към края на последните три финансови години.

Отчет за финансовото състояние

Сумите са в хиляди лева	2015	2016	2017	31/03/2017	31/03/2018
Дълготрайни активи					
Инвестиционни имоти	66 635	68 965	81 813	69 139	81 864
Оборудване	-	4	9	4	8
Нематериални активи	2	-	7	-	6
Друг финансов актив	704	-	-	-	-
Общо дълготрайни активи	67 341	68 969	81 829	69 143	81 878
Краткотрайни активи					
Търговски и други вземания	217	139	163	183	319
Разходи за бъдещи периоди	20	21	20	26	24
Парични средства и еквиваленти	3 510	7 634	3 410	8 690	3 936
Общо краткотрайни активи	3 747	7 794	3 593	8 899	4 279
Инвестиционни имоти, държани за продажба	1 521	8 074	1 529	8 074	1 529
Общо активи	72 609	84 837	86 951	86 116	87 686
Собствен капитал					
Основен капитал	60 450	60 450	60 450	60 450	20 150
Премийни резерви	6 345	6 345	6 345	6 345	46 645
Неразпределена печалба	401	3 113	7 789	3 938	8 784
Общо собствен капитал	67 196	69 908	74 584	70 733	75 579
Дългосрочни пасиви					
Дългосрочни лихвоносни заеми	-	8 917	9 013	8 647	8 720
Друг дългосрочен пасив	-	154	-	11	-
Общо дългосрочни пасиви	-	9 071	9 013	8 658	8 720
Краткосрочни пасиви					
Краткосрочна част на дългосрочни лихвоносни заеми	1 886	1 056	1 140	1 329	1 152
Деривативен финансов пасив	45	-	-	-	-
Търговски и други задължения	1 874	3 315	1 527	3 909	1 548

Провизия за дължими дивиденди	1 608	1 487	687	1 487	687
Общо краткосрочни пасиви	5 413	5 858	3 354	6 725	3 387
Общо пасиви	5 413	14 929	12 367	15 383	12 107
Общо капитал и пасиви	72 609	84 837	86 951	86 116	87 686

Източник: Одитирани годишни финансови отчети за 2015 г., 2016 г. и 2017 г.; Неодитирани финансови отчети за първите тримесечия на 2017 г. и 2018 г.; Дружеството

Основните компоненти на общата сума на активите на Дружеството са инвестиционните имоти (вкл. държани за продажба), които към края на 2015 г., 2016 г. и 2017 г. представляват съответно 93.9%, 90.8% и 95.8% от общата сума на активите. Активите на ФНИБ нарастват с 0.9 млн.лв. през 2015 г. в резултат на реализираната печалба през годината, включително и направените преоценки. През 2016 г. активите регистрират увеличение в размер на 12.2 млн.лв. в следствие на усвоените средства по новия банков заем отпуснат на Дружеството, реализираните положителни нетни преоценки на имоти и на получените авансови плащания по сключените предварителни договори за продажба на имоти в Младост 4. През 2017 г. активите продължават възходящата си тенденция като добавят 2.1 млн.лв. основно в резултат от промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти.

Основните елементи в структурата на пасивите на Дружеството са дългосрочните и краткосрочните заеми, които към края на 2015 г., 2016 г. и 2017 г. представляват съответно 34.8%, 66.8% и 82.1% от всички пасиви. Освен тях значителни са търговските и други задължения, които представляват съответно 34.6%, 22.2% и 12.3% от всички пасиви към края на последните 3 финансови години.

Към 31 декември 2015 г. общата сума на пасивите се увеличава с 0.5 млн. лв. спрямо предходния период в резултат на увеличението на провизията за дължими дивиденди и на търговските и други задължения, докато заемите намаляват в резултат на погасяването на част от главницата на инвестиционния кредит за проекта „Mr.Bricolage“. Към края на 2016 г. пасивите нарастват с 9.5 млн.лв в следствие на усвояването на съществена част от отпуснатите средства по договора за банков кредит с Юробанк България, както и поради увеличението на търговските и други задължения. Към края на 2017 г. общите пасиви намаляват с 2.6 млн.лв. поради спада на търговските и други задължения и на провизията за дължими дивиденди.

Капиталови ресурси, парични потоци и задлъжнялост

Парични потоци

По-долу са представени основните позиции от отчета за паричните потоци.

Оперативна дейност

Тъй като Дружеството изготвя отчет за паричните потоци по непрекия метод, основните пера на нетните парични потоци от оперативна дейност включват основно печалбата за периода заедно с корекции, които са основно нетна печалба от промени в справедливите стойности на имоти, намаление/(увеличение) на търговски и други задължения и разходи за лихви.

Инвестиционна дейност

Нетните парични потоци за и от инвестиционната дейност на Дружеството включват основно плащания и постъпления свързани с покупката и продажбата на инвестиционни имоти.

Финансова дейност

Нетните парични потоци от финансовата дейност на Дружеството включват основно постъпления и плащания свързани с получаването на заемни финансови инструменти както и изплатени дивиденди.

Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти на Дружеството включват касови наличности и парични средства по банкови сметки.

Таблицата по-долу представя информация за нетните парични потоци на Дружеството от оперативна, инвестиционна и финансова дейност за посочените периоди, както и за паричните средства и паричните еквиваленти в началото и в края на отчетните периоди.

Отчет за паричните потоци

Сумите са в хиляди лева	2015	2016	2017	31/03/2017	31/03/2018
Парични потоци от оперативна дейност					
Печалба за периода	2 009	4 199	5 363	825	995
Корекции за равнение на печалбата за годината с нетните парични потоци:					
Непарични					
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на имоти	(487)	(2 462)	(2 111)	-	-
Приходи от лихви	(13)	(8)	(1)	(1)	-
Разходи за лихви	202	204	353	81	81
Печалба от деривативен финансов инструмент	(114)	(45)	-	-	-
(Печалба)/загуба от продажба на имоти	68	192	(1)	-	-
Признаване на имоти, отписани в предходни периоди	-	(100)	-	-	-
Разходи за амортизация	3	2	4	-	2
Отписани начислени задължения, вкл. начисления по съдебни дела	-	(40)	(81)	-	-
Отписани вземания	3	5	1	1	-
Отписани имоти	58	-	-	-	-
Корекции в оборотния капитал:					
(Увеличение)/ намаление на търговски и други вземания	(119)	78	(40)	593	(111)
Намаление/ (увеличение) на търговски и други задължения	1 359	281	(10)	477	(28)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	2 969	2 306	3 477	1 976	939
Парични потоци от инвестиционна дейност					
Покупка на имоти и първоначални преки разходи по оперативен лизинг	(6 046)	(8 603)	(11 272)	(170)	(51)
Депозити с първоначален падеж над 3 месеца	-	-	704	-	-
Покупка на оборудване и нематериални активи	-	(4)	(16)	-	-
Получени аванси по предварителни договори за продажба	-	1 369	-	-	-
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти	259	2 075	5 231	-	-
Получени лихви	6	2	17	17	-
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(5 781)	(5 161)	(5 336)	(153)	(51)
Парични потоци от финансова дейност					
Изплатени банкови заеми	(1 781)	(1 882)	(826)	-	(280)
Получени банкови заеми	-	10 000	1 000	-	-
Платени лихви	(168)	(235)	(348)	(80)	(82)
Изплатени дивиденди	(1)	(1 608)	(1 487)	-	-
Други постъпления/плащания от финансова дейност	-	-	-	17	-
Нетни парични потоци от финансова дейност	(1 950)	6 275	(1 661)	(63)	(362)
Нетно (намаление)/увеличение на паричните средства и еквиваленти	(4 762)	3 420	(3 520)	1 760	526
Парични средства и еквиваленти на 1 януари	8 272	3 510	6 930	6 930	3 410
Парични средства и еквиваленти в края на периода	3 510	6 930	3 410	8 690	3 936

Източник: Одитирани годишни финансови отчети за 2015 г., 2016 г. и 2017 г.; Неодитирани финансови отчети за първите тримесечия на 2017 г. и 2018 г.; Дружеството

Парични потоци, генерирани от/ (използвани в) оперативна дейност

През 2015 г. оперативната дейност генерира растящ положителен паричен поток в резултат на подобрието на печалбата за периода и увеличението на търговски и други задължения. През 2016 г., обаче, оперативната дейност генерира намаляващ положителен нетен паричен поток от 2.3 млн.лв., което представлява намаление с 0.7 млн.лв. спрямо 2015 г. Основните причини за намалението на нетния паричен поток от оперативна дейност са увеличението на печалбата в резултат на промени в справедливите стойности на имоти, което представлява непаричен поток, както и по-малкото увеличение на търговски и други задължения. През 2017 г. нетния паричен поток от оперативна дейност отново обръща тенденцията, като нараства с 1.2 млн.лв. спрямо 2016 г. основно поради по-голямата печалба за периода в резултат на по-големите приходи от наеми.

Парични потоци, генерирани от/ (използвани в) инвестиционна дейност

През 2015 г., 2016 г. и 2017 г. Дружеството регистрира сравнително близки нетни изходящи парични потоци в размер на съответно 5.8 млн.лв., 5.2 млн.лв. и 5.3 млн.лв. Динамиката по отделните статии, обаче, е по-съществена като изходящият паричен поток за придобиване на имоти през 2015 г. намалява с 8.7 млн.лв. поради големия базов ефект от 2014 г. (придобиването на Сграда 1 в Бизнес Парк София). През 2016 г. изходящият паричен поток за придобиване на имоти се увеличава с 2.6 млн.лв. в резултат на приключването на строителството на офис сграда Камбаните. През същата година постъпленията от продажби и авансите по продажби генерират с 3.2 млн.лв. по-голям входящ паричен поток спрямо 2015 г., в следствие на продажбата на част от имотите до Велико Търново, продажбата на имот в жилищна сграда „Секвоя 2” в к.к.Боровец, продажбата на един от имотите в регулация в Младост IV, както и сключването на два предварителни договора за продажбата на други два от регулираните имоти в Младост IV. Тези два договора са и основната причина за растящия с 1.8 млн.лв. паричен поток от продажби и аванси по продажби през 2017 г. От друга страна покупката на имоти генерира с 2.7 млн.лв. по-голям изходящ паричен поток поради покупката на право на строеж в София Тех Парк.

Парични потоци, генерирани от/ (използвани във) финансова дейност

През 2015 г. Дружеството е генерирало изходящ нетен паричен поток в резултат на изплащането на инвестиционния кредит за проекта „Mr.Bricolage”. През 2016 г. Дружеството е генерирало входящ нетен паричен поток в следствие на усвоените 10 млн.лв. от банковия кредит подписан с Юробанк България АД. Този входящ паричен поток е частично намален от пълното погасяване на инвестиционния кредит за проекта „Mr.Bricolage”, както и изплатените дивиденди в размер на 1.6 млн.лв. През 2017 г. Дружеството е генерирало изходящ нетен паричен поток в резултат на плащанията по кредита от Юробанк България и изплатените дивиденди в размер на 1.5 млн.лв. Този изходящ паричен поток е частично компенсиран от усвоените допълнително 1 млн.лв. по кредита от Юробанк.

Капиталови ресурси

Дружеството финансира операциите си с парични средства от оперативна дейност. Освен това, към датата на настоящия проспект Дружеството разчита на следните външни източници на финансиране: (i) привлечен акционерен капитал; (ii) банкови заеми; и (iii) търговски задължения, включително задължения към доставчици и получени аванси.

Основните нужди на Дружеството от парични средства са свързани с неговата оперативна дейност, капиталови разходи и погасяване на задължения при падежа им. Според Съвета на директорите основните източници на парични средства за Дружеството в бъдеще ще бъдат парични средства от оперативната дейност.

Не съществуват ограничения за използването от Дружеството на капиталовите му ресурси, които са засегнали или биха могли значително да засегнат пряко или косвено дейността на Дружеството.

За описание на задлъжнялостта, съществените кредитни финансови инструменти и заемни споразумения, по които е страна Дружеството, виж „Задлъжнялост“. За описание на бъдещите капиталови нужди на Дружеството виж по-долу „Текущи и планирани инвестиции“.

Задлъжнялост

Към 31 декември 2017 г. дългосрочните заеми на Дружеството са в размер на 9 млн. лв., а към 31 декември 2016 г. и към 31 декември 2015 г. те са съответно 8.9 млн. лв. и 0 лв. Към 31 декември 2017 г. краткосрочна част на дългосрочни лихвоносни заеми на Дружеството са в размер на 1.1 млн. лв., а към 31 декември 2016 г. и към 31 декември 2015 г. те са съответно 1.1 млн. лв. и 1.9 млн.лв.

Таблицата по-долу представя определена информация, свързана със заемите и нетния дълг на Дружеството съответно към 31 декември 2015 г., 2016 г. и 2017 г. и към 31 март 2017 г. и 2018 г.

Сумите са в хиляди лева	2015	2016	2017	31/03/2017	31/03/2018
Дългосрочни заеми, вкл.	-	8 917	9 013	8 647	8 720
Банкови заеми	-	8 917	9 013	8 647	8 720
Краткосрочна част на дългосрочни лихвоносни заеми, вкл.	1 886	1 056	1 140	1 329	1 152
Банкови заеми	1 886	1 056	1 140	1 329	1 152
Общо заеми	1 886	9 973	10 153	9 976	9 872
Минус парични средства и еквиваленти	3 510	7 634	3 410	8 690	3 936
Нетен дълг	(1 624)	2 339	6 743	1 286	5 936

Източник: Одитирани годишни финансови отчети за 2015 г., 2016 г. и 2017 г.; Неодитирани финансови отчети за първите тримесечия на 2017 г. и 2018 г.; Дружеството

Заемни споразумения и кредитни финансови инструменти

Таблицата по-долу представя заемите на Дружеството съответно към 31 декември 2015 г., 2016 г. и 2017 г. и към 31 март 2017 г. и 2018 г.

Вид на финансиране	Валута	Договорена сума, хил.лв.	Падеж	Размер към 31 декември, хил.лв.			Размер към 31 март, хил.лв.	
				2015	2016	2017	2017	2018
Инвестиционен банков заем	Лева	11 000	2 025	-	9 973	10 153	9 976	9 872
Инвестиционен банков заем	Евро	13 691	2 016	1 886	-	-	-	-
Общо банкови заеми				1 886	9 973	10 153	9 976	9 872

Източник: Одитирани годишни финансови отчети за 2015 г., 2016 г. и 2017 г.; Неодитирани финансови отчети за първите тримесечия на 2017 г. и 2018 г.; Дружеството

На 18 януари 2016 г. Дружеството сключва договор за инвестиционен банков кредит с „Юробанк България“ АД в максимален размер до 11 000 хил. лв., усвоими на траншове и предназначен за финансиране изграждането на офис сграда Камбаните. Срокът на кредита е 10 години, с гратисен период за главницата от една година. Заемът се погасява на месечни вноски, дължими на 21-во число всеки месец. Към 31 декември 2017г. кредитът е изцяло усвоен.

Фондът има задължение по договора за инвестиционен банков заем да поддържа до периода на издължаване на заема коефициент „Покритие на дълга“, изчислен като съотношението между оперативната печалба (представляваща разликата между приходи от наем и такса управление, реализирани през периода и преките оперативни разходи свързани с имоти, без да се вземат предвид разходите за преоценка на имотите за същия период) към сбора на дължимите плащания по главници, лихви, такси и комисионни по всички заеми към финансови институции - по-висок от 1.2.

Таблицата по-долу представя заемите на Дружеството и средния ефективен лихвен процент съответно към 31 декември 2015 г., 2016 г. и 2017 г. и към 31 март 2017 г. и 2018 г.

Сумите са в хиляди лева	2015	2016	2017	31/03/2017	31/03/2018
Банкови заеми	1 886	9 973	10 153	9 966	9 863
Среднопотеглен лихвен процент за периода	5.6%	3.3%	3.2%	3.2%	3.1%

Източник: Дружеството

Към края на 2015 г. Дружеството е имало сключена сделка за лихвен суап с падеж 14 декември 2016 г. Номиналната сума на суапа е в размер на 13 691 хил. лв. (7 000 хил. евро), като ФНИБ плаща фиксирана лихва от 4.04% и получава плаваща лихва от едномесечния Euribor. Дружеството е имало договор за обезпечаване на потенциалните свои задължения при неизпълнение на ангажименти по сделката за лихвен суап до размер 1 369 хил.лв. (700 хил.евро). Към 31 декември 2016 г. Дружеството изцяло е погасило задълженията по сделката. През 2017 г. и през първото тримесечие на 2018 г. Дружеството не е сключвало допълнителни договори за лихвен суап.

Дружеството няма одобрени лимити за заемни средства, които не са използвани.

Дружеството няма неизползвани заеми.

Обезпечения по заеми

Към 31 декември 2017 г. заемът на Дружеството е обезпечен с договорна ипотека върху бизнес имот - офис сграда Камбаните и върху два търговски обекта, с обща справедлива стойност към 31 декември 2017 г. възлизаща на 44 251 хил. лв., залог върху настоящи и бъдещи вземания по договорите за оперативен лизинг на бизнес обекта, както и залог върху всички настоящи и бъдещи вземания по получени банкови гаранции, издадени в полза на Фонда от лизингополучателя на търговските обекти. За повече информация относно обезпеченията по заеми на Дружеството, моля вижте „Преглед на бизнеса - Значителни материални и нематериални активи”.

Косвени и условни задължения и ангажименти

Дружеството няма косвени и условни задължения

Капиталови разходи

Капиталовите разходи включват капитализирани разходи отчетени като придобити инвестиционни имоти във финансовите отчети на Дружеството.

Таблиците по-долу представят информация за капиталовите разходи на Дружеството за посочените периоди.

Капиталови разходи

Сумите са в хиляди лева	2015	2016	2017	2018 до датата на проспекта
ТЦ Бриколаж София	-	-	28	-
Ремонт отоплителна система	-	-	26	-
Ремонт охладителна система	-	-	2	-
ТЦ Бриколаж Варна	-	525	-	-
Изграждане на навес	-	30	-	-
Разширение на магазин	-	495	-	-
Бизнес парк София	116	2	12	42
Водоохладители	116	-	-	-
Климатик	-	2	-	-
Контрол за достъп	-	-	12	-
Хидроизолация на покрив	-	-	-	42
Камбани Грийн офисис	5 344	7 839	689	23

Строителство	5 344	7 839	689	23
София Тех Парк	-	-	10 056	33
Придобиване	-	-	9 914	-
Проектиране	-	-	129	-
Проучвателни работи	-	-	13	-
Консултантски услуги	-	-	-	5
Изместване на топлопроводи	-	-	-	2
Сертифициране по LEED				26
Общо инвестиции	5 460	8 366	10 785	98

Източник: Дружеството

През периода от 31 декември 2017 г. до датата на проспекта не са извършвани значими за Дружеството капиталови разходи, като най-основната инвестиция е свързана с бъдещото сертифициране по LEED на офис сграда в София Тех Парк на стойност 26 хил.лв., както и авансово плащане за хидроизолация на покрив на сграда в Бизнес парк София.

През 2017 г. капиталови разходи се увеличават с 2.4 млн.лв. спрямо 2016 г. През тази година общо 10.1 млн. лв. или 93.2% от всички капиталови разходи, са за проекта София Тех Парк. Основната част от тези разходи е за придобиването на право на строеж в Зона за бъдещо развитие № 2 от Научно-технологичния парк. Освен това през тази година са инвестирани 0.7 млн.лв. в проекта Камбани Грийн офисис, основно за довършителни работи по имота. Завършена е парковата среда около сградата и е реализиран интериорния проект за обзавеждане фойето на сградата.

През 2015 г и през 2016 г. основните капиталови разходи на Дружеството са за строителство на сградата по проекта Камбани Грийн Офисис като през тези две години съответно 97.9% и 93.7% от общите капиталови разходи на Дружеството са по въпросния проект. През октомври 2016 г. сградата получи Разрешение за ползване и е въведена в експлоатация. Реализираната през този период сграда е с общо РЗП от 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.

Дружеството финансира горепосочените капиталови разходи по инвестиционна програма 2015 и 2016 г. с инвестиционен заем от Юробанк България АД в размер на 11 млн.лв. както и със собствени средства. Инвестиционната програма през 2017 г. е финансирана със собствени средства и с усвоените 1 млн.лв. от инвестиционния заем от Юробанк България АД.

Текущи и планирани инвестиции

Инвестициите, описани по-долу са текущи и планирани главни инвестиции на Дружеството по отношение на тяхното въздействие върху дейността на Дружеството и стойността им. Планираните инвестиции са единствено за реализирането на проекта София Тех Парк. Посоченият размер на планираните инвестиции във въпросния проект се базира на предварителни разчети на Дружеството.

През 2017 г., 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. Минималната площ за озеленяване съгласно градоустройствените показатели на Общия устройствен план на София за зоната е 40%. Площта на терена, върху който се реализира отстъпеното право на строеж е 8 140 кв. м.

Според окончателния договор ФНИБ е задължен да построи предвиденото застрояване в срок до 5 години от датата на сключване на окончателния договор за учредяване право на строеж.

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

Офис площите в бъдещата сграда ще бъдат преимуществено предназначени за ползване от компании, развиващи дейност във фокусните области на Научно-технологичния парк - науки за живота, информационни технологии и чиста енергия.

След подписването на предварителния договор „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ от своя страна се задължава преди въвеждане на сградата в експлоатация да извърши за своя сметка подобрения в околосградното пространство, както следва:

- Зелена площ от минимум 4 400 кв. м. в обхвата на придобития с право на строеж терен, като в това число се включват както и наземни, така и зелени покриви, съгласно указанията за проектиране предоставени от София Тех Парк.
- Облагородяване на ландшафт с площ 2 810 кв.м съгласно трасировъчен план на Парка.

Друго, с което „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ се ангажира с подписването на предварителния договор е, че в рамките на изпълнението на проекта и най-късно до въвеждането на сградата в експлоатация ще реализира и следните инфраструктурни комуникации:

- Проектира и изгради 2 000 кв.м. алея с тротоари;
- Както и подземните инженерни комуникации, представляващи изискване на учредителя на правото на строеж.

След окончателното придобиване на правото на строеж Дружеството сключи и договор за проектиране с „А и А Архитекти“ ООД за разработване на проекта на новата сграда. Усилията на Дружеството през първата половина на 2018 г. ще са насочени основно в разработване на идейния проект и подготовката на бъдещото реализиране на инвестицията.

Съгласно предварителните разчети на Дружеството очакваната стойност на строителството на новата сграда е около 33 млн.евро. Финансирането на новия проект първоначално се очаква да бъде реализирано с увеличение на капитала на Дружеството и на втори етап със заемни средства.

Планирани инвестиции в София Тех Парк по години

В хил.евро	2018	2019	2020	2021	2022
Планирани инвестиции по години	1 690	9 360	14 282	6 264	1 586

Източник: Дружеството

Информация за главните бъдещи инвестиции, за които органите на управление вече са поели твърди ангажименти

Към датата на проспекта Дружеството има сключени договори за: проектиране на офис сграда в София Тех Парк на стойност 1 291 хил.лв., от които към датата на проспекта са изпълнени инвестиции на стойност 129 хил.лв.; и консултиране за сертифициране по LEED на офис сграда в София Тех Парк на стойност 117 хил.лв., от които към датата на проспекта са изпълнени инвестиции на стойност 26 хил.лв.

Декларация относно оборотния капитал

Съветът на директорите декларира, че по негово мнение Дружеството разполага с достатъчно оборотен капитал за покриване на текущите нужди на Дружеството.

Тенденции и перспективи

Информацията в този раздел съдържа твърдения, отнасящи се до бъдещето. Те не са гаранция за бъдещите финансови резултати и действителните резултати на Дружеството е възможно да се различават съществено от изразените или подразбиращите се от тези данни, отнасящи се до бъдещето, поради множество фактори, включително, но не само, разгледаните по-долу и в други раздели на Проспекта, по-специално „Рискови фактори”. Инвеститорите се приканват настоятелно да не разчитат единствено на изложената по-долу информация, отнасяща се до бъдещето. Цифрите, представени в настоящия раздел, не са одитирани или проверявани.

Приходите на Дружеството за 2017 г. нарастват с 67.6% в сравнение с предходната година, както в резултат на ръста на приходите от продажба на инвестиционни имоти, така и поради по-големите приходи от наеми и такса управление. Последните нарастват с 47.5% спрямо предходната година в резултат на приключването на строителството на проекта Камбани Грийн офисис в края на 2016 г. и сключването на договори с наемателите Адеко България, Коника Минолта и Виктория ЖИ 2011. Рентабилността на Дружеството се подобрява като основните причини за това са по-големите приходи от наеми и положителните нетни преоценки на имоти отразени в отчета на Дружеството. От друга страна отражението върху крайния счетоводен резултат от реализираните сделки по покупка и продажба на имоти е минимално, защото в техните балансови стойности вече са били отразени съответните пазарни цени. През първото тримесечие на 2018 г. приходите продължават положителната тенденция регистрирайки 9.1% ръст спрямо приходите за първото тримесечие на 2017 г., докато разходите намаляват с 4.4%, като в резултат печалбата нараства с 20.6%. През настоящата година основният фокус на Дружеството ще бъде върху реализирането на проекта за Офис сграда в София Тех Парк.

Няма значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Дружеството, която е настъпила от края на последната публикувана одитирана финансова информация за 2017 г и/или от края на последната публикувана неодитирана финансова информация към 31.03.2018 г.

Ръководството смята, че финансовите перспективи на Дружеството за 2018 г. са положителни, като не се очаква проявление на други съществени фактори, които да окажат значително влияние върху настоящите тенденции в развитието на Дружеството.

8. ПРЕГЛЕД НА БИЗНЕСА

Общ преглед

Предметът на дейност на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ е: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Дружеството притежава сравнително диверсифициран портфейл от активи (10 на брой), разпределени в различни сектори на пазара на недвижимите имоти в България.

Инвестиционни проекти на ФНИБ

Проект	Тип	Историческа стойност към 31.12.2017, хил.лв.	Балансова стойност към 31.12.2017, хил.лв.
ТЦ Доверие-Бриколаж	Търговски площи	20 324	22 673
Земеделска земя	Земеделска земя	114	487
Жилищна сграда - Боровец	Жилищни площи	3 311	1 529
Офис сграда - Бизнес Парк София	Офис площи	14 505	16 904
Офис сграда - Камбаните	Офис площи	17 414	21 578
Ваканционно селище - Лозенец	Парцел	4 409	4 455
Инвестиционни имоти - Велико Търново	Парцел	376	1 221
Инвестиционни имоти - Видин	Парцел	589	1 234
Инвестиционни имоти - Младост 4	Парцел	9 422	3 467
Офис сграда - София Тех Парк	В развитие	10 056	9 794

Източник: Одитиран годишен финансов отчет за 2017 г.; Дружеството

Основните конкурентни предимства на ФНИБ са дългогодишна история на българския пазар, качеството на мениджмънта, стратегията за развитие и качеството на предлаганата услуга.

През 2017 г. приходите от дейността са в размер на 15 004 хил. лв., с +6 053 хил. лв. повече от 2016 г. а печалбата от дейността за 2017 г. е 5 363 хил.лв., или с 1 164 хил.лв. повече от 2016 г. През 2017 г. активите на Дружеството нарастват с 2.1 млн.лв. основно в резултат от промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти. За информация относно резултатите от дейността на дружеството, моля вижте "Оперативен и финансов преглед".

Няма изключителни фактори, които да влияят значително на дейността и главните пазари на Дружеството.

Ключови показатели за ФНИБ

Сумите са в хиляди лева	2015	2016	2017	31/03/2018
Приходи	4 878	8 951	15 004	1 662
Печалба	2 009	4 199	5 363	995
Активи	72 609	84 837	86 951	87 686
Нетни активи	67 196	69 908	74 584	75 579
Капиталови разходи	5 460	8 366	10 785	51

Източник: Одитирани годишни финансови отчети за 2015 г., 2016 г. и 2017 г.; Неодитиран финансов отчет за първото тримесечие на 2018 г.; Дружеството

История

„Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ е учредено на Учредително събрание, проведено на 04.10.2004 г. и е регистрирано с Решение № 1/11.12.2004 г. на Софийски градски съд по ф.д. 13504/2004 г., а на 08.12.2005 г. получава лиценз от Комисията за финансов надзор за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел - секюритизация на недвижими имоти - № 6/08.12.2005. През 2005 г. в рамките на две процедури по набиране на капитал, Дружеството увеличава капитала си до 20 150 000 лв. разпределени в 20 150 000 акции с номинална стойност 1 лв. След ново увеличение през 2006 г. капитала на Дружеството се увеличава на 60 450 000 лв.

През 2006 г. ФНИБ реализира проект от вида „покупка и обратно отдаване под наем“ с два магазина Mr.Vicologie на обща стойност 10 млн. евро. През 2007 г. Дружеството придобива 21 имота в Младост 4 с обща площ 79 253 кв.м. на цена от 37.8 млн.лв. През същата година са продадени закупените през 2005 г. имоти до Летище София, с което е реализирана средногодишна възвращаемост от 112.5% за периода на инвестицията. През 2008 г. инвестиционния портфейл претърпява значителни промени, най-вече в резултат на извършените продажби на търговската част на Камбаните Бизнес Център (21.8 млн.лв.), офис сградата на бул. Г.М.Димитров (34.2 млн.лв.) и 9 имота от инвестиционните имоти в Младост 4 (34.2 млн.лв.). През 2009 г. Дружеството приключва изграждането на Камбаните Бизнес Център и през 2011 г. реализира продажбата на проекта за 45 млн.лв. През 2009 г., 2010 г. и 2011 г. ФНИБ продава почти цялата притежавана земеделска земя на обща цена от 15.4 млн.лв. През 2014 г. ФНИБ придобива 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 на цена от 7.2 млн.евро. Офис сградата Камбаните е последния реализиран проект на Дружеството, строителството по който приключва в края на 2016 г. През 2017 г., след спечелване на търг организиран от София Тех Парк АД, „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ придобива право на строеж в Зона 2 от застроителния план на Научно-технологичния парк за общата цена от 9.7 млн.лв.

В рамките на две общи събрания през 2016 г. Дружеството одобрява увеличаване на номиналната стойност на акциите си от 1 лв. на 3 лв. и съответно намаляване броя на тези акции от 60 450 000 на 20 150 000 броя при запазване на размера на капитала на 60 450 000 лв., след което одобрява намаляване капитала от 60 450 000 лв. на 20 150 000 лв. посредством намаляване на номиналната стойност на издадените акции от 3 лв. на 1 лв. и формиране резерв във фонд "Резервен" в размер на 40 300 000 лв.. 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. В края на 2016 г. с Решение № 732-ДСИЦ/13.10.2016 г. Комисия за финансов надзор отказва да одобри промяната в устава на Дружеството, свързана с намалението на капитала на дружеството със специална инвестиционна цел. На Общото събрание проведено на 28 февруари 2018 г. акционерите отново приемат намаляване на капитала след предварително съгласуване на предложените промени с Комисията за финансов надзор и през март 2018 г. промените са вписани в Търговския регистър. На последното общо събрание на акционерите са приети и промени в устава, даващи право на Съвета на директорите да увеличава капитала на Дружеството чрез издаване на обикновени акции с обща номинална стойност не повече от 50 млн.лв. както и да издава облигации, вкл. конвертируеми в акции, с обща номинална стойност не повече от 50 млн.лв.

Организационна структура

„Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ не е част от икономическа група. „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ няма участия в други предприятия.

Основни пазари

Инвестиционният портфейл¹ на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ включва проекти в различни типове имоти: офис площи, търговски площи, жилищни площи, парцели и земеделски земи. Основната част от имотите на Дружеството са в сегмента офис площи, в който сегмент портфейла на Дружеството е представен от 3 проекта: офис сграда Бизнес Парк София, офис сграда Камбаните и проекта в развитие офис сграда София Тех Парк. На второ място по значимост са търговските площи представени от магазините Mr.Bricolage в София и Варна, формиращи 27.2% дял от инвестиционния портфейл. Следват парцелите в Младост 4, Лозенец, Велико Търново и Видин представляващи 12.5% дял от инвестиционния портфейл, жилищната сграда в Боровец (1.8% дял) и земеделските земи с 0.6% дял.

Географското разпределение на инвестициите показва гр.София като основен пазар, формиращ 78% от инвестиционния портфейл по балансова стойност към края на март 2018 г. разпределен в 5 проекта. На второ място е гр.Варна с 11% от инвестиционния портфейл, представляващ търговски център Доверие-Бриколаж, следван от инвестиционния имот в с.Лозенец с 5% и други с 6%.

Дружеството има един единствен сегмент на отчитане. Дейностите на Дружеството са организирани така, че никоя от тях не съставя отделен сегмент съгласно изискванията на МСФО 8 Оперативни сегменти. В тази връзка, не се изготвя разбивка на приходите по категории дейности. Таблицата по-долу представя приходите на Дружеството по видове:

Приходи по видове Сумите са в хиляди лева	2015	2016	2017	31/03/2017	31/03/2018
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	259	2 075	6 600	-	-
Приходи от наеми и такса управление	3 984	4 187	6 176	1 509	1 651
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	487	2 462	2 111	-	-
Приходи от лихви	13	8	1	1	-
Печалба от деривативен финансов инструмент	114	45	-	-	-
Други приходи	21	174	116	13	11
Общо приходи	4 878	8 951	15 004	1 523	1 662

Източник: Одитирани годишни финансови отчети за 2015 г., 2016 г. и 2017 г. Неодитирани финансови отчети за първите тримесечия на 2017 г. и 2018 г.; Дружеството

Конкурентна позиция

„Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ 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 може да придобива активи без ограничения във вида, типа, разположението и стойността на недвижимите имоти, при спазване на приложимите разпоредби на българското законодателство и Устава.

Поради това основни конкуренти на дружеството се явяват всички инвеститори в строителство, придобиване и управление на недвижими имоти, целящи да реализират успешни проекти и максимизиране на стойността на печалбата. С оглед на това Дружеството функционира в силно конкурентна среда, отчитайки развитието на сектора на недвижимите имоти в Република България.

Основният пазар, на който Дружеството функционира, е България с оглед на законовите ограничения и факта, че към момента направените инвестиции са на територията на страната.

¹ Не включва парични средства и еквиваленти

Общият обем на усвоените офис площи в София през 2017г. надхвърля 200 хил. кв. м, което представлява годишен растеж от 55%. Сегментът не е постигал такъв ръст от десет години. Като специфика на пазара се отбелязва големият брой трансакции с имоти на етап в строеж заради недостига на налични модерни офис площи. Заетостта на главните търговски центрове е много висока. Това, което следва да се отбележи, е цикличният ръст на наемите на офиси, който се забелязва особено силно към края на 2017 г. и е сигнал за подем на икономиката.

Освен дружествата и инвеститорите от местния пазар, в последните няколко години конкуренти на дружеството се явяват и чуждестранни инвеститори, най-вече от региона на Централна и Източна Европа, които правят значителни вложения в строителство най-вече на бизнес и ваканционни имоти.

Заради ускоряването на растежа в повечето големи имотни сегменти през 2017 г. се очаква тенденцията да продължи и през 2018 г., довеждайки още по-голям обем от капитали и конкуренция на пазара.

Към настоящия момент преки конкуренти на „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ най-вече са другите български дружества със специална инвестиционна цел, но също така и дружествата, занимаващи се със строителство, придобиване и отдаване под наем на недвижими имоти.

По-долу са посочени най-важните конкурентни предимства на Дружеството, които ще му позволят да се възползва от бъдещи възможности за растеж и да постигне стратегическите си цели:

- Едно от основните предимства на ФНИБ пред конкурентите е, че има дългогодишна история на българския пазар и изграден корпоративен имидж, благодарение на опита на мениджмънта, както и на изграденото ноу-хау, дружеството е успяло да наложи името си като еталон за добро управление, както при процеса на подбор на инвестициите, така и при процеса на текущо управление на придобитите имоти.

- Мениджърите на Дружеството са с добро образование, дългогодишен опит в сферата на инвестициите в недвижими имоти, бизнес, оперативното и финансово планиране, работата с клиенти, което е от първостепенно значение за развитието и доброто представяне на компанията. Качеството на мениджмънта е и един от най-важните фактори за стабилното финансово представяне на ФНИБ АДСИЦ през годините.

- Друго предимство на дружеството, отново свързано със системата и стратегията за развитие, е непрекъснатото търсене за инвестиционна възможност във всеки един сегмент от пазара на недвижими имоти в България. Като основен фокус са висококачествените имоти със стратегическа локация.

- Друго преимущество на „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ спрямо основните му конкуренти се изразява именно в качеството на предлаганата услуга. Основна част от дейността на дружеството се изразява в строителство и управление на висококачествени бизнес имоти клас А. Именно качеството на проектирането и изпълнението е едно от нещата, което в бъдеще би привлякло клиентите, независимо дали наематели или купувачи, към определен проект. Поради което при изпълнение на даден проект дружеството залага на и следи за максимално качествено изпълнение на всеки един етап от реализирането на проекта, до отдаването му на наемател.

Стратегия

Основната инвестиционна и финансова цел на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ е да осигури на акционерите си комбинация от текущ доход и нарастване стойността на акциите в дългосрочен план като същевременно минимизира несистемния риск чрез инвестиране в диверсифициран портфейл от недвижими имоти. Усилията на Дружеството са насочени към реализиране на възвращаемост за инвеститорите, дългосрочно изпреварваща, както доходността по аналогични проекти в областта на недвижимите имоти, така и доходността от инвестиции в различен тип проекти, но със сходен рисков профил. Стратегията за постигане на инвестиционните цели ще бъде концентрирана върху:

- реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми и други текущи плащания;
- осъществяване на високодоходни проекти за изграждане и въвеждане в експлоатация на нови сгради;
- нарастване стойността на инвестициите в недвижимите имоти, притежавани от Дружеството.

За реализиране на стратегията на Дружеството, управлението на Фонда има за цел да инвестира в следните пазарни сегменти:

- Офис площи клас А с високо качество на проектирането и строителството, първокласни наематели с дългосрочни договори за наем. Предпочитано местоположение за имотите ще бъдат топ локациите на София притежаващи добра инфраструктура, достъп за автомобили, достатъчно паркоместа, пешеходни площи и съвременен облик;
- Качествени търговски проекти на първокласни локации в София и други големи градове в България;
- Търговски обекти в и около големите градове, улесняващи навлизането на международни търговски вериги в България;
- Индустриални/складови проекти в и около столицата на България – София, както и около други големи градове.

Описание на инвестиционните цели на дружеството

Съгласно устава на ФНИБ (Чл. 8. Ал.1, 2 и 3) основната цел на инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване пазарната цена на акциите на Дружеството и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал. Дружеството инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация. Диверсификация на портфейла от недвижими имоти се постига посредством инвестиране в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл. Придобиването на нови активи може да бъде финансирано със собствени средства, чрез издаване на ценни книжа от Дружеството и/или чрез банкови кредити при спазване на ограниченията в закона и Устава. Дружеството няма предварително определено ограничение относно максималния размер на външното финансиране спрямо стойността на собствения капитал. Размерът на външното финансиране се определя от Съвета на директорите, като се преценява необходимостта от външно финансиране, пазарните условия и риска на проекта.

Усилията на Дружеството са насочени към реализиране на възвращаемост за инвеститорите, дългосрочно изпреварваща, както доходността по аналогични проекти в областта на недвижимите имоти, така и доходността от инвестиции в различен тип проекти, но със сходен рисков профил. Изпълнението на тази цел ще бъде резултат от планираното стабилно

увеличаване на приходите на Дружеството в следствие на активно управление на портфейла от недвижими имоти.

Стратегията за постигане на инвестиционните цели ще бъде концентрирана върху:

- реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми и други текущи плащания;
- осъществяване на високодоходни проекти за изграждане и въвеждане в експлоатация на нови сгради;
- нарастване стойността на инвестициите в недвижимите имоти, притежавани от Дружеството.

Ограничения в инвестиционната политика на дружеството

При осъществяване на своята дейност ФНИБ се съобразява с ограниченията заложи в Устава му и нормативно регламентирани в ЗДСИЦ, а именно:

Дружеството не може:

- да придобива право на собственост и други /ограничени/ вещни права върху недвижими имоти, находящи се извън територията на Република България;
- да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор;
- да инвестира в ценни книжа, търгувани на регулиран пазар;
- да придобива дялови участия в други дружества с изключение на участие в обслужващо дружество до 10 на сто от капитала си;
- да извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Дружеството може да инвестира свободните си средства в:

- ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и в банкови депозити - без ограничения;
- ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации - до 10 на сто от активите на Дружеството.

Описание на политиката на дружеството относно придобиване на нов актив или активи

Съгласно устава на ФНИБ, Дружеството може да придобива право на собственост и други /ограничени/ вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включително терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, завършени или новоизградени жилищни и индустриални сгради, и части от тях, както и земеделски земи и ограничени вещни права върху тях.

За постигане на инвестиционните и финансовите си цели и при вземането на инвестиционни решения, Съветът на директорите на Дружеството, подпомогнат от експертния опит на обслужващото дружество, разглежда възможностите за придобиване на недвижим имот само след като е направена оценка на всички съществени фактори, включително: финансова стабилност на основните продавачи и наематели, местоположение на имота, възможност за евентуално развитие, потенциал за генериране на доход, перспективи за нарастване на цената на имота, ликвидност, данъчни съображения.

Към края на 2017 г. Дружеството притежава диверсифициран портфейл от недвижими имоти с инвестиции в търговски площи, офис площи, жилищна сграда, парцели и земеделски земи. През 2018 г. Дружеството ще насочи усилията си основно в развитието и финансирането на

новата офис сграда в София Тех Парк и управлението на текущите проекти генериращи приходи.

Описание на критериите, на които отговарят недвижими имоти, в които ще инвестира дружеството, както и характеристиките на придобитите недвижими имоти

Целеви пазарни сегменти и описание на изискванията към активите - обект на секюритизация

Управлението на Фонда има за цел да инвестира в следните пазарни сегменти:

- Офис площи клас А с първокласни наематели с дългосрочни договори за наем. Предпочитано местоположение за имотите ще бъдат основните райони и булеварди на София притежаващи добра инфраструктура, достъп за автомобили, достатъчно паркоместа, пешеходни площи и съвременен облик;
- Качествени търговски проекти на първокласни локации в София и други големи градове в България;
- Търговски обекти в и около големите градове, улесняващи навлизането на международни търговски вериги в България;
- Индустриални/складови проекти в и около столицата на България – София, както и около други големи градове.

Приоритет на управляващия орган на Фонда са:

- Проекти от типа „Продажба и обратно отдаване под наем“;
- Закупуване на парцели – с основен фокус към локации с висок потенциал, подходящи за разработването на нови проекти във всички сектори на пазара на недвижими имоти;
- Проекти от типа „Построен по изисквания на клиента“;
- Създаване на дългосрочни връзки с големи наематели на недвижими имоти;
- Увеличаване стойността на активите чрез тяхното постоянно и активно управление.

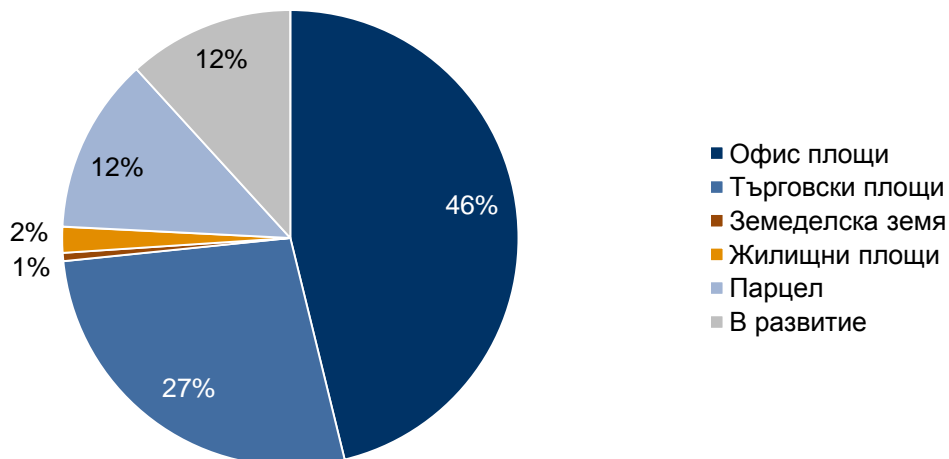
Информация за придобитите недвижими имоти

Вид на недвижимите имоти и относителен дял на всеки вид имоти от общо секюритизираните недвижими имоти

Проект	Тип	Историческа стойност към 31.12.2017, хил.лв.	Балансова стойност в хил.лв. към			
			31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.03.2018
ТЦ Доверие-Бриколаж	Търговски площи	20 324	21 447	22 263	22 673	22 673
Земеделска земя	Земеделска земя	114	212	340	487	487
Жилищна сграда - Боровец	Жилищни площи	3 311	1 521	1 487	1 529	1 529
Офис сграда - Бизнес Парк	Офис площи	14 505	14 872	15 433	16 904	16 904
Офис сграда - Камбаните	Офис площи	17 414	8 666	19 201	21 578	21 598
Ваканционно селище - Лозенец	Парцел	4 409	5 820	5 815	4 455	4 455
Имоти - Велико Търново	Парцел	376	2 575	1 217	1 221	1 221
Имоти - Видин	Парцел	589	1 235	1 234	1 234	1 234
Имоти - Младост 4	Парцел	9 422	11 808	10 049	3 467	3 467
Офис сграда - София Тех Парк	В развитие	10 056			9 794	9 825

Източник: Одитирани годишни финансови отчети за 2015 г., 2016 г. и 2017 г.; Неодитирани финансови отчети за първите тримесечия на 2017 г. и 2018 г.; Дружеството

Структура на инвестиционния портфейл според вида имоти, 31 март 2018 г

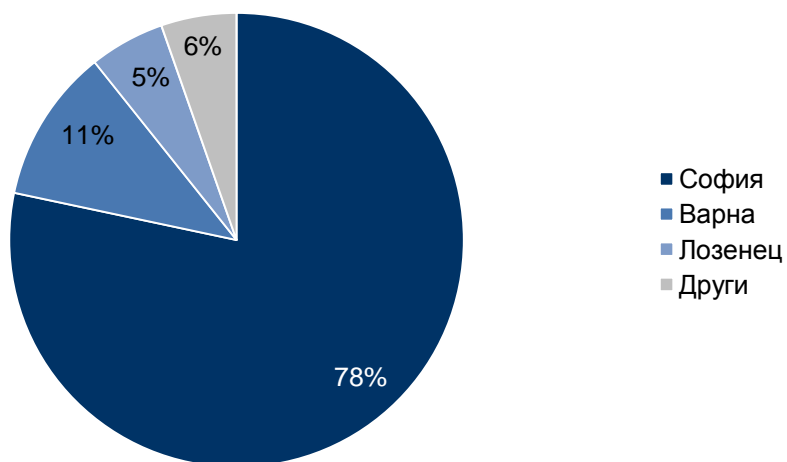


Източник: Дружеството

Местонахождение на недвижимите имоти и относителен дял на имотите според местонахождението им от общо секюритизирани недвижими имоти.

Инвестиционният портфейл на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ включва проекти в различни региони на България. Основния пазар според местонахождението е гр.София, който формира 78% от инвестиционния портфейл по балансова стойност към края на март 2018 г. (виж графиката по-долу) разпределен в 5 проекта. На второ място е гр.Варна с 11% от инвестиционния портфейл, представляващ търговски център Доверие-Бриколаж, следван от инвестиционния имот в с.Лозенец с 5% и други с 6%. Сегмент други включва жилищната сграда в Боровец, инвестиционните имоти във Видин и Велико Търново, както и земеделските земи в общините Добрич, Тервел, Козлодуй, Дулово, Вълчи Дол, Кнежа, Ловеч и Угърчин.

Структура на инвестиционния портфейл според местонахождението, 31 март 2018 г



Източник: Дружеството

Описание на недвижимите имоти. Допълнителни инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация.

Търговски центрове „Доверие-Бриколаж“

Стартът на проект ТЦ „Доверие Бриколаж“ е през 2006 г. Инвестицията е от вида „покупка и обратно отдаване под наем“, предмет на която са двата магазина от веригата Mr.Bricolage разположени във гр. Варна в кв.Младост и в гр. София на бул.Цариградско шосе. Магазините са закупени за обща сума от 10 млн.евро, като с цел оптимизиране на възвращаемостта от проекта през 2006 г. ФНИБ рефинансира 70% от стойността му, чрез инвестиционен кредит от Юробанк България АД в размер на 7 млн.евро.

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

Срокът на договорите за наем е до декември 2021 г. и от 2013 г. е въведена годишна индексация на наемите с инфлационния индекс HICP 27 countries за предходната година. След индексацията през 2018 г. очаквания годишен нетен приход от наем от двата обекта е в размер на 2 154 хил.лв.

В края на 2015 г. по искане на наемателя е взето решение през 2016 г. да се извърши разширение и преустройство на магазина във гр. Варна. В резултат на това решение през януари 2016 г. е подписан договор за извършване на необходимите строителни работи и в рамките на първото тримесечие на 2016 г. е извършено самото разширение, като общата сума на инвестицията е около 525 хил.лв. В резултат от извършеното преустройство от второто тримесечие на 2016 г. е направено увеличение на наемното плащане по договора за наем. През 2017 г. се реализира и програма за подновяване на отоплителната инсталация в магазина в гр. София. През следващата година е планирано подмяна на изолацията на покрива и обновяване на някой от инсталациите в същия имот.

ТЦ "Доверие-Бриколаж" София		ТЦ "Доверие-Бриколаж" Варна	
Парцел, кв.м.	15 174	Парцел, кв.м.	12 184
РЗП, кв.м.	7 610	РЗП, кв.м.	5 375
Покупна цена, млн.евро*	6	Покупна цена, млн.евро*	4
Дата на покупката	15 ноември 2006	Дата на покупката	17 август 2006
Индексация от юли 2013	HICP 27	Индексация от юли 2013	HICP 27
Срок на договора за наем	декември 2021	Срок на договора за наем	декември 2021

Източник: Дружеството

*Посочената покупна цена не включва направените разходи по придобиването на имотите

Земеделска земя

Към края на 2017 г. Дружеството е собственик на 404 дка земеделска земя, от които 201 дка са в обл. Добрич, 111 дка са в обл. Ловеч, 44 дка са в обл. Силистра, 37 дка са в обл. Плевен, 5 дка са в обл.Враца и 5 дка са в обл. Варна. Категорията на земите при неполивни условия е основно трета, четвърта и пета. През 2015 г. вследствие на влезли в сила съдебни решения ФНИБ отписа от активите си 121 дка. земеделски земи. По-късно през 2016 г. вследствие от възобновяване на част от посочените дела и достигане до положително решение, неподлежащо на обжалване, Фондът признава обратно 121 дка. Земи. Отдадените под аренда земи към края на 2017 г. са 191.1 дка или около 47% от всички имоти. Средната наемна цена е 50 лв./дка.

Жилищна сграда „Секвоя 2” – Боровец

През 2007 г. Дружеството става собственик на ваканционен имот - жилищна сграда „Секвоя 2”, построена върху поземлен имот с площ 1 012 кв.м. находящ се в най-стария ски курорт на България – Боровец. Застроената площ на сградата е 512.3 кв.м, а общата разгърнатата

застроена площ е 3 527.30 кв.м. Цената на придобиване, с включени разходи по придобиването е в размер на 4 356 хил.лв.

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

През 2015 г. и през 2016 г. Дружеството реализира по една продажба на апартамент, а през 2017 г. една продажба на гараж в сградата. Към края на 2017 г. общо продадените апартаменти са десет на брой, а от гаражите е продаден само един. Всеки от тях е продаден със съответните ид.ч. от общите части на сградата и толкова от правото на собственост от поземления имот. Продължава кампанията за продажба и на останалите имоти в сградата.

Офис сграда 1 – Бизнес Парк София

През 2014 г. ФНИБ придобива общо 7 318 кв.м. офис площи и 68 паркоместа от Сграда 1 в Бизнес Парк София, заедно с 64.45% идеални части от парцела под сградата. Всички офиси са разположени във вход Б на сградата. Заетостта на имотите собственост на Дружеството към настоящия момент е 100%. Общата цена от двете сделки на Дружеството по покупката на имотите е 7.2 млн.евро.

През 2015 г. са предоговорени наемните договори и подписаните анекси за над 3 800 кв.м. или 60% от отдаваемите площи в сградата. В резултат са удължени наемни договори за 2 150 кв.м. до 2021 г. и за 1 650 кв.м. до 2019 г.

През 2016 г. ЮНИФАЙ СЪРВИС ЦЕНТЪР ЕООД, един от наемателите в сградата, разширява наетите от него помещения с наемането на Студио 1 на етаж 5. Наетото помещение е с площ от 255.49 кв.м, като след неговото отдаване сградата става напълно отдадена. В допълнение в края на същата година Дружеството подписва анекс и с Булпрос Консултинг АД за удължаване на техния договор за наем до 31.03.2020 г.

През 2017 г. Дружеството преподписва наемния договор с Атос Ай Ти Солушънс енд Сървисис ЕООД за нов срок от 5 години на нови по високи цени съобразени с текущите наемни нива на пазара. Общо отдаваната площ по този договор е 2 349.49 кв.м. и 12 паркоместа в подземния паркинг на сградата. Новият наем влиза в сила от февруари 2018 г.

През 2017 г. бе разработен и проект за обновяване на фойето на сградата. Текущо се събират оферти за неговото реализиране. В допълнение в сградата се инсталира нова система за достъп, която повиши сигурността в офисите. През 2018 се планира и подмяна на хидроизолацията на покрива на цялата сграда.

Офис сграда Камбаните

Офис сграда Камбаните е последния проект на Дружеството, строителството по който приключва в края на 2016 г. Имотът е разположен върху парцел с площ от 10 671 кв.м., в района на „Вилна зона Малинова долина – Бункера” в гр. София. След регулирането на имота през 2015 г. ФНИБ стартира проект за изграждане на многофункционална сграда от най-висок клас, отговаряща на критериите за зелени сгради и предлагаща всички удобства характерни за такива постройки. През октомври 2016 г. сградата получава Разрешение за ползване и е въведена в експлоатация.

Търговското название на сградата е Камбаните Грийн Офиси. Общото РЗП на сградата е 13 205 кв.м., от които отдаваемите офис площи и прилежащи помещения са 9 356 кв.м., ресторант с площ от 420 кв.м. и 214 паркоместа, от които 74 са в подземния паркинг.

Към края на декември 2017 г. имотът е отдаден на 80.25%. Основни наематели в сградата са „Адеко България“ ЕООД с 6 902.31 кв.м. и Коника Минолта с 661.89 кв.м. Основният срок на договорите за наем е 5 години. Общо отдадените паркоместа са 125, от които 46 в подземния паркинг. Наемател на ресторанта е Виктория ЖИ 2011 ЕООД. Продължават разговори и с други потенциални наематели, които са заявили интерес към сградата.

През 2016 г. Дружеството си осигури и банково финансиране на проекта от Юробанк България АД в размер на 11 млн.лв. Към края на март 2018 г. дължимата главница е в размер на 9.89 млн.лв. За повече информация относно условията на заема виж „Оперативен и финансов преглед - Заемни споразумения и кредитни финансови инструменти“.

През 2017 г. продължиха някои от довършителните работи по имота. Завършена е парковата среда около сградата и е реализиран интериорния проект за обзавеждане фойето на сградата. Съгласно договорите за строителство Дружеството е задържало гаранционни суми, последните от които предстои да бъдат разплатени през 2018 г.

В края на април 2018 г. Дружеството подписа договор за наем на офис площи със Сървей Семплинг България ЕООД. Договорът е за срок от 5 г., а общата отдадена площ е 912.76 кв.м. С новоотдадените помещения запълняемостта на сградата достига 89.42%.

Офис сграда София Тех Парк

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

След окончателното придобиване на правото на строеж Дружеството сключва и договор за проектиране с „А и А Архитекти“ ООД за разработване на проекта на новата сграда. Усилията на Дружеството през първата половина на 2018 г. ще са насочени основно в разработване на идейния проект и подготовката на бъдещото реализиране на инвестицията.

Съгласно предварителните разчети на Дружеството очакваната стойност на строителството на новата сграда е около 33 млн.евро. Финансирането на новия проект първоначално се очаква да бъде реализирано с увеличение на капитала на Дружеството и на втори етап със заемни средства.

Ваканционно селище на морето – с.Лозенец

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.

За целите на проекта през юни 2006 г., Дружеството придобива урегулиран терен с обща площ 28 дка. Имотът се намира в Община Царево, близо до с.Лозенец, Бургаска област. Парцелът е разположен на около 50м от крайбрежната ивица в близост до къмпингите Оазис и Арапя.

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.

Инвестиционен имот до град Велико Търново

През 2006 г. Дружеството закупува 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 2015 г. Дружеството реализира една сделка за продажба на част от имотите с обща площ 24 445 кв.м., а през месец май 2016 г. е сключена втора сделка за продажбата на още 30 250 кв.м. Стойността на втората сделка е в размер на 250 хил.лв. След двете продажби собственост на ФНИБ остават имоти с обща площ 148 554 кв.м. Текущо Дружеството има сключен договор за наем, с който за временно ползване са отдадени останалите имоти под аренда като земеделски земи.

Намерението на мениджмънта е имота да бъде продаден поетапно.

Инвестиционен имот до град Видин

През 2006 г. след проведен от Министерството на отбраната търг ФНИБ става собственик на парцел с обща площ 86 008 кв.м. Цената на която бе спечелен търга е 541 537 лв. или 6.30 лв./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 е завършено през 2013 г.

Намерението на мениджмънта е имота да бъде продаден.

Инвестиционни имоти в Младост IV, град София

През 2007 г. Дружеството придобива 21 имота с обща площ 79 253 кв.м., разположени на Околовръстното шосе на гр. София в точката му на пресичане с бул.Александър Малинов, в западна посока срещу Бизнес Парк София. Общата покупна цена на тези имоти е 37 771 хил.лв., без в тази цена да са включени разходите по прехвърляне на имотите.

През 2008 г. Дружеството финализира продажбата на 9 от закупените имоти с обща площ от 31 908 кв.м за сумата от 17.5 млн. евро. През 2011 г. в резултат на регулационни процеси в района общата площ на притежаваните от Дружеството имоти е намалена на 46 356 кв.м, от които една част от тези парцели определени за озеленяване без право на строеж. През същата година Дружеството продава 4 166 кв.м. от площите за озеленяване.

През 2015 г е приет нов устройствен план на района. Съгласно този план част от старите имоти на ФНИБ бяха заменени с нови с по-добри параметри на застрояване, но с отнети 25% от площите на имотите и разположени на друго място. Новите параметри на застрояване са Кинт 3.5 и плътност на застрояване 60%. Така след намаляването на площите с 8 375 кв.м. и трансформацията на парцелите ФНИБ остава 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 следващата година Дружеството продава един от новорегулираните имоти с площ 3 616 кв.м. Продажната цена е 250 евро/кв.м. След подписването на предварителни договори през декември 2016 г. в края на 2017 г. Дружеството финализира още две сделки за продажба на два от регулираните имоти в Младост IV с общ размер 13 471 кв.м., които имат себестойност от 9 066 хил.лв. Договорената продажна цена е 250 евро/кв.м. или общо получената сума в следствие на продажбата на имотите е 3 367 хил.евро. След завършване на продажбите в края на 2017 г. Дружеството остава собственик на 16 018 кв.м., от които 8 045 кв.м. в регулация, а останалите извън регулация определени за зелени площи.

Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.

в хил.лв.	Инвестиции				Допълнителни инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация
	2015	2016	2017	31/03/2018	
ТЦ Доверие-Бриколаж	-	525	28	-	-
Земеделска земя	-	-	-	-	-
Жилищна сграда - Боровец	-	-	-	-	-
Офис сграда - Бизнес Парк София	116	2	12	-	-
Офис сграда - Камбаните	5 344	7 839	689	20	-
Ваканционно селище - Лозенец	-	-	-	-	-
Инвестиционни имоти - Велико Търново	-	-	-	-	-
Инвестиционни имоти - Видин	-	-	-	-	-
Инвестиционни имоти - Младост 4	-	-	-	-	-
Офис сграда - София Тех Парк	-	-	10 056	31	64 899

Източник: Дружеството

За повече информация виж "Капиталови разходи" и „Текущи и планирани инвестиции“.

Отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти и относителния им дял от общо секюритизираните недвижими имоти.

Отдадените за ползване срещу заплащане недвижими имоти са търговските центрове „Доверие-Бриколаж“ в София и Варна, Офис сграда 1 в Бизнес Парк София, Офис сграда Камбаните, инвестиционния имот във Велико Търново, както и част от земеделската земя.

Общата стойност на активите отдадени за ползване срещу заплащане към 31 март 2018 г. е 58 379 хил.лв. и включва:

- Търговски център „Доверие-Бриколаж“ – София с балансова стойност 13 544 хил. лв. и 100% заетост
- Търговски център „Доверие-Бриколаж“ – Варна с балансова стойност 9 129 хил. лв. и 100% заетост
- Офис сграда 1 в Бизнес Парк София с балансова стойност 16 904 хил. лв. и 100% заетост
- Офис сграда Камбаните с балансова стойност 21 598 хил. лв. и 80% заетост
- Инвестиционен имот във Велико Търново с балансова стойност 1 221 хил. лв. и 100% заетост
- Земеделска земя с балансова стойност 487 хил. лв. и 51% заетост

Относителният дял на отдадените за ползване срещу заплащане недвижими имоти от общо секюритизираните недвижими имоти е 70%.

Застрахователни дружества, при които са застраховани недвижимите имоти, както и съществени условия на застрахователните договори.

Застраховано имущество		Търговски център "Доверие-Бриколаж"-София	
Местонахождение	гр. София, бул. Цариградско шосе №115		
Собственик	ФНИБ АДСИЦ		
В полза на	Юробанк България АД	ФНИБ АДСИЦ / МНИ ООД	
Застрахователна компания	ЗАД "Алианц България"	ЗАД "Алианц България"	
Вид застраховка	Всички видове на индустриални обекти		Гражданска отговорност на ЮЛ
Покрити рискове	<p>1. Риск от земетресение; 2. Риск от стачки, бунтове, саботаж, тероризъм; 3. Рискове свързани със загубата на доходи от наем; 4. Всички други рискове за индустриални обекти (пожар, вкл. последиците от гасенето на пожара; удар от мълния, експлозия или имплозия; удар от летателен апарат, части от него или товара му; природни бедствия вкл. буря, градушка, проливен дъжд, наводнение, тежест при естествено натрупване на сняг и лед, замръзване, падащи дървета, клони и др. външни обекти вследствие буря или градушка; тръбопроводна вода; удар от превозно средство или животно; разходите, направени от застрахования за ограничаване на вредите вследствие застрахователно събитие.)</p>		
Период на застраховка	08.12.2017 - 07.12.2018 г.	08.12.2017 - 07.12.2018 г.	
Застрахователна премия	4 054.38 лв. (вкл. 375 лв. Покритие съгласно специалните условия)	1 306.25 лв.	

Източник: Дружеството

Застраховано имущество		Търговски център "Доверие-Бриколаж"-Варна	
Местонахождение	гр. Варна, ул. Вяра № 3		
Собственик	ФНИБ АДСИЦ		
В полза на	Юробанк България АД	ФНИБ АДСИЦ / МНИ ООД	
Застрахователна компания	ЗАД "Алианц България"	ЗАД "Алианц България"	
Вид застраховка	Всички видове на индустриални обекти		Гражданска отговорност на ЮЛ
Покрити рискове	<p>1. Риск от земетресение; 2. Риск от стачки, бунтове, саботаж, тероризъм; 3. Рискове свързани със загубата на доходи от наем; 4. Всички други рискове за индустриални обекти (пожар, вкл. последиците от гасенето на пожара; удар от мълния, експлозия или имплозия; удар от летателен апарат, части от него или товара му; природни бедствия вкл. буря, градушка, проливен дъжд, наводнение, тежест при естествено натрупване на сняг и лед, замръзване, падащи дървета, клони и др. външни обекти вследствие буря или градушка; тръбопроводна вода; удар от превозно средство или животно; разходите, направени от застрахования за ограничаване на вредите вследствие застрахователно събитие.)</p>		
Период на застраховка	30.09.2017 - 29.09.2018 г.	30.09.2017 - 29.09.2018 г.	
Застрахователна премия	3 343.83 лв. (вкл. 375 лв. Покритие съгласно специалните условия)	930.00 лв.	

Източник: Дружеството

Застраховано имущество		Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец
Местонахождение	обл. Софийска, община Самоков, к.к. Боровец, ПИ №189, кв. 15	
Собственик	ФНИБ АДСИЦ	
В полза на	Юробанк България АД	ФНИБ АДСИЦ / МНИ ООД
Застрахователна компания	ЗАД "Алианц България"	ЗАД "Алианц България"
Вид застраховка	Всички видове на индустриални обекти	
Покрити рискове	1. Риск земетресение; 2. Всички други рискове за индустриални обекти (пожар, вкл. последиците от гасенето на пожара; удар от мълния, експлозия или имплозия; удар от летателен апарат, части от него или товара му; природни бедствия вкл. буря, градушка, проливен дъжд, наводнение, тежест при естествено натрупване на сняг и лед, замръзване, падащи дървета, клони и др. външни обекти вследствие буря или градушка; тръбопроводна вода; удар от превозно средство или животно; разходите, направени от застрахования за ограничаване на вредите вследствие застрахователно събитие.)	Включва всички суми, които застрахованият бъде законово задължен да заплати като компенсация за вреди на трети лица вследствие на небрежност, грешки или пропуски при изпълнение на съответните професионални задължения. А също и всички разходи по уреждането на претенции, одобрени от застрахователя.
Период на застраховка	14.12.2017 - 13.12.2018 г.	14.12.2017 - 13.12.2018 г.
Застрахователна премия	1517.38 лв.	300.00 лв.

Източник: Дружеството

Застраховано имущество		Офис сграда 1 Бизнес парк София
Местонахождение	жк Младост 4, БПС, сграда 1, вх. Б, северно и южно крило, гр. София	
Собственик	ФНИБ АДСИЦ	
В полза на	ФНИБ АДСИЦ	ФНИБ АДСИЦ / МНИ ООД
Застрахователна компания	Колонад Иншурънс Ес Ей - Клон България	Колонад Иншурънс Ес Ей - Клон България
Вид застраховка	Всички видове на индустриални обекти	
Покрити рискове	1. Риск от земетресение; 2. Риск от стачки, бунтове, саботаж, тероризъм; 3. Рискове свързани със загубата на доходи от наем; 4. Всички други рискове за индустриални обекти (пожар, вкл. последиците от гасенето на пожара; удар от мълния, експлозия или имплозия; удар от летателен апарат, части от него или товара му; природни бедствия вкл. буря, градушка, проливен дъжд, наводнение, тежест при естествено натрупване на сняг и лед, замръзване, падащи дървета, клони и др. външни обекти вследствие буря или градушка; тръбопроводна вода; удар от превозно средство или животно; разходите, направени от застрахования за ограничаване на вредите вследствие застрахователно събитие.)	Включва всички суми, които застрахованият бъде законово задължен да заплати като компенсация за вреди на трети лица вследствие на небрежност, грешки или пропуски при изпълнение на съответните професионални задължения. А също и всички разходи по уреждането на претенции, одобрени от застрахователя.
Период на застраховка	01.02.2018 - 31.01.2019 г.	01.02.2018 - 31.01.2019 г.
Застрахователна премия	4 355.39 лв.	1 200.00 лв.

Източник: Дружеството

Застраховано имущество		Офис сграда Камбаните
Местонахождение	гр. София, ул. Витошки камбани №9, УПИ IX-2567 от кв.2, м. Малинова долина - Бункера I-ви етап, р-н Витоша	
Собственик	ФНИБ АДСИЦ	
В полза на	Юробанк България АД	ФНИБ АДСИЦ / МНИ ООД
Застрахователна компания	ЗАД "Алианц България"	
Вид застраховка	Всички видове на индустриални обекти	Гражданска отговорност на ЮЛ
Покрити рискове	1. Риск от земетресение; 2. Риск от стачки, бунтове, саботаж, тероризъм; 3. Рискове свързани със загубата на доходи от наем; 4. Всички други рискове за индустриални обекти (пожар, вкл. последиците от гасенето на пожара; удар от мълния, експлозия или имплозия; удар от летателен апарат, части от него или товара му; природни бедствия вкл. буря, градушка, проливен дъжд, наводнение, тежест при естествено натрупване на сняг и лед, замръзване, падащи дървета, клони и др. външни обекти вследствие буря или градушка; тръбопроводна вода; удар от превозно средство или животно; разходите, направени от застрахования за ограничаване на вредите вследствие застрахователно събитие.)	Включва всички суми, които застрахованият бъде законово задължен да заплати като компенсация за вреди на трети лица вследствие на небрежност, грешки или пропуски при изпълнение на съответните професионални задължения. А също и всички разходи по уреждането на претенции, одобрени от застрахователя.
Период на застраховка	19.09.2017 - 18.09.2018 г.	19.09.2017 - 18.09.2018 г.
Застрахователна премия	8 805.31 (вкл. 750 лв. Покритие съгласно специалните условия)	1 597.81 лв.

Източник: Дружеството

Застраховано имущество		Инвестиционен имот до Видин
Местонахождение	община Видин, м. Гриндул, поземлен имот №072017	
Собственик	ФНИБ АДСИЦ	
В полза на	ФНИБ АДСИЦ	
Застрахователна компания	ЗАД "Алианц България"	
Вид застраховка	Пожар юридически лица	
Покрити рискове	1. Основно покритие - щети и загуби вследствие пожар (вкл. последиците от гасенето на пожара), удар от мълния, експлозия или имплозия, удар от летателен апарат, части от него или товара му, природни бедствия (вкл. буря, градушка, проливен дъжд, наводнение, тежест при естествено натрупване на сняг и лед, замръзване, падащи дървета, клони и др. външни обекти вследствие буря или градушка), тръбопроводна вода, удар от превозно средство или животно, както и разходите, направени от Застрахования за ограничаване на вредите вследствие застрахователно събитие; 2. Свличане и срутване на земни маси; 3. земетресение; 4. Късо съединение/токов удар; 5. злоумишлени действия на трети лица; 6. Щети по време на транспорт при смяна на адреса; 7. всички рискове на трайно монтирани стъкла.	
Период на застраховка	07.12.2017 - 06.12.2018 г.	
Застрахователна премия	23.55 лв.	

Източник: Дружеството

Оценка на недвижимите имоти

Търговски център "Доверие-Бриколаж" - София	
Дата, на която е извършен огледът на недвижимия имот	16.11.2017
Необходими за целите на оценката данни	Търговски център "Доверие-Бриколаж" (УПИ VI-717, 796, 813, 835, 887, 904 и 907, кв.9 по регулационния план на местността "НПЗ Изток-Къро" - гр.София, заедно с изградените в парцела масивни сгради с обща ЗП 6 670 кв.м) Недвижимия имот е придобит през 2006 г. Нотариални актове, скица Информация за цените на недвижимите имоти в района на гр. София
Дата, на която е извършена оценката	21.11.2017
Методи, използвани за оценка на недвижимите имоти, и сумите, на които се оценяват	Метод на капитализирания доход (приходен метод) - 6 925 140 евро Сравнителен метод - 3 636 865 евро
Справедлива стойност на недвижимия имот	13 544 хил. лв.
Стойност на недвижимия имот съгласно финансовия отчет към 31.12.2016 г.	13 263 хил. лв.
Стойност на недвижимия имот съгласно финансовия отчет към 31.12.2017 г.	13 544 хил. лв.
Сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни недвижими имоти	Сравними пазарни цени на подобни парцели в диапазона 290 - 550 евро/кв.м.

Източник: Дружеството

Търговски център "Доверие-Бриколаж" - Варна	
Дата, на която е извършен огледът на недвижимия имот	16.11.2017
Необходими за целите на оценката данни	Търговски център "Доверие-Бриколаж" (УПИ I, кв.5 по регулационния план на жк. „Младост“, 2-ри микрорайон, гр. Варна, заедно с изградените в парцела масивни сгради с обща ЗП 4 920 кв.м) Недвижимия имот е придобит през 2006 г. Нотариални актове, скица Информация за цените на недвижимите имоти в района на гр. София
Дата, на която е извършена оценката	21.11.2017
Методи, използвани за оценка на недвижимите имоти, и сумите, на които се оценяват	Метод на капитализирания доход (приходен метод) - 4 667 455 евро Сравнителен метод - 2 118 950 евро
Справедлива стойност на недвижимия имот	9 129 хил. лв.
Стойност на недвижимия имот съгласно финансовия отчет към 31.12.2016 г.	9 000 хил. лв.
Стойност на недвижимия имот съгласно финансовия отчет към 31.12.2017 г.	9 129 хил. лв.
Сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни недвижими имоти	Сравними пазарни цени на подобни парцели в диапазона 130 - 250 евро/кв.м.

Източник: Дружеството

Офис сграда Бизнес Парк София

Дата, на която е извършен огледът на недвижимия имот	05.12.2017
Необходими за целите на оценката данни	Инвестиционен имот – Офис сграда Бизнес Парк София (64.451% ид.ч.от УПИ IX, кв.24 по плана на гр. София, м."Бул. Александър Малинов", заедно с 65.706% от построената в него мултифункционална сграда с обща РЗП 14 000 кв.м) Сградата е придобита на два етапа - през януари 2014 г. и през септември 2014 г. Нотариални актове, скица Информация за цените на недвижимите имоти в района на гр. София
Дата, на която е извършена оценката	08.12.2017
Методи, използвани за оценка на недвижимите имоти, и сумите, на които се оценяват	64.451% ид.ч.от УПИ IX, кв.24 заедно с 65.706% от мултифункционална сграда - Метод на капитализирания доход (приходен метод) - 16 903 910 лв. 64.451% ид.ч.от УПИ IX, кв.24 – Сравнителен метод - 710 060 евро
Справедлива стойност на недвижимия имот	16 904 хил. лв.
Стойност на недвижимия имот съгласно финансовия отчет към 31.12.2016 г.	15 433 хил.лв
Стойност на недвижимия имот съгласно финансовия отчет към 31.12.2017 г.	16 904 хил.лв
Сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни недвижими имоти	Сравними пазарни цени на подобни парцели в диапазона 170 - 290 евро/кв.м. Средната годишна доходност на сравними офис-проекти е в рамките около 8-9.5%

Източник: Дружеството

Офис сграда София Тех Парк

Дата, на която е извършен огледът на недвижимия имот	18.12.2017
Необходими за целите на оценката данни	Инвестиционен имот – Офис сграда София Тех Парк (безсрочно право на строеж за изграждане на Административна сграда с обществени функции с общо РЗП 51 000 кв.м. върху обособена част от имот с идентификатор 68134.4081.9548), находящ се в район „Младост“, бул. „Цариградско шосе“ №111ж Парво на строеж е придобито през - през октомври 2017 г. Нотариален акт, идеен проект Информация за цените на недвижимите имоти в района на гр. София
Дата, на която е извършена оценката	22.12.2017
Методи, използвани за оценка на недвижимите имоти, и сумите, на които се оценяват	Метод на остатъчната стойност - 9 782 885 лв. Сравнителен метод - 9 652 000 лв.
Справедлива стойност на недвижимия имот	9 652 хил. лв.
Стойност на недвижимия имот съгласно финансовия отчет към 31.12.2016 г.	Неприложимо
Стойност на недвижимия имот съгласно финансовия отчет към 31.12.2017 г.	9 794 хил. лв.
Сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни недвижими имоти	Средната годишна доходност на сравними офис-проекти е в рамките 9 - 10%

Източник: Дружеството *Стойността на имота в годишния отчет на Дружеството е 9 794 хил.лв. и включва и извършените разходи за проектиране,

Земеделска земя

Дата, на която е извършен огледът на недвижимия имот	06.12.2017
Необходими за целите на оценката данни	Поземлени имоти в различни землища на селата и градовете от общините: Добрич-селска, Тервел, Козлодуй, Дулово, Вълчи дол, Кнежа, Ловеч и Угърчин. Нотариални актове и скици Становища и мнения на посредници и участници в пазара на земеделски земи Пазарна информация за цените на земеделските земи в областите Добрич, Враца, Силистра, Варна, Плевен и Ловеч Информация от регионалните служби по вписвания
Дата, на която е извършена оценката	11.12.2017
Методи, използвани за оценка на недвижимите имоти, и сумите, на които се оценяват	Сравнителен метод - 486 415 лв.
Справедлива стойност на недвижимия имот	487 хил. лв.
Стойност на недвижимия имот съгласно финансовия отчет към 31.12.2016 г.	340 хил.лв.
Стойност на недвижимия имот съгласно финансовия отчет към 31.12.2017 г.	487 хил. лв.
Сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни недвижими имоти	Сравними пазарни цени на подобни поземлени имоти в диапазона в област Добрич 1 750 – 2 000 лв./дка; в област Силистра 1 650 – 1 900 лв./дка, в област Варна 1 100 – 1 500 лв./дка; в област Враца 700 – 850 лв./дка; в област Плевен 770 – 900 лв./дка; в област Ловеч 670 - 850 лв./дка

Източник: Дружеството

Жилищна сграда Секвоя 2 - Боровец

Дата, на която е извършен огледът на недвижимия имот	17.11.2017
Необходими за целите на оценката данни	Жилищна сграда Секвоя 2 (Апартаментна сграда с гаражи, построена върху урбанизирана територия – ПИ № 65231.920.342 по плана на к.к. „Боровец” с обща РЗП 3 527 кв.м., както и оценка на 78.34% ид.ч. от ПИ 65231.920.428) Непродадена част от сградата РЗП 2 862 кв.м. Недвижимия имот е придобит през 2008 г. Нотариални актове, скица, работен проект, ценообразуване, кадастрални скици Информация за цените на недвижимите имоти в района на к.к. Боровец
Дата, на която е извършена оценката	21.11.2017
Методи, използвани за оценка на недвижимите имоти, и сумите, на които се оценяват	Сграда - Сравнителен метод - 1 475 040 лв. 78.34% ид.ч. от ПИ 65231.920.428 - Сравнителен метод - 54 420 лв.
Справедлива стойност на недвижимия имот	1 529 хил. лв.
Стойност на недвижимия имот съгласно финансовия отчет към 31.12.2016 г.	1 487 хил.лв.
Стойност на недвижимия имот съгласно финансовия отчет към 31.12.2017 г.	1 529 хил. лв.
Сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни недвижими имоти	По данни на консултантска компания в идеалния център на к.к. Боровец е реализирана сделка за 575 евро/кв.м

Източник: Дружеството

Офис сграда Камбаните

Дата, на която е извършен огледът на недвижимия имот	05.12.2017
Необходими за целите на оценката данни	Инвестиционен имот – Камбани Грийн Офисис (УПИ IX -2567, кв.2 по ПРЗ, м. „Малинова долина - Бункера I-ви етап“, заедно с построената в него четириетажна мултифункционална сграда, както и на имоти с пл. № 1179 и 1406 в същата местност Сградата е въведена в експлоатация с разрешение за ползване от 20.10.2016 г. Нотариални актове, скици, ПУП, Разрешение за строеж, Разрешение за ползване Информация за цените на недвижимите имоти в района на гр. София, район „Витоша“, вилна зона ”Малинова долина” – Бункера I-ви етап, м. “Дупките”
Дата, на която е извършена оценката	08.12.2017
Методи, използвани за оценка на недвижимите имоти, и сумите, на които се оценяват	Камбани Грийн Офисис (многофункционална бизнес-сграда и УПИ IX-2567) Метод на капитализирания доход (приходен метод) - 21 544 360 лв. Имот с пл. № 1179 – Сравнителен метод - 33 605 лв. Имот с пл. № 1406 – Сравнителен метод - 675 лв.
Справедлива стойност на недвижимия имот	21 578 хил. лв.
Стойност на недвижимия имот съгласно финансовия отчет към 31.12.2016 г.	19 201 хил.лв
Стойност на недвижимия имот съгласно финансовия отчет към 31.12.2017 г.	21 578 хил.лв
Сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни недвижими имоти	Сравними пазарни цени на подобни парцели в диапазона 125 - 230 евро/кв.м. Средната годишна доходност на сравними офис-проекти е в рамките около 8-9.5%

Източник: Дружеството

Лозенец

Дата, на която е извършен огледът на недвижимия имот	05.12.2017
Необходими за целите на оценката данни	Инвестиционен имот – регулиран незастроен терен, представляващ УПИ I-429, кв.8, м."Диньов гьол", землището на гр. Царево Заповед № РД-01-59 от 27.01.2006 г. на Кмета на Община Царево за одобряване на проект за изменение на ПУП Нотариален акт Информация за цените на недвижимите имоти в района на гр.Царево
Дата, на която е извършена оценката	08.12.2017
Методи, използвани за оценка на недвижимите имоти, и сумите, на които се оценяват	Сравнителен метод - 4 455 305 лв.
Справедлива стойност на недвижимия имот	4 455 хил. лв.
Стойност на недвижимия имот съгласно финансовия отчет към 31.12.2016 г.	5 815 хил. лв.
Стойност на недвижимия имот съгласно финансовия отчет към 31.12.2017 г.	4 455 хил. лв.
Сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни недвижими имоти	Сравними пазарни цени на подобни парцели в диапазона 60 - 170 евро/кв.м.

Източник: Дружеството

Велико Търново

Дата, на която е извършен огледът на недвижимия имот	06.12.2017
Необходими за целите на оценката данни	Инвестиционен имот – незастроените имоти с №№ I-021006, II-021007, III-021008, IV-021009, I-025002, II-025003 и III-025004, находящи се в землището на с. Леденик, Община гр. Велико Търново Снимка - извлечение от плана за земеразделяне на с. Леденик Договор за покупко-продажба № ВТ-ПКБ-001 от 01.11.2006 г. Одобен проект за смяна на предназначението на поземлените имоти Заповед № РД-22-1511 от 25.08.2008 г. на кмета на Община Велико Търново Информация за цените на недвижимите имоти в района на с. Леденик
Дата, на която е извършена оценката	12.12.2017
Методи, използвани за оценка на недвижимите имоти, и сумите, на които се оценяват	Сравнителен метод - 1 221 190 лв.
Справедлива стойност на недвижимия имот	1 221 хил. лв.
Стойност на недвижимия имот съгласно финансовия отчет към 31.12.2016 г.	1 217 хил. лв.
Стойност на недвижимия имот съгласно финансовия отчет към 31.12.2017 г.	1 221 хил. лв.
Сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни недвижими имоти	Сравними пазарни цени на подобни парцели в диапазона 10 - 26 евро/кв.м.

Източник: Дружеството

Видин

Дата, на която е извършен огледът на недвижимия имот	16.11.2017
Необходими за целите на оценката данни	Инвестиционен имот – поземлен имот с № 072017 с площ 86 дка, заедно с построените в него седем сгради, разположен в землището на гр. Видин, местността „Гриндул”. Договор за покупко-продажба от 22.01.2007 г. Скица на имота Информация за цените на недвижимите имоти в района на община Видин
Дата, на която е извършена оценката	21.11.2017
Методи, използвани за оценка на недвижимите имоти, и сумите, на които се оценяват	Сравнителен метод - 1 234 315 лв.
Справедлива стойност на недвижимия имот	1 234 хил. лв.
Стойност на недвижимия имот съгласно финансовия отчет към 31.12.2016 г.	1 234 хил. лв.
Стойност на недвижимия имот съгласно финансовия отчет към 31.12.2017 г.	1 234 хил. лв.
Сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни недвижими имоти	Сравними пазарни цени на подобни парцели в диапазона 18 - 45 евро/кв.м. Тези цени са офертни, на пазара са от 5-6 години и са неликвидни

Източник: Дружеството

Камбаните - Младост 4

Дата, на която е извършен огледът на недвижимия имот	19.12.2017
Необходими за целите на оценката данни	Инвестиционен имот – Камбаните - Младост 4 (УПИ I-376,373, кв.45, УПИ IV-353, кв.37, както и имоти с пл. № 544, 549, 557 и 558, и части от имоти с пл.№ 263, 44, 349, 351, 352, 353 и 354, находящи се в гр. София, Южна градска територия II част, местността „ЖГ „Камбаните – Младост 4”) Нотариални актове, скици, постановление на Агенцията за държавни вземания, заповед по чл.16, ал.5 от ЗУТ на Кмета на Столична община Становище на обслужващия юрист на „ФНИБ” АДСИЦ Информация за цените на недвижимите имоти в района на гр. София, жк. „Младост IV”, м. „Камбаните”
Дата, на която е извършена оценката	22.12.2017
Методи, използвани за оценка на недвижимите имоти, и сумите, на които се оценяват	Сравнителен метод - 3 466 715 лв.
Справедлива стойност на недвижимия имот	3 467 хил. лв.
Стойност на недвижимия имот съгласно финансовия отчет към 31.12.2016 г.	3 462 хил.лв*
Стойност на недвижимия имот съгласно финансовия отчет към 31.12.2017 г.	3 467 хил.лв
Сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни недвижими имоти	Сравними пазарни цени на подобни парцели в диапазона 180 - 300 евро/кв.м.

Източник: Дружеството

*стойността не включва инвестиционните имоти държани за продажба (които са налични към 31.12.2016).

Относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски от общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда

Делът на общо неплатените наеми и аренды (непадежирани и просрочени) към 31 март 2018 г. възлиза на 4.3% спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда. Процентът е изчислен като съотношение на общите вземания за наеми (непадежирани и просрочени) към 31 март 2018 г. към приходите от наеми и такса управление за предходните 12 месеца към 31 март 2018 г.

Данни за банката депозитар

Наименование	Банка ДСК ЕАД
Седалище	гр. София, ул. Московска 19
Телефон	0 700 10 375; 02 9 39 13 61
Електронен адрес	Pavlin.Borisov@dskbank.bg
Електронна страница	www.dskbank.bg

Дата на учредяване, номер и дата на лиценза за извършване на банкова дейност

"Банка ДСК" ЕАД е вписана в Регистъра на търговските дружества с решение на СГС от 26.01.1999 г. по фирмено дело 756/1999 г.

"Банка ДСК" ЕАД притежава лиценз за извършване на банкова дейност, издаден от БНБ със заповед РД22-0882/26.09.2002 г., последно актуализиран със заповед на БНБ № 107 947 от 25.11.2016 г.

Съществени условия на договора за депозитарни услуги, включително условията за прекратяване

Съгласно договор за депозитарни услуги от 29.12.2004 г. сключен между „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ и "Банка ДСК" ЕАД, „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ възлага на "Банка ДСК" ЕАД да изпълнява срещу възнаграждение функции на банка-депозитар съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, състоящи се в депозитарни финансови услуги, а именно:

- Съхранение на активи под формата на парични средства и ценни книжа
- Извършване на плащания и операции по нареждане на Клиента
- Обслужване на плащанията и операции по сделките с ценни книжа
- Съхраняване на оригиналите на документите за собственост върху притежаваните от Клиента недвижими имоти

Договорът се прекратява без предизвестие при следните условия:

- По взаимно съгласие
- При ликвидация и несъстоятелност на някоя от страните
- При заличаване на банката от списъка на банките, които отговарят на изискванията на чл.173, ал.2 от ЗППЦК
- В случай, че Банката е избрана за управителните и контролни органи на Клиента
- В случай, че Банката стане кредитор или гарант на Клиента

Договорът може да се прекратява с едномесечно предизвестие за Клиента и двумесечно за Банката.

Данни за обслужващите дружества

Наименование	МНИ ООД
Седалище	гр. София, ул. Николай Хайтов 3А, ет.1
Номер и партида на вписване в търговския регистър	Вписано в търговския регистър при СГС по ф.д. 12125 /2004 на Софийски градски съд, партиден номер 88393 , рег. 1 , том 1116 , стр. 118
ЕИК	131331330
Данъчна регистрация	19/11/2004

Кратка информация относно професионалния опит на дружеството

МНИ ООД е дружество с предмет на дейност „Обслужване и поддържане на придобити от дружества със специална инвестиционна цел недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, водене и съхранение на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, извършване на всички други необходими дейности като обслужващо дружество по смисъла на чл.18, ал.2 от закона за дружествата със специална инвестиционна цел, както и всяка друга дейност, незабранена със закон.“ Понастоящем МНИ ООД се занимава основно с обслужване на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ. За своята 14-годишна история, МНИ ООД е доказало, че разполага с необходимия опит, организация и ресурси да обслужва и поддържа придобитите недвижими имоти, да извършва строежи и подобрения, да води и съхранява счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, както и да извършва други необходими дейности по смисъла на чл. 18 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Информация за някои съществени проекти финализирани с помощта на МНИ ООД

- Проект от вида „покупка и обратно отдаване под наем“ с два магазина Mr.Bricolage на обща стойност 10 млн. евро през 2006 г.;
- Придобиване на 21 имота в Младост 4 през 2007 г. на цена от 37.8 млн.лв.;
- Продажба на имоти до Летище София през 2007 г.;
- Продажба на търговската част на Камбаните Бизнес Център за 21.8 млн.лв. през 2008 г.;
- Продажба на офис сградата на бул. Г.М.Димитров за 34.2 млн.лв. през 2008 г.;
- Продажба на 9 имота в Младост 4 за 34.2 млн.лв. през 2008 г.;
- Продажба на Камбаните Бизнес Център през 2011 г. за 45 млн.лв.;
- Продажба на почти цялата притежавана земеделска земя на обща цена от 15.4 млн.лв. през 2009 г., 2010 г. и 2011 г.;
- Придобиване на общо 7 318 кв.м. офис площи и 68 паркоместа от Сграда 1 в Бизнес Парк София през 2014 г. за 7.2 млн.евро;
- Изграждане на офис сграда Камбаните, финализирано в края на 2016 г. и отдаване под наем на сградата;
- Продажба на два имота в Младост 4 за 3.4 млн.евро през 2017 г.;
- Придобиване на право на строеж в Зона 2 на София Тех Парк за 9.7 млн.лв. през 2017 г.

Съществени условия на договора, включително условията за прекратяване

Дата на договор	11/01/2005 г.
Срок на договор	11/12/2029 г.

Основни услуги:

- Извършване на консултации и анализи относно инвестиционната стратегия на Фонда
- Разработване на счетоводна политика и извършване на счетоводна дейност
- Представява и защитава интересите на ФНИБ пред МФ, КФН,НСИ, НОИ, НЗК, НАП
- Осъществяване на контрол върху състоянието на недвижимите имоти
- Намира и предлага потенциални наематели или купувачи за имотите и води преговори с тях
- Извършване на всички необходими подготвителни действия по отдаване на имотите под наем или продажба
- Контролна функция по договорните задължения с наематели
- Извършване на строежи и подобрения в недвижимите имоти
- Водене и съхраняване на отчетността и кореспонденцията, свързани с дейността

Възнаграждение на обслужващото дружество:

• Тримесечно възнаграждение – при размер на нетните активи под 30 млн.лв. - 0.5% от общия размер на нетните активи; при размер на нетните активи между 30 млн.лв. и 60 млн.лв. - 0.438% от общия размер на нетните активи; при размер на нетните активи над 60 млн.лв. - 0.375% от общия размер на нетните активи. Размерът на нетните активи се изчислява на база тримесечни отчети, като след приключване на финансовата година, възнаграждението за обслужване се изравнява на база среднопретеглената стойност на активите съгласно потвърдена от одитор оборотна ведомост. През последните 10 години, размерът на нетните активи на Дружеството е бил над 60 млн.лв и съответно ставката на тримесечното възнаграждение е била 0.375%;

• Допълнително възнаграждение за успех – 15% от разликата между продажната цена и: покупната цена на продадения имот; таксите за брокера осъществил продажбата; директните разходи за периода на собственост; общите административни и финансови разходи за периода на собственост, разпределени на база процентното съотношение между балансовата стойност на останалите инвестиционни имоти, имоти за търгуване и имоти, държани за продажба към датата на продажба; себестойността на строителните работи; и директните разходи за лихви, свързани с ползвани заеми, ако е приложимо.

Условия за прекратяване:

- По взаимно съгласие
- С предизвестие при неизпълнение на някое от задълженията

Съветът на Директорите на Дружеството възнамерява, в случай на успешно приключване на увеличението на капитала, да започне преговори за намаление на възнаграждението на обслужващото дружество. Намерението на Съвета на Директорите е възнаграждението на обслужващото дружество да бъде както следва:

• Тримесечно възнаграждение – при размер на нетните активи под 30 млн.лв. - 0.5% от общия размер на нетните активи; при размер на нетните активи между 30 млн.лв. и 60 млн.лв. - 0.375% от общия размер на нетните активи; при размер на нетните активи над 60 млн.лв. - 0.25% от общия размер на нетните активи.;

• Тримесечно възнаграждение за последните две години преди изтичането на срока на съществуването на Дружеството – 0.125% от размера на паричните средства и еквиваленти и 0.25% от размера на нетните активи (нето от паричните средства и еквиваленти);

• Допълнително възнаграждение за успех – 15% от разликата между продажната цена и: покупната цена на продадения имот; таксите за брокера осъществил продажбата; директните

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

Данни за оценителите на недвижими имоти

Оценител за предходните 3 години

Име Кузманов, Илиан Велиславов
Адрес ЖК. "Бели Брези", УЛ. „Искърски Пролом“ №11, София, България
Контакти Тел. 0888 38 33 98; ел.поща: kuzmanov_i@abv.bg

Г-н Кузманов е с дългогодишен оценителски опит. Притежава лицензи за оценки на недвижими имоти, търговски предприятия, машини и съоръжения, вземания. В сферата на недвижимите имоти притежава лиценз № 4502 на АП и сертификат за оценителска правоспособност № 100101057 от 14.12.2009 г. издаден от Камарата на независимите оценители в България. Понастоящем г-н Кузманов е финансов директор на „Терем-Холдинг“ ЕАД, където от март 2015 г. ръководи, организира и координира финансово - счетоводната и икономическата дейност на дружеството и икономическата група. Предишният му опит включва ръководител на направление/отдел „Финанси“ в „Булгартабак – Холдинг“ АД; старши асистент в Европейско Висше Училище по Икономика и Мениджмънт, гр.Пловдив; финансово-счетоводен специалист в „Алмарекс“ ЕООД; експерт и директор в Министерство на икономиката. Илиан Кузманов има магистърски степени по счетоводство и контрол и по финанси от Университет за национално и световно стопанство, както и магистърска степен по промишлено и гражданско строителство от Висш институт по архитектура и строителство. Преминал е редица обучения в ТУ, ЕБВР, УНСС и др.

Допълнителна информация за разходите на дружеството

Максимално допустим размер на разходите за управление на Дружеството

Съгласно Устава на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ, максималният размер на всички разходи по управление и обслужване на Дружеството, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар, не могат да надхвърлят 8% (осем на сто) от стойността на активите по баланса на Дружеството.

Сумите или метода за определяне на възнагражденията на членовете на съвета на директорите и на обслужващите дружества

• Правила за определяне на възнагражденията на членовете на съвета на директорите

Съгласно Устава на Дружеството, всеки от членовете на Съвета на директорите получава месечно възнаграждение с фиксиран размер, което не може да надвишава 10 (десет) пъти размера на минималната работна заплата за страната.

Освен месечното възнаграждение, председателят и заместник-председателят на Съвета на директорите, както и изпълнителните директори и други членове на СД, могат да получават допълнително възнаграждение (тантиеми), определено на база нетната стойност на активите на дружеството за една акция преди изплащането на дивиденди. Размерът на всяко възнаграждение се определя от Общото събрание на акционерите при спазване на разпоредбата на чл. 60 от Устава на Дружеството. За повече информация относно размера на възнагражденията на Съвета на директорите виж раздел „Сделки със свързани лица“.

• Суми и методи за определяне на възнагражденията на обслужващите дружества

Съгласно Устава на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ, размерът на възнаграждението на обслужващо дружество следва да бъде обоснован с оглед на характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната и се определя с решение на Съвета на директорите. Размерът на възнаграждението се определя и изменя при спазване на разпоредбата на чл. 60 от устава. Обслужващото дружество получава възнаграждение за предоставяните услуги на ФНИБ в размер на 1.5% годишно от сумата на нетните активи на ФНИБ. Размерът на нетните активи се изчислява на база тримесечни отчети, като след приключване на финансовата година, възнаграждението за обслужване се изравнява на база среднопретеглената стойност на активите съгласно потвърдена от одитор оборотна ведомост. Възнаграждението за обслужване е дължимо към края на всеки месец. Обслужващото дружество получава възнаграждение за успех при всяка осъществена сделка за продажба на имот от ФНИБ. Възнаграждението за успех възлиза на 15% от положителната разлика между продажната цена на имота и цената на придобиване (включително преките текущи разходи, както и разпределената част от непреките разходи за периода на собственост на имота). За повече информация относно методите за определяне на възнагражденията на обслужващите дружества виж раздел „Данни за обслужващите дружества“. За повече информация относно размера на възнагражденията на обслужващите дружества виж раздел „Сделки със свързани лица“.

Научноизследователска и развойна дейност

С оглед характера на основния си бизнес, Дружеството не осъществява научноизследователска и развойна дейност.

Значителни договори

Дружеството не е сключвало значителни договори, различни от договорите, сключени по време на обичайната му дейност за двете години, предхождащи датата на изготвяне на настоящия Проспект.

Значителни дълготрайни материални и нематериални активи

Основните материални активи на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ са инвестиционните имоти. Дейността на Дружеството е изключително зависима от тези активи и затова основните страни на дейността и инвестициите му са свързани с тяхното поддържане и развитие.

В долната таблица са представени основните инвестиционните имоти към 31 март 2018 г.:

Проект	Тип	Парцел, обща площ, кв. м.	Дял от имота	РЗП, кв. м.	Дял от РЗП	Историческа стойност към 31.03.2018, хил.лв.	Балансова стойност към 31.03.2018, хил.лв.
ТЦ Доверие-Бриколаж	Търговски площи	27 358	100%	12 985	100%	20 324	22 673
Земеделска земя	Земеделска земя	404 648	100%	н.п.	100%	114	487
Жилищна сграда - Боровец	Жилищни площи	1 012	78%	3 527	78%	3 311	1 529
Офис сграда - Бизнес Парк София	Офис площи	4 378	64%	9 066	100%	14 505	16 904
Офис сграда - Камбаните	Офис площи	10 671	100%	13 205	100%	17 434	21 598
Ваканционно селище - Лозенец	Парцел	28 758	100%	н.п.	100%	4 409	4 455

Инвестиционни имоти - Велико Търново	Парцел	148 554	100%	н.п.	100%	376	1 221
Инвестиционни имоти - Видин	Парцел	86 008	100%	н.п.	100%	589	1 234
Инвестиционни имоти - Младост 4	Парцел	16 018	100%	н.п.	100%	9 422	3 467
Офис сграда - София Тех Парк	В развитие	8 140	100%	51 000*	100%	10 087	9 825

Източник: Неодитиран финансов отчет за първото тримесечие на 2018 г.; Дружеството

н.п. неприложимо; *прогнозна стойност

Към 31 март 2018 г. „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ има инвестиционни имоти с балансова стойност 83.4 млн. лв., което представлява 95.1% от всички активи на Дружеството. За повече информация относно инвестиционните имоти на Дружеството, моля вижте *“Оперативен и финансов преглед – Активи и пасиви”*.

Към 31 март 2018 г. инвестиционни имоти със справедлива стойност в размер на 44 271 хил. лв. (към 31 декември 2017: 44 251 хил. лв.) са обект на ипотека за обезпечаване на дългосрочен лихвоносен заем на Дружеството с балансова стойност 9 872 хил.лв. Заемът е обезпечен с:

- **Договорна ипотека върху магазин Mr.Bricolage, Варна.** Недвижим имот, с идентификатор 10135.3512.223 заедно с построената в имота сграда с идентификатор 10135.3512.223.1, със застроена площ от 4 673 кв.м. на един етаж с предназначение – Сграда за търговия, които имоти съгласно документи за собственост се намират в гр. Варна, ж.к. Младост II (две) и представляват УПИ I-за магазин, трафопост и паркинг, по плана на втори микрорайон на гр. Варна, квартал 5, с площ от 12 184 кв.м., заедно с построения върху имота „Търговски център „ДОВЕРИЕ – БРИКОЛАЖ“ със ЗП от 4 920 кв.м. и с РЗП 5 375 кв.м., заедно с всички подобрения и приращения в имота и сградата. Настоящ Собственик: „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ. Документ за собственост: Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 33, том 5, рег. № 12707, дело № 713 от 2006г. по описа на нотариус Жана Кирчева, рег. № 214 от НК, акт вписан в службата по вписване в гр. Варна с акт № 188, том LXV, дело № 15586 от 2006г., вх. Рег. № 20602 от 17.08.06г. Одобрена поредност на ипотеката – първа по ред след съществуващите ипотеките в полза на Банката;

- **Договорна ипотека върху магазин Mr.Bricolage, София.** Недвижим имот с идентификатор 68134.4081.907 заедно с построените в имота сгради: Сграда с идентификатор 68134.4081.907.1, със застроена площ от 9 кв.м. на един етаж с предназначение – Друг вид производствена, складова инфраструктурна сграда; Сграда с идентификатор 68134.4081.907.3, със застроена площ от 1328 кв.м. на един етаж с предназначение – сграда за търговия; Сграда с идентификатор 68134.4081.907.4, със застроена площ от 2 кв.м. на един етаж с предназначение – Друг вид производствена, складова инфраструктурна сграда; Сграда с идентификатор 68134.4081.907.5, със застроена площ от 1485 кв.м. на един етаж с предназначение – Сграда за търговия; Сграда с идентификатор 68134.4081.907.6, със застроена площ от 3785 кв.м. на един етаж с предназначение – Сграда за търговия, които имоти съгласно документи за собственост се намират, в гр. София, Столична община, район Младост, с административен адрес- бул. Цариградско шосе № 115, и представляват УПИ VI-717,796,813,832,887,904,907- за магазин с трафопост, административна сграда и паркинг, находящ се в кв. 9, в м. „НПЗ Изток – Къро“, по плана на гр. София, район Младост с площ от 15 174 кв.м., заедно с построения върху имота “Търговски център „ДОВЕРИЕ– БРИКОЛАЖ“, със ЗП от 6 670 кв.м. и с РЗП от 7 610 кв.м. и заедно с всички подобрения и приращения в имота и сградите.

- **Договорна ипотека върху Офис сграда Камбаните.** Поземлен имот с идентификатор 68134.2045.2567 заедно със Сграда строяща се на основание издадено Разрешение за строеж № 21 от 19.02.2015г. на ГЛ. Архитект на СО „Мултифункционална сграда на 4/5 етажа и

подземни гаражи“ в УПИ IX-2576, кв.2 по плана на гр. София, район Витоша, м. Малинова долина-Обслужващи обекти на Околовръстен път“ и одобрените от Общински Строителен Контрол към Столична Община на 10.02.2015г. инвестиционни и архитектурни проекти. Сградата е със Застроена площ от 2 035 кв.м., Разгъната Застроена площ на надземните етажи от 8 375.80 кв.м. и Разгъната застроена площ на подземните нива от 4 977.12 кв.м. и заедно с всички подобрения и приращения на основание чл. 92 от ЗС.

- **Особен залог по ЗОЗ - вземания наеми от Офис сграда Камбаните.** Всички настоящи и бъдещи вземания на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ, произтичащи от всички сключени договори за наем/продажба на обекти в „Мултифункционална сграда на 4/5 етажа и подземни гаражи“ строяща се съгласно Разрешение за строеж № 21 от 19.02.2015г. издадено от Гл. Архитект на Столична община в Поземлен имот с идентификатор 68134.2045.2567. Всички настоящи и бъдещи вземания на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ към Банката за наличността по сметката на Дружеството, открита в „Юробанк България“ АД, включително за начислените лихви по нея.

- **Особен залог по ЗОЗ - вземания банкови гаранции Бриколаж.** Всички настоящи и бъдещи вземания на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ, като Бенефициер към „Сосиете Женерал Експресбанк“ АД, произтичащи от банкови гаранции за плащане и всички анекси и допълнителни споразумения към тях издадени от „Сосиете Женерал Експресбанк“ АД, и обезпечавачи плащанията на Наемателя „Доверие Брико“ АД, по договорите за наем на двата търговски центъра „Доверие - Бриколаж“, находящи се в гр.София и в гр.Варна. Всички настоящи и бъдещи вземания на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ към Банката за наличностите по сметката на Дружеството, открита в Банката с титуляр Кредитополучателя, включително и начислените лихви по тях, както и бъдещите вземания по всички открити в последствие сметки на негово име в „Юробанк България“ АД.

Последният преглед на всички значими инвестиционни имоти е извършен към края на 2017 г. като преоценката е отразена в балансовата стойност на имотите. За повече информация относно стойността на инвестиционните имоти на Дружеството, моля вижте “Оценка на недвижимите имоти”.

Няма дълготрайни материални и нематериални активи от съществено значение за дейността на Дружеството.

Не са известни евентуални екологични проблеми, които могат да засегнат използването на дълготрайните материални активи от Емитента.

Опазване на околната среда

Дружеството няма екологични проблеми и ангажименти, и не притежава активи, предпоставящи възникване на такива.

Дружеството работи в съответствие с приложимите постановления на законодателството в областта на околната среда в Република България и Европейския съюз.

Съдебни, административни и арбитражни производства

В обичайния ход на дейността си Дружеството е страна по юридически производства във връзка с неговата оперативна дейност, но не е налице съществуването на административни, граждански, арбитражни или наказателни производства (включително висящи или опасност за такива, които могат да бъдат образувани от и срещу Дружеството) за последните 12 месеца и към датата на проспекта, които биха могли в значителна степен да повлияят на финансовото положение или рентабилност на Дружеството.

Интелектуална собственост

Дружеството няма регистрирани търговски марки и не притежава значима интелектуална собственост.

Работници и служители

Към датата на Проспекта, **Дружеството** разполага с 5 служители.

Динамиката през последните 3 години и към датата на проспекта е следната:

Брой персонал	2015	2016	2017	Към датата на проспекта
Към края на периода	5	5	5	5

Източник: Дружеството

По-долу са представени разбивки на брой персонал към края на периода по бизнес дейности:

Брой персонал	2015	2016	2017	31/03/2018
Член на СД*	3	3	3	3
Изпълнителен директор	1	1	1	1
Директор връзка с инвеститорите	1	1	1	1
Офис организатор	1	1	1	1

Източник: Дружеството

*Изпълнителния директор е член на СД

Дружеството не наема временни работници/служители.

За акционерното участие на членовете на Съвета на Директорите в капитала на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ моля вижте: „Информация за акционерното участие и всякакви опции за подобни акции в дружеството на всеки от членовете на СД към датата на Проспекта“.

Към датата на този Проспект не са налице договорености за участие на служители в капитала на Дружеството.

9. ПРЕГЛЕД НА ИНДУСТРИЯТА

Българската икономика²

Развитието на дейността на Дружеството е обвързано с общите макроикономически тенденции в България.

Основни макроикономически показатели за България	2013	2014	2015	2016	2017
Брутен вътрешен продукт, млн. лв.	82 166	83 634	88 571	94 130	98 631*
Годишен реален темп на изменение на БВП, %	0.9	1.3	3.6	3.9	3.6
ХИПЦ, годишно изменение, %	-0.9	-2	-0.9	-0.5	1.8
Безработица, %	11.8	10.7	10	8	7.1
Средна месечна работна заплата, лв.	775	822	878	948	1 060
БВП на глава от населението, лв.	11 310	11 577	12 339	13 206	13 884
Бюджетен (дефицит)/излишък, млн. лв.	-1440.8	-3072.9	-2485.2	1 465.10	845.2
Бюджетен (дефицит)/излишък, % от БВП	-1.80%	-3.70%	-2.80%	1.60%	0.90%
Основен лихвен процент	0.02	0.03	0.01	0	0
Брутен външен дълг, % от БВП	87.90%	92.00%	74.00%	71.10%	66.10%
Текуща сметка (дефицит)/излишък, % от БВП	1.30%	0.10%	0.00%	2.30%	4.50%
Преки инвестиции в България, % от БВП	3.30%	2.70%	5.50%	2.20%	1.90%
Преки инвестиции в България, млн. евро	1 383.70	1 160.90	2 475.90	1 079.60	950.1
Валутен курс на лв. за 1 евро	Фиксиран курс на 1.95583 лв. за 1 евро				
Валутен курс на лв. за 1 щ.д., края на периода	1.42	1.61	1.79	1.86	1.63

* Данните за 2017 са предварителни.

Източник: БНБ; НСИ

Таблицата по-долу представя обобщена информация за текущия дългосрочен рейтинг на Република България в чуждестранна валута, определен от специализираните международни рейтингови агенции.

Рейтингова агенция	Дългосрочен рейтинг	Перспектива	Промяна
Moody's	Baa2	Стабилна	29 май 2017 г.
Standard&Poor's	BBB-/A-3	Стабилна	01 декември 2017 г.
Fitch	BBB	Стабилна	01 декември 2017 г.

Брутен вътрешен продукт

През периода 2004 – 2008 г. българската икономика се характеризираше със стабилен реален ръст от около 6% годишно, обусловен главно от значителния приток на капитали от чужбина. Тези потоци, насочени предимно към банковия сектор и недвижимите имоти, стимулираха както частното потребление, така и корпоративните инвестиции. Засиленото търсене на потребителски и инвестиционни стоки доведе до увеличаване на дефицита по текущата сметка. В допълнение, икономическият растеж предизвика дефицит на пазара на труда и съответно повишаване на заплащането, а това, в съчетание с увеличените цени на храните и горивата, доведе до скок на инфлацията.

Глобалната финансова криза повиши нежеланието на инвеститорите да поемат рискове. В резултат на това през 2009 г. притокът на капитали намалea значително и българската икономика влезе в рецесия. Спадът на преките чуждестранни инвестиции ("ПЧИ") беше

² Като източници за изготвяне на секцията „Българската икономика“ са използвани статистически данни от Българска народна банка, Национален статистически институт, Министерство на финансите

придружен от бързо влошаване на постъпленията от износ вследствие на отслабналото международно търсене. Икономиката реагира автоматично чрез свиване на дефицита по текущата сметка и намаляване на инфлацията. Икономическата активност се сви с 4.2%, но през 2010 г. възстанови растежа си с 1.4% реален годишен ръст. Основен двигател на този икономически обрат бе стабилното подобрене на износа, докато вътрешното търсене запази ниски стойности (ръст от 1.7% на годишна база).

За периода 2011 - 2016 г. икономиката на България запази положителната си посока на развитие, макар и със забавящи се темпове на растеж. Основно влияние на по-бавния ръст оказва цялостната икономическа конюнктура и несигурността в Европа, обусловена от дълговата криза в Евроразона. Като резултат, БВП достигна 80.8 млрд. лв. през 2011 г., 82.0 млрд. лв. през 2012 г., 82.2 млрд. лв. през 2013 г. и 83.6 млрд. лв. през 2014 г. Най-съществен принос за положителното развитие през 2011 г. и 2013 г. имаше свиването на нетния внос, който спадна със съответно 36.6% и 74.5% на годишна база. През 2012 г. и 2014 г. най-съществена роля имаше вътрешното търсене, с реален годишен ръст от съответно 2.0% и 2.2%, подпомогнато и от по-високо бруто капиталобразуване. През 2015 и 2016 г. положителните тенденции се засилиха, като БВП отчете 3.6% и 3.9% реален годишен ръст до съответно 88.6 и 94.1 млрд. лв. по текущи цени, нетният внос се превърна в нетен износ, а вътрешното търсене продължи да се увеличава.

В унисон с цялостната конюнктура в Европа, реалният годишен ръстът на БВП през 2017 г. се сви до 3.6%, но остана над средното за Европа от 2.4% (EU28), като самото БВП за годината достигна 98.6 млрд. лв.³. Най-съществен принос тази година имаше вътрешното търсене, което регистрира реален ръст от 4.5% до 76.5 млрд. лв. по текущи цени, но и брутно капиталобразуване нарасна с 3.8%. Нетният износ за годината се сви до 1.5 млрд. лв. по текущи цени и се превърна в нетен внос от 1.6 млрд. лв. по коригирани за инфлацията цени (нетен износ от 0.1 млрд. лв. по коригирани цени за 2016 г.), като самият износът отчете реален ръст от 4.0% до 65.4 млрд. лв. по текущи цени, а вносът нарасна със 7.2%.

Относно приноса и динамиката на основните икономически сектори, секторът на услугите, който формира 67.0% от брутната добавена стойност през 2016г., регистрира реален ръст от 3.3% спрямо 2015 г., индустрията (28.3% от БДС) нарасна с 3.2%, а селското стопанство (4.7% от БДС) се увеличи с 5.3%. Към края на 2017 г. секторът на услугите (67.4% от БДС) нарасна с още 4.4% спрямо предходната година, индустрията (28.3% от БДС) – с 3.6%, докато селското стопанство (4.3% от БДС) се сви с 0.1%.

Инфлация

Под влияние основно на спада на международните цени на петрола и природния газ, инфлацията през 2016 г. в България продължи да се движи надолу, като към края на годината Хармонизирания индекс на потребителските цени отчете годишен спад от 0.5%, спрямо дефлация от 0.9% към края на 2015 г. Вследствие на значителният ръст на икономическата активност през 2017 г., тенденцията започна да се обръща и индексът отчете годишен ръст от 1.8%, което е първата инфлация от 2012г. насам. Най-съществени ръстове бяха отчетени в цените на жилищата и комуналните услуги (+4.5%), образованието (3.9%) и хранителните продукти и безалкохолните напитки (3.1%), като спадове бяха отчетени само в цените на комуникациите и съобщенията (-1.3%) и на облеклата и обувките (-0.3%).

Заетост

Безработицата през последните години се очертава като един от основните проблеми на световната икономика, като за България този проблем е особено болезнен. От края на 2013 г., обаче, заетостта в страната постепенно започна да се подобрява, като Според Агенцията по заетостта регистрираните безработни към края на 2017 г. намаляват с 11.1% на годишна база

³ Данните за 2017 г. са предварителни.

до 232 066 и безработицата спада с 0.9 п.п. до 7.1%, спрямо 7.3% средно за Европейския съюз (ЕС-28). Според агенцията, средно-месечното равнище на безработицата през 2017 г. е 7.2%, което е най-ниската стойност за последните 9 години. Икономическата активност на населението и производителността на труда също се повишават.

Платежен баланс

Платежният баланс на страната показва и положителни тенденции, най-съществената от които е преминаването на текущата сметка към излишък, при милиардни дефицити в годините преди кризата. Текущата сметка за 2016 г. бе 1.1 млрд. евро, спрямо дефицит от 16.9 млн. евро за 2015 г., като ръстът бе най-вече благодарение на свиване на търговския дефицит. Излишъкът по текущата сметка продължи да расте, достигайки 2.3 млрд. евро към края на 2017 г., като това бе най-вече защото отрицателното салдо по статия първичен доход се сви с 1.9 млрд. евро до 0.5 млрд. евро, докато търговският дефицит пак се увеличи с 1.1 млрд. евро до 2.1 млрд. евро. Следва да се отбележи, че, въпреки по-големия търговския дефицит, износет на стоки за януари – декември 2017 г. бе 25.8 млрд. евро, което е с 2.7 млрд. евро повече спрямо същия период на 2016 г. Капиталовата сметка тенденциозно продължи да се свива от 1.4 млрд. евро за 2015 г. и 1.1 млрд. евро за 2016 г. до 0.5 млрд. евро за 2017 г, което е сравнимо с нивата през 2010г. - 2013г. Финансовата сметка се увеличи с 1.3 млрд. евро през 2016и с още 1.7 млрд. евро през 2017 г. до излишък от 2.3 млрд. евро, при което дефицитът по общия баланс за 2016 г. намаля с 262.3 млн. евро до 3.5 млрд. евро, а балансът към декември 2017 г. излезе на излишък от 98.9 млн. евро. Преките чуждестранни инвестиции в България продължиха да се свиват, спадайки с -12.0% на годишна база до 950.1млн. евро към края на 2017 г.

Публични финанси

Фискалната дисциплина на българските правителства бе една от най-положителните характеристики на икономиката на страната. За периода 2009-2013 г. България бе една от малкото страни, които успеха да свият бюджетния си дефицит под 5% през 2009 г. и да го поддържат под 3% през следващите години. През 2014 г. това се промени, като страната приключи годината на дефицит от 3.7% от БВП. Към 2015 г. дефицитът по консолидираната фискална програма възлезе на 2.5 млрд. лв. (2.8% от БВП), но към 2016 г. бюджетът излезе на излишък от 1.5 млрд. лв., формиращ се от дефицит по националния бюджет в размер на 0.7 млрд. лв. и излишък по европейските средства в размер на 2.2 млрд. лв. Следва да се отбележи, че това е първият бюджетен излишък за държавата от 2008 г. насам. Консолидираната фискална програма завършва 2017 г. на излишък от 845.2 млн. лв. (0.9% от БВП), формиращ се от излишък по националния бюджет в размер на 309.1 млн. лв. и излишък по европейските средства в размер на 536,1 млн. лева. Положителните резултати се дължат както на по-високи приходи, най-вече заради по-ефективно събиране на данъци, така и на по-ниска разходна част, главно вследствие на отлагане на разходи по държавни проекти, съфинансирани от ЕС.

Задлъжнялост

Към края на 2016 г. общият държавен (вкл. държавно-гарантиран) дълг се увеличава с 2.1 млрд. евро на годишна база до 14.0 млрд. евро (29.1% от БВП), като България се отличава и с „похвално“ ниски нива на доходност. През март 2016 г. правителството пласира 7- и 12-годишни еврооблигации за общо почти 2 млрд. евро с доходности от съответно 2.156% и 3.179%, а през януари 2017 г. министерството на финансите пусна в обръщение 50 млн. лв. 10,5-годишни държавни ценни книжа при рекордно ниска среднопретеглена доходност от 1,76%. До края на 2017 г. положителните тенденции продължават, като държавата погаси 1.0 млрд. евро еврооблигации, в следствие на което общият държавен дълг намаля до 13.0 млрд. евро или 25,8% от БВП. Следва да се отбележи, че България продължава да е трета по съотношение дълг към БВП в ЕС, след Естония и Люксембург. Актуализираната средносрочна бюджетна прогноза за 2018-2021г. предвижда държавният дълг да се движи в диапазона от 23.3-19.4% от БВП, като в номинална стойност да се стабилизира в границите 24.4 - 24.2 млрд. лв. годишно.

Пазарът на недвижими имоти в България

Българският пазар на недвижими имоти се върна към ръст през 2017 г. под влиянието на комбинация от макроикономически фактори. От една страна, динамиката на БВП, който расте с най-високите си темпове от финансовата криза насам, води до повишаване на търсенето на недвижимо имущество във всички сегменти. От друга страна, нулевият основен лихвен процент в България и ниската цена на кредитния ресурс, правят недвижимите имоти сравнително достъпни, повишавайки търсенето и съответно цената им. Възможността за реализиране на печалба от растящите цени също така върна строителните и инвестиционни компании на пазара.

Индекси на строителната продукция

	2017г.											2018г.	
	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	I	II	
Строителство - общо	84.0	84.7	88.3	88.1	88.8	89.7	89.7	91.6	93.0	91.3	102.8	88.4	
Сградно строителство	87.7	89.2	92.5	92.2	94.1	95.2	96.1	97.4	98.9	101.2	116.7	95.4	
Гражданско/инженерно строителство	79.9	79.7	83.7	83.5	82.7	83.5	82.6	85.2	86.4	80.2	87.2	80.7	

Източник: НСИ

Данните на Националния статистически институт показват, че месечният индекс на строителната продукция се повишава на годишна база в 9 от 12-те месеца на изминалата 2017 г. Януари 2018 г. подкрепя заформящата се пазарна тенденция, като измерителят нараства с една трета спрямо същия месец на предходната година. Още повече, индикаторът надскача 100 пункта за първи път от базовата 2015 г, като при сградното строителство базовата година е задмината още през декември на 2017 г.

Разрешителните за строителство също подсказват, че пазарът е в подем. През 2017 г. в България одобрение за изграждане получават 11 149 сгради⁴, 19% повече от година по-рано. От тях, проектите за жилищни сгради са 5 562 (23% ръст на годишна база), 127 са за административни (22% по-малко спрямо 2017г.), а тези с друго предназначение (5 460) нарастват с 17% на годишна база. Освен повече като брой, разрешителни получават и по-големи проекти. Общата разгъната площ на одобрените за строителство сгради нараства с една пета на годишна база през 2017 г. Ръстът на предлагането не успява да задоволи търсенето, видно от цената на жилищата. Тя нараства с между 8 и 9% през всяко едно тримесечие на 2017 г.⁵

Високото търсене поставя строителите в добра позиция. От началото на 2018 г. показателят за бизнес климата в строителството, изчисляван от НСИ, се повишава през първите три месеца на годината, като през март се изравнява с отчетената през 2017 г. стойност. По-голям брой от допитаните бизнеси очакват поръчките в сектора да нарастват до края на второто тримесечие.

Според функционалното им предназначение недвижимите имоти могат да бъдат класифицирани в пет основни категории: сгради с жилищно предназначение, офис сгради, търговски площи, индустриални имоти и земеделски земи.

Сгради с жилищно предназначение

България е една от страните в Европа и региона с най-голям процент от населението, притежаващо собствено жилище - над 85 на сто. Поради този факт пазарът на недвижими имоти с жилищно предназначение е един от най-развитие и с най-голям дял в сектора. Търсенето и предлагането на жилища е обусловено и от високата степен на урбанизация.

Голяма част от предлаганите жилищни имоти не отговарят на търсенето от страна на клиенти, които през последните години са все по-взискателни към околната среда и инфраструктура, озеленяването, възможностите за лесно паркиране, ефективното използване и усвояване на

⁴ Издадени разрешителни за строеж на нови сгради, НСИ;

⁵ Индекс на цените на жилищата национално ниво, 2015 = 100, НСИ;

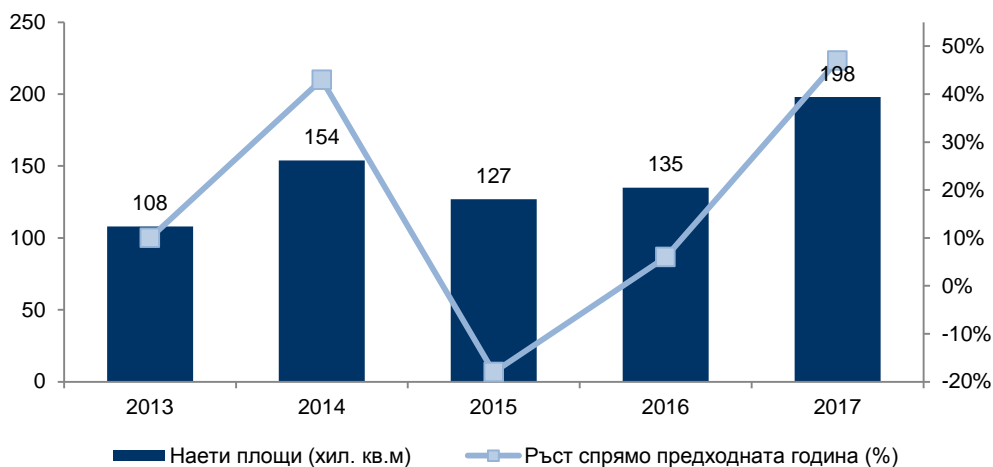
пространства, качествено на изпълненото строителство и реномето на инвеститорите. Голяма част от предлагането е на жилища, строени в периода 1970 – 1980 г, търсенето за които постепенно намалява, а хората готови да закупят нов дом предпочитат новоизградени, с модерни материали и способности, жилища.

Търсенето на имоти от среден и по-висок клас продължава да е водещо в столицата, при цени вариращи в диапазона 1 000 – 1 600 евро/кв.м⁶. Като цяло, през 2017 г. интересът е основно към жилища с три спални, сделките с които нарастват с 42% спрямо 2016 г. Продажбите в сегмента на жилищата с две спални се свива спрямо предходната година с 25%. Незаетите жилищни единици се понижават до 7% в рамките на годината, което говори за растящо търсене. В допълнение към това, към края на 2017 г. жилищата в процес на изграждане са 2 800.

Офис сгради

Търсенето на офис пространства се засилва значително през 2017 г.. Ръстът на българските IT компании и разширяването на сектора на BPO и аутсорсинг услугите са два от водещите фактори. Повечето дружества търсят и обекти в други големи градове като Пловдив, Бургас и Варна, въпреки че през последното тримесечие на 2017 г. няма значителни договори за наем извън София. Анализ на Фортон⁷ показва, че през последното тримесечие на 2017 г. под наем са отдадени 64 109 кв.м. офисни площи. За годината наематели са се настанили на общо 198 348 кв. м., 46% повече от 2016 г. и абсолютен рекорд за българския пазар, индикация за високото търсене на този вид недвижими имоти. Общата площ на клас А и Б офиси в София се равнява на 1 728 233 кв.м. към края на 2017 г.

Обем на новонаетите офис площи по години



Източник: Forton

От страна на предлагането, през 2017 г. са завършени проекти за 117 000 кв.м. нови офис площи. През последното тримесечие на 2017 г. врати отвори вторият корпус на „Полиграфия офис център“ в София. Новото крило на бизнес сградата е с размер 10 хил. кв. м., като започна работа при близо 100% заетост. Данните на Фортон показват, че към края на 2017 г. в процес на изграждане са нови 291 000 кв.м. офиси, които трябва да бъдат готови до края на 2020 г. Това значи, че средно на година могат да се очакват по около 100 000 кв. м. без към това число да се вземат предвид нови проекти, които може да предстоят. Фортон очакват уравнивяване на пазара в средносрочен период, като до тогава търсенето вероятно ще продължи да има превес над предлагането и изграждането на нови офис сгради би следвало да носи по-висока възвращаемост.

⁶ Residential Market Overview Sofia 2017. Colliers;

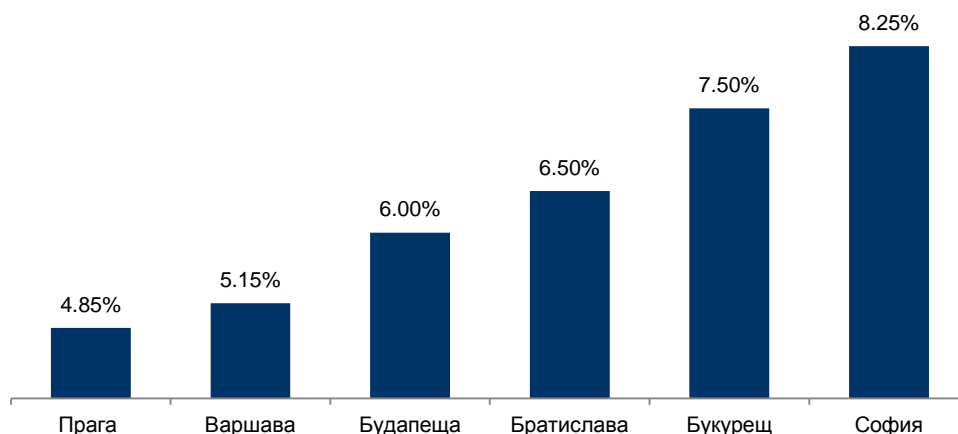
⁷ Office Market Snapshot Q4 2017, Forton;

През 2017 г. свободните площи при по-високия клас сгради се равнява на 9.6% от общите, колкото е било и година по-рано, а в имотите от клас Б незаемото пространство се увеличава минимално до 10.1%. Причината е в изместване на някои наематели към по-високия клас офис сгради и същевременното изграждане на нови такива. В най-търсените обекти, които се намират на най-добрите и лесно достъпни локации, заетостта според Фортон е близка до 100%.

Основните пазарни участници през последното тримесечие на 2017 г. са компаниите, занимаващи се със споделени услуги и ВРО, които са сключили и най-големите нови договори за наем. Sutherland и Experian са разширили офисите си със съответно 2 978 кв. м и 2 570 кв. м, около 9% от наетите през периода площи. Положителна за строителите на офис сгради е тенденцията ВРО и аутсорсинг секторът да повишават дела си в икономиката на страната. Проучване на Българската аутсорсинг асоциация показва, че до 2020 г. се очаква делът им в БВО да задмине 6%, а служителите да наброяват 60 хил. души (двойно на тези в момента). Тази динамика е вероятно да подкрепи дългосрочното търсене, особено на висок клас имоти. В момента компаниите в сектора са основни наематели на основни бизнес сгради в София като Камбаните бизнес център, Мегарпарк, Capital Fort, Ехро 2000, офис частта на Serdika Centre и т.н. Също така, навлизането на нови пазарни участници в сектора ще повишава допълнително апетита към площите от клас А. Причина за това е високата конкуренция за работна ръка при споделените услуги и ВРО, като работната среда е ключов фактор за спечелването на нови служители.

Респективно, наемните нива в сегмент клас А отбелязват ръст през последната година. През 2017 г. наемите достигат средно 13.50 евро месечно за София и 8.00 евро за Пловдив. На годишна база наемните нива нарастват съответно с 1.6% и 7.8%, резултат от високото търсене. Столицата предлага най-голямата доходност от инвестиции в офис сгради в Източна Европа. Проучване на Colliers⁸ показва, че към края на 2017 г. тя се равнява на средно 8.25% годишно. В това отношение софийските офиси изпреварват дори и тези в Букурещ, където същият показател достига 7.50%. Разликата спрямо доходностите в другите столици от региона сочи за подцененост на пазара в София, което е предпоставка за ръст на пазарните цени на офис площите и съответно по-високи печалби на инвеститорите.

Доходност от инвестиции в офис сгради



Източник: Colliers

Очакванията на Фортон са през 2018 г. клас А офис сградите да движат пазара. Доходността е вероятно да усети натиск в рамките на година заради потенциалното покачване на цените на имотите, ефект, който частично ще бъде редуциран от растящите наеми и заемането на свободните площи.

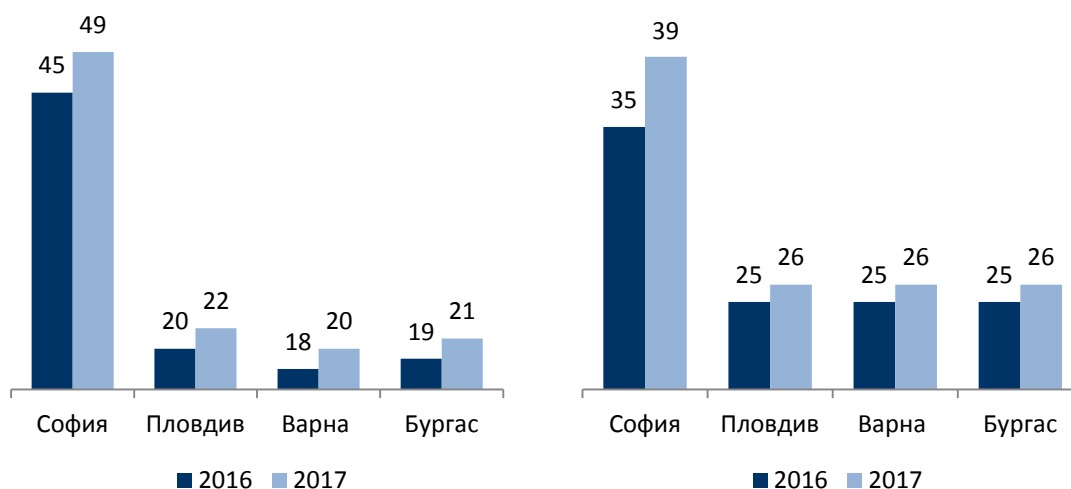
Търговски площи

Повишаващият се разполагаем доход на населението в следствие на ускоряващия се ръст на БВП води и до ръст на приходите на търговците на дребно. Покачването на продажбите прави площите на основните търговски улици и търговски центрове в големите градове по-привлекателни. През втората половина на 2017 г. в рамките на България имотите с подобно предназначение се равняват на 736 860 кв.м,⁹ като през текущата 2018 г. се очаква те да нараснат до 813 000 кв. м,¹⁰ с оглед на по-високото търсене.

Търсенето на модерни търговски площи е високо според Фортон, като модните, спортните и козметичните магазини са водещите наематели. През 2017 г. веригите за търговия с бързооборотни стоки се активизираха, като Billa разшири мрежата си, наемайки големи площи в два софийски мола – Mall of Sofia и Paradise Center. Заетостта на търговските центрове в София достига 90%. През последното тримесечие на 2017 г. свободните търговски площи в столицата намаляват до 10% от общите спрямо 12.4% за предходната година. Проучване на Colliers сочи, че в София на хиляда души се падат 104 кв.м площ в търговски центрове, близо до отчетените в някои развити страни стойности.

Заради по-високата конкуренция търговските центрове насочват вниманието си към разнообразяване на наемателите. Тенденцията на консолидиране на фрагментирани имоти и реновации на инфраструктурата води до възобновяване на интереса към площи на търговските улици. В София, при наемните нива на търговски площи се наблюдава тенденция на ръст през 2017 г. Данни на Colliers сочат, че наемът на квадратен метър на търговска улица е нараснал с 9% спрямо 2016 г., а в сравнение с дъното от 2012 г., ръстът е 96%. Цената за наем на единица площ в молете изпреварва ръста на този на търговските улици, покачвайки се с 11% годишно, а поскъпване се наблюдава и в другите големи градове.

Наем евро/кв.м на търговски улици (вляво) и търговски центрове (вдясно)



Източник: Colliers

Подобно на ситуацията в останалата част на Централна и Източна Европа, столицата София е най-богатият град сред областните центрове и привлича най-голям брой посетители. Като следствие от това, градът има капацитет да абсорбира най-голяма търговска площ. Това е и причината всички основни търговски вериги да се стремят да си осигурят магазини първо в София и едва след това да наемат площи в други големи градове. Столицата остава градът, където търговците към момента се чувстват до известна степен сигурни и успяват да генерират

⁹ Retail Market Overview Bulgaria H2 2017, Colliers;

¹⁰ Retail Market Snapshot Q4 2017, Forton;

постоянни приходи. Данни на НСИ показват, че индексът на търговията на дребно се покачва с 10% на годишна база през четвъртото тримесечие на 2017 г.¹¹

Индустриални имоти

За 2017 г. предлагането на индустриални имоти в София се равнява на 883 хил. кв. м. по данни на Colliers International¹². Новите площи през годината достигат 42 067 кв.м., 5% ръст спрямо 2016 г.¹³ Незаетите площи спадат на годишна база до 7% спрямо 8% година по рано. По-високо остава търсенето на обектите от горен клас, които са и причината за понижаването на незаетите площи през 2016 г. Наемите през 2017 г., според проучването на Colliers, са средно 4.5 евро/кв.м за площите от клас А и 2.7 евро/кв. м за тези от клас Б. Сумите остават непроменени спрямо 2016 г., но нарастват с респективно 7.1% и 8% в сравнение с 2015 г. За 2018 г. анализаторите не предвиждат ново поскъпване.

Извън София, голямата част от заетите индустриални имоти са съсредоточени в леката промишленост и автомобилния сегмент. Големи международни производители намират икономически целесъобразни начини за растеж на дейността чрез аутсорсинг или офшоринг са основна движеща сила за този тип търсене. Поради липсата на подходящо пространство, отговарящо на техните изисквания, на пазара на наемни площи, те разглеждат предимно варианти за изграждане на обекти в добре развити индустриални зони или в рамките на града.

През 2017 г. беше завършен третият завод на японския производител на авточасти Yazaki в Димитровград, а в същия сектор трето предприятие на Kostal отвори врати в Пазарджик. Според Colliers, именно производството на части за автомобили ще е една от движещите сили от страна на търсенето на индустриални имоти. Проучване на PwC показва, че компаниите в сектора са собственици на около 74% от индустриалните площи, които използват¹⁴. Други големи наематели са логистичните компании и търговците на едро.

Оформя се тенденция интересът към държавните индустриални зони да нараства. Фактор за това е местоположението им и достъпът до пътна и друга инфраструктура. Въпреки конкуренцията от тяхна страна, само в София към края на 2017 г. в процес на изграждане са 177 600 кв.м нови площи, 55 000 от които може да се очаква да бъдат завършени в рамките на 2018 г.

Земеделски земи

Цената на земеделската земя в периода 2011-2017г. регистрира средногодишен темп на нарастване от 14%, показват данните на НСИ¹⁵. Рентата на декар същевременно расте с 7.4% през същия период. Най-търсени са парцелите в Североизточния район на България, където стойността на декар за 2017 г. е и най-висока – 1 401 лв., а тя е най-ниска на Югозапад - 406 лв./дка. Статистиката взема предвид данъчната оценка на имотите, като реалната пазарна цена вероятно надвишава отчетената. Сигнал за забавяне идва от броя на сделките, отчетен от НСИ. През 2017 г. са сключени 11.1 хил. сделки, 33.5% по-малко на годишна база, а продадените декари остават на нивото от 2016 г. – 175 хил.¹⁶

¹¹ Индекси на продажбите на дребно - (по съпоставими цени), НСИ;

¹² Industrial Market Overview Sofia 2017, Colliers;

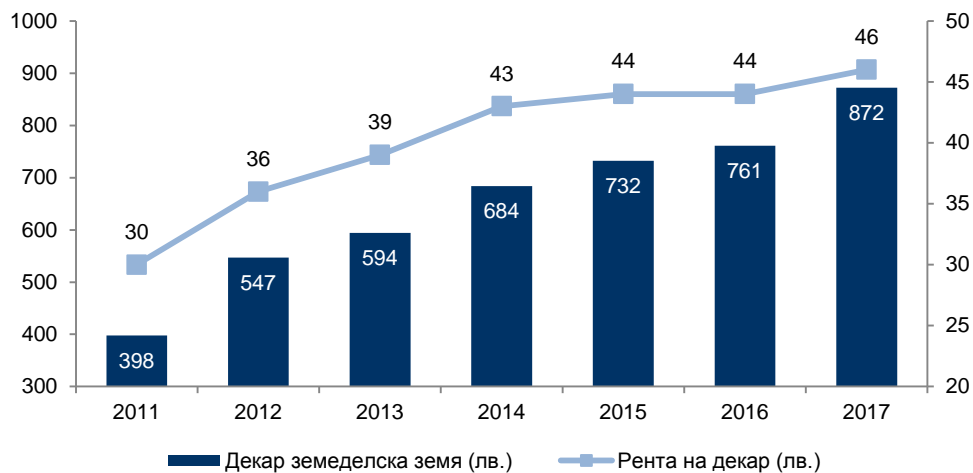
¹³ Bulgaria Industrial Real Estate Market 2016, Colliers;

¹⁴ Industrial Market Overview Sofia 2017, Colliers;

¹⁵ Цени на земеделската земя и арендата в селското стопанство в Република България през 2016г., НСИ;

¹⁶ Сключени сделки за покупка на земеделска земя, НСИ;

Средна цена и рента на декар земеделска земя



Източник: НСИ

Сред причините за посъпването на земеделската земя през последните години са субсидиите за земеделие от страна на Европейския съюз. Въпросните средства се изплащат на декар, което стимулира собствениците да закупуват земя, вместо да покачват добива от единица площ. Промените в Общата селскостопанска политика на ЕС след 2020 г. ще имат отзвук в цената на земеделската земя. Пазарът също така се движи към окрупняване и създаване на по-големи стопанства, които позволяват по-ефективното производство. Консолидацията ще повиши търсенето в районите с най-активно развиващо се земеделие, а от там е възможно цената на декар да нарасне.

10. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

Основна информация

Наименование и правна форма:	„Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ
Седалище и адрес на управление:	България, област София (столица), община Столична, гр. София 1113, район Изгрев, ул. Николай Хайтов No 3А, ет. 1
Телефон:	+359 2 980 93 09 +359 2 981 06 03
Уебсайт:	http://brefbg.com
Email:	bref@brefbg.com
ЕИК:	131350366

Дружеството е учредено на 04.10.2004 г. На 08.12.2005 г. получава лиценз от Комисията за финансов надзор и започва дейността си като акционерно дружество със специална инвестиционна цел. На 18.02.2008 г. е пререгистрирано в Търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията.

Съществуването на Дружеството е ограничено със срок до 11.12.2029 г. съгласно предвиденото в устава.

Дружеството е публично и функционира в съответствие с българското законодателство, съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Закона за публично предлагане на ценни книжа, Търговския закон, съответните подзаконовни нормативни актове, и съгласно разпоредбите на Устава и други вътрешни актове, както и в съответствие с приложимото европейско законодателство.

11. РЪКОВОДСТВО И КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

Съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел Дружеството има едностепенна система на управление. Органите на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. Съветът на директорите на дружеството се състои от три физически лица, едно от които е независим член на Съвета по смисъла на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК.

Членове на Съвета на директорите

Настоящият състав на членовете е с мандат до 11.08.2021 г.

Служебният адрес на всички членове на Съвета на директорите е: гр. София 1113, район р-н Изгрев, ул. Николай Хайтов No 3А, ет. 1

Тодор Людмилов Брешков - Председател на Съвета на директорите

Данни за извършвана извън Емитента дейност:

Не участва като неограничено отговорен съдружник в дружества през последните 5 години.

Има участие в следните дружества като съдружник през последните 5 години:

Брешков и Синове ООД - 27.40% от 1997 до момента, Глобус Балистик ООД-в ликвидация- 33,33% от 2007 до момента, Лонч Хъб Адвайзърс ООД-33.92% от 2012 до момента, Лонч Хъб Фънд II ООД-25% от 2016 до момента, Мибо Консулт ООД-90.91% от 2014 - до момента, Лонч Хъб Партньрс ООД-20% от 2013 – до момента

Не участва в управлението на дружества като прокурист през последните 5 години.

Управляващ/член е на управителен/надзорен орган през последните 5 години в: Управител на Лонч Хъб Адвайзърс ООД - от 2012 г. до настоящия момент; Член на СД на Хелоу Хънгри АД – от 2015 г. до настоящия момент; Член на СД на Сторпул Сторидж АД – от 2015 г. до настоящия момент; Член на СД на Лонч Хъб Фънд Мениджмънт Б.В. - от 2016 до настоящия момент, Нидерландия; Член на СД на Launchub Fund Cooperatief U.A от 2012 до 2016 г. ; Член на СД на Българска Асоциация за Дялово и Рисково Инвестиране – от 2016 до настоящия момент.

Образование и относим професионален опит:

Образование: Магистър, специалност Бизнес Администрация, Софийски университет Св.Климент Охридски, Брокерски сертификат от WMBA, London, UK, Обучение по управление на конфликти към Международен институт за политически и икономически науки, Атина, Гърция.

Относим професионален опит: Управител в Лонч Хъб Адвайзърс ООД - от 2012 г. до настоящия момент; Член на СД на Хелоу Хънгри АД – от 2015 г. до настоящия момент; Член на СД на Launchub Fund Cooperatief U.A от 2012 до 2016 г.; Член на СД на Лонч Хъб Фънд Мениджмънт Б.В. - от 2016 до настоящия момент; Член на НС на ПИБ АД – от 2003 до 2010 г.; Член на СД на БФБ-София АД – от 2003 до 2010 г.; Управител на ПФБК ООД – от 2001 до 2009 г.; Финансов анализатор в ПФБК ООД – от 1999 до 2000 г.

Николай Христов Скарлатов – Изпълнителен директор и независим член на СД по смисъла на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК

Данни за извършвана извън Емитента дейност:

Не участва като неограничено отговорен съдружник в дружества през последните 5 години.

Има участие в следните дружества като съдружник през последните 5 години: Скарли ООД – 80 % от 1990 до настоящия момент, Скарли ЕООД -100% от 2011 до настоящия момент, ЕТ НИК от 1991 г. до настоящия момент.

Не участва в управлението на дружества като прокурист през последните 5 години.

Управляващ/член на управителен/надзорен орган през последните 5 години: Изпълнителен директор в Мейн Кепитъл АД от 2013 г. до настоящия момент; Управител в Индъстриал Пропъртийз ООД от 2008 г. до настоящия момент; Управител в Скарли ЕООД от 2011 до настоящия момент; Управител в Скарли ООД от 2011 до настоящия момент; Управител в Биопортал ООД от 2013 до настоящия момент.

Образование и относим професионален опит:

Образование: Висше икономическо образование и докторска степен от ВИИ Карл Маркс (УНСС),София

Относим професионален опит: съдружник в Скарли ООД от 1990 до момента; Главен директор във Фирма МЕВЕТ, Гърция от 1984 до 1990 г.; Директор на Машиноекспорт от 1976 до 1984 г.; служител в Българското посолство в Гърция от 1971 до 1976 г.; стоковед в Машиноекспорт от 1967 до 1971 г.

Чавдар Иванов Донков – член на Съвета на директорите

Данни за извършвана извън Емитента дейност:

Не участва като неограничено отговорен съдружник в дружества през последните 5 години.

Има участие в следните дружества като съдружник през последните 5 години: Итека Компютърс ООД - 45% от 1999 до настоящия момент; Би Пи Фишинг ООД – 33 % от 2010 до настоящия момент.

Не участва в управлението на дружества като прокурист през последните 5 години.

Управляващ/член на управителен/надзорен орган през последните 5 години: Управител в Итека Компютърс ООД от 1999 до настоящия момент, Би Ейч Реал Естейтс ЕООД от 2005 до настоящия момент, Фондация доцент Иван Донков Донков от 2016 до момента и ликвидатор в Глобус Балистик ООД.

Образование и относим професионален опит:

Образование: Магистър по икономика, УНСС, София

Относим професионален опит: дилър валутни пазари в ПИБ АД от 1997 до 2005 г.

Фамилни връзки

Между членовете на Съвета на директорите не съществуват фамилни връзки.

Друга информация относно членовете на Съвета на директорите

Към датата на съставяне на настоящия Проспект и през последните пет години никой от тях не е:

- наказван с принудителни административни мерки или административни наказания;
- осъждан за измама;
- свързан с несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация;
- официално публично инкриминиран и/или санкциониран от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);
- лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент.

Конфликт на интереси

Не е налице потенциален конфликт на интереси между задълженията на членовете на Съвета на директорите към Дружеството и техния личен интерес или други задължения.

Към момента на изготвяне на настоящия Проспект на Дружеството не са известни договорености или споразумения между главните акционери, клиенти, доставчици и други, в съответствие с които, което и да е лице от състава на Съвета на директорите на дружеството да е избрано за член на управителния орган.

Не са налице ограничения, приети от членовете на Съвета на директорите на дружеството за разпореждането, в рамките на определен период, с техните авоари в ценни книжа на Емитента.

Всеки висш ръководител, който има отношение за установяването на това, дали емитентът разполага с подходящи знания и опит за управлението на стопанската дейност на емитента.

Няма висши ръководители, които да имат отношение за установяване на това, дали емитентът разполага с подходящи знания и опит за управление на стопанската дейност.

Възнаграждения и компенсации

Дружеството прилага политиката си за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите, в съответствие с нормативните изисквания за публичните дружества, целите, дългосрочните интереси и стратегията за бъдещо развитие на дружеството, както и финансово-икономическото му положение в контекста на националната и европейска икономическа конюнктура. Общото събрание на Дружеството определя възнаграждението на Съвета на директорите.

Понастоящем не се предвижда предоставяне на възнаграждения на членовете на Съвета на директорите под формата на акции на дружеството, опции върху акции или други права за придобиване на акции. Не се предвиждат и възнаграждения, основаващи се на промени в цената на акциите на Дружеството.

Изплатените брутни възнаграждения през 2017 година на членовете на Съвета на директорите на индивидуална основа са както следва:

Тодор Людмилов Брешков - 45 686 лв.

Чавдар Иванов Донков - 38 675 лв.

Николай Христов Скарлатов - 18 041 лв.

На членовете на СД не са изплащани обезщетения в натура, съответно посочената обща сума на изплатените възнаграждения не включва обезщетения в натура.

Не са заделени или изплащани обезщетения при пенсиониране на член на СД. Правят се задължителните осигурителни вноски предвидени по КСО.

Информация за договорите на членовете на СД с Дружеството, предоставящи обезщетения при прекратяването на заетостта

Отношенията на членовете на Съвета на директорите с Дружеството не дават право на членовете на СД на обезщетения при прекратяването им над тези, определени от българското законодателство (по-конкретно в случай на прекратяване на служебно/трудова правоотношение служителят има право на компенсационно плащане за неизползваните от него отпуски; също така, в случай на прекратяване на служебно/трудова правоотношение по повод на пенсиониране служителят има право да получи плащане в размер на brutната си заплата за период до 6 месеца).

Дати на изтичане на текущия срок за заемане на длъжностите от членовете на СД и период, през който лицата са заемали тази длъжност

Период, през който членовете на Съвета на директорите на дружеството са заемали тези длъжности - трите физически лица са членове на СД на дружеството от 21.06.2005 г.

Настоящият състав на членовете на Съвета на директорите е преизбран с мандат от 5 години, като мандатът им изтича на 11.08.2021г.

Информация за акционерното участие и всякакви опции за подобни акции в дружеството на всеки от членовете на СД към датата на Проспекта

Към датата на проспекта членовете на Съвета на директорите Тодор Брешков и Чавдар Донков притежават акции от дружеството, съответно 346 843 броя и 384 912 броя.

На членовете на Съвета на директорите към момента не са предоставени опции върху ценни книжа, собственост на Дружеството.

Информация за одитния комитет на Дружеството

Общото събрание на акционерите на дружеството, проведено на 16.07.2015 г. е избрало, а на 29.05.2017 г. е преизбрало одитния комитет на Дружеството, с необходимата квалификация и опит, с мандат от 3 година, в следния състав:

Атанас Кирилов Трайчев - Председател

Николай Сергеевич Драгомирецьки - Член

Ирена Йорданова Даскалова - Член

Корпоративно управление

Дружеството извършва дейността си в съответствие със законодателството на Република България. През 2007 г. БФБ прие Национален кодекс за корпоративно управление („**Кодекса на БФБ**“), който включва всички международно приети принципи за корпоративно управление и добри практики в областта. Кодексът на БФБ е задължителен за дружествата, чиито акции се търгуват на БФБ.

Кодексът на БФБ се прилага на основата на принципа „спазвай или обяснявай“, което означава, че Дружеството следва да спазва препоръките на Кодекса, а в случай на отклонение или неспазване неговото ръководство трябва да изясни причините за това. Информацията относно прилагането на съобразяването с Кодекса на БФБ се разкрива в годишния отчет на Дружеството, който се публикува чрез специализирана информационна агенция, както и на интернет страницата на дружеството.

Кодексът е стандарт за добра практика и средство за общуване между бизнеса. Кодексът на БФБ взема под внимание регулаторната рамка. Без да я повтаря, Кодексът на БФБ препоръчва как българските компании да прилагат добрите практики и принципите на корпоративно управление. Правилата и нормите на Кодекса на БФБ са стандарти за управлението и надзора на публичните дружества, доказали през годините своята ефективност. В основата на Кодекса на БФБ е разбирането за корпоративното управление като балансирано взаимодействие между акционери, ръководства на компании и заинтересованите лица. Доброто корпоративно управление означава лоялни и отговорни корпоративни ръководства, прозрачност и независимост, както и отговорност на дружеството пред обществото.

В него са предложени правила за защита на акционерите, прозрачност, за работа на корпоративните ръководства и съобразяване със заинтересованите лица, адресирани до публичните дружества и дружества, които планират да придобият публичен статут.

Дружеството е приело програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, която е представена на Комисията за финансов надзор и се изпълнява от дружеството. Тази програма урежда основните насоки и принципи на доброто корпоративно управление на дружеството, в съответствие с международно признатите стандарти и при спазване на разпоредбите на българските законови и подзаконови нормативни актове. Заложените в Програмата за добро корпоративно управление на дружеството положения бяха до голяма степен реализирани.

12. ОСНОВНИ АКЦИОНЕРИ

Представена е информацията относно акционерната структура на Дружеството (пряко и косвено участие на 5 и над 5 на сто в капитала на дружеството), въз основа на информацията, предоставена от Дружеството към датата на проспекта.

Основните акционери към 31 март 2018 г., т.е. лицата, които притежават пряко поне 5% от общия брой гласове на Общото събрание, са:

ЕН ЕН Универсален Пенсионен фонд, седалище и адрес на управление: гр. София, бул. България № 49Б, притежава пряко 1 367 256 броя акции от капитала, на обща стойност 1 367 256 лв., осигуряващи 1 367 256 гласа, представляващи 6.79% от капитала на дружеството.

УПФ ДСК Родина, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. Шипка № 3, притежава пряко 1 281 461 броя акции от капитала, на обща стойност 1 281 461 лв., осигуряващи 1 281 461 гласа, представляващи 6.36% от капитала на дружеството.

Няма друго лице, което да притежава пряко или косвено 5 и над 5 на сто от общия брой гласове на Общото събрание.

Никой от посочените по-горе акционери не притежава различни права на глас в Общото събрание на Дружеството.

Контрол върху Дружеството

Емитентът не е притежаван/контролиран пряко или косвено.

На Емитента не е известно наличието на договорености/споразумения, които могат да имат за последица придобиването на контрол и/или последваща промяна в контрола върху Дружеството.

Акционерите упражняват акционерните си права, предоставени от приложимите нормативни и вътрешни актове.

13. СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Дружеството е сключвало и възнамерява да сключва и в бъдеще сделки със свързани лица по смисъла на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица” (приложение към Регламент (ЕО) No 1126/2008 от 3 ноември 2008 г. за приемане на някои международни счетоводни стандарти в съответствие с Регламент (ЕС) No 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета, изменен от Регламент (ЕО) No 1274/2008 от 17 декември 2008 г. за изменение на Регламент (ЕО) No 1126/2008 за приемане на някои международни счетоводни стандарти в съответствие с Регламент (ЕО) No 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета във връзка с Международен счетоводен стандарт (МСС) 1.

Освен ако не е посочено друго, изброените по-долу лица се считат за свързани лица за „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ през 2015, 2016, 2017 г. и до датата на проспекта („Свързани Лица”):

- **Обслужващо дружество:** МНИ ООД;
- **Членове на Съвета на Директорите;**

В периода между 1 януари 2015 г. и датата на проспекта с изключение на сделките, посочени в този раздел, „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ не е сключвало други сделки със свързани лица, които поотделно или заедно са съществени.

Сделките със свързани лица на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ, са както следва:

Сумите са в хиляди лева	2015	2016	2017	2018 до датата на проспекта
Обслужващо дружество				
Възнаграждение за обслужване	1 015	1 022	1 078	564
Вземания	-	21	-	-
Задължения	1 364	1 277	1 120	1 269
Съвет на директорите				
Възнаграждения	113	110	114	37

Източник: Одитирани годишни финансови отчети за 2015 г., 2016 г. и 2017 г.; Дружеството

Взаимоотношенията по възнаграждения на обслужващото дружество са посочени в раздел „Данни за обслужващите дружества”.

Взаимоотношенията по възнаграждения на Съвета на директорите на Дружеството са посочени в раздел „Ръководство и корпоративно управление”.

14. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ И ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ, СВЪРЗАНИ С АКЦИИТЕ И ОБЩОТО СЪБРАНИЕ

Акционерен капитал

Дружеството е лицензирано акционерно дружество със специална инвестиционна цел. Дружеството е публично по смисъла на глава осма от ЗППЦК и е регистрирано в Комисията за финансов надзор. Емисията обикновени акции на Дружеството е регистрирана за търговия на БФБ-София.

Към датата на настоящия Проспект акционерният капитал на Дружеството възлиза на 20 150 000 лв. Капиталът е разпределен на 20 150 000 броя обикновени, поименни безналични акции, всяка една с номинална стойност от 1 лев и с право на един глас. Акции са непривилегировани с право на един глас в Общото събрание на акционерите, с право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията. Акции са издадени съгласно българската нормативна уредба и съществуват в безналична форма по силата на регистрацията им в Българския Централен Депозитар (с адрес: България, София 1301, ул. "Три уши" № 6).

Дружеството не е издало акции, които не представляват капитал, не притежава собствени акции. Дружеството не е издало конвертируеми или заменяеми ценни книжа или ценни книжа с варианти. Не съществува оторизиран, но неиздаден капитал на Дружеството, освен взетото решение от компетентния орган в настоящото предлагане. Дружеството има ангажимент за увеличение на капитала съгласно взетото решение на Съвета на директорите от 20 април 2018 г.

Доколкото е известно на Дружеството, не е налице капитал на Дружеството, който е под опция или е договорено условно или безусловно да бъде поставен под опция. Всички акции са изцяло изплатени в пари. Няма дъщерни дружества.

В периода, обхванат от историческата финансова информация до датата на настоящия Проспект акционерният капитал на Дружеството е намален от 60 450 000 лева на 20 150 000 лева, чрез намаляване на номиналната стойност на една акция от 3 лева на 1 лев. Гласуваните промени в устава на проведеното на 28.02.2018г. Общо събрание са успешно вписани в Търговския регистър, с което е завършена процедурата по намалението на капитала на Дружеството.

Разпоредби от устава

Предметът на дейност, предвиден в чл. 4 от устава на дружеството, е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Целите, предвидени в чл. 8 от устава, са нарастване пазарната цена на акциите на Дружеството и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал. Дружеството инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация. Диверсификация на портфейла от недвижими имоти се постига посредством инвестиране в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

Членовете на Съвета на директорите трябва да имат висше образование и да не са:

1. осъждани за умишлено престъпление от общ характер;

2. обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорни съдружници в търговско дружество и да не се намират в производство по обявяване в несъстоятелност;

3. били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;

4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;

5. съпрузи или роднини до трета степен включително по права или по сребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващо дружество.

Дължима грижа: Членовете на Съвета на директорите са длъжни да осъществяват функциите си с грижата на добрия търговец, да бъдат лоялни към Дружеството и да действат в най-добър интерес на неговите акционери, включително:

1. да изпълняват задълженията си с присъщото на професионалиста умение, старание и отговорност и по начин, който обосновано считат, че е в интерес на всички акционери на Дружеството, като ползват само информация, за която обосновано считат, че е достоверна, пълна и навременна;

2. да предпочитат интереса на Дружеството и на инвеститорите в Дружеството пред своя собствен интерес и да не ползват за облагодетелстване на себе си или на други лица за сметка на Дружеството и акционерите факти и обстоятелства, които са узнали при изпълнение на служебните и професионалните си задължения;

3. да избягват преки или косвени конфликти между своя интерес и интереса на Дружеството, а ако такива конфликти възникнат – да ги разкриват своевременно и пълно и да не участват, както и не оказват влияние върху останалите членове на съвета, при вземането на решения в тези случаи;

4. да не разпространяват информация за разискванията и решенията на заседанията на Съвета на директорите, както и друга непублична информация за Дружеството, включително и след като престанат да бъдат членове на Съвета на директорите, до публичното оповестяване на съответните обстоятелства от Дружеството.

5. да предоставят и оповестяват информация на акционери и инвеститори съгласно изискванията на нормативните и вътрешните актове на Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите задължително дават парична гаранция за своето управление в размер, определен от Общото събрание, но не по-малко от 3-месечното им брутно възнаграждение, в седемдневен срок от избирането им.

Всеки от членовете на Съвета на директорите получава месечно възнаграждение с фиксиран размер, което не може да надвишава 10 (десет) пъти размера на минималната работна заплата за страната.

Най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите трябва да бъдат независими лица по смисъла на ЗППЦК.

Мандат: Съветът на директорите на Дружеството се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години. Членовете на първия Съвет на директорите се избират за срок от 3 (три) години. Членовете на Съвета могат да бъдат преизбирани без ограничения. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов съвет.

Управление и представителство: Дружеството се управлява и представлява от Съвета на директорите. Съветът на директорите възлага изпълнението на своите решения и осъществяването на функции по оперативното управление на Дружеството на един от или повече от своите членове (изпълнителен/ни директор/и). Изпълнителният директор може да

бъде сменен по всяко време. Съветът на директорите може да назначи и един или повече прокуристи. Съветът на директорите може да овласти изпълнителен директор да представлява Дружеството заедно с друг изпълнителен директор или с друг член на съвета на директорите, или с прокурист. Овластяването може да бъде оттеглено по всяко време. Имената на лицата, овластени да представляват Дружеството, се вписват в търговския регистър.

Правомощия: Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и този устав 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 този устав;
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.

Правата, преференциите и ограниченията на акциите включват:

Право на глас

Всяка обикновена акция, както и всяка привилегирована акция, която е издадена с право на глас, дава едно право на глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството. 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. Централният депозитар предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата (14 дни преди Общото събрание). Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да участва в общото събрание и да упражни правото си на глас, след надлежната му легитимация (лична карта за физическите лица; удостоверение за актуално състояние от търговския регистър на акционер - юридическо лице и съответно легитимиране на неговия представител). Притежателите на правото на глас участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно по чл. 116, ал. 1 ЗППЦК.

Когато предложението за решение засяга правата на акционери от един клас, гласуването става по класове, като изискванията за кворум и мнозинство се прилага за всеки клас поотделно. Когато има решение за отпадане или ограничаване на привилегиите на привилегировани акции, които са издадени без право на глас, те придобиват право на глас с отпадане на привилегиите.

Право на дивидент

Дружеството разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ

и Устава, по решение на Общото събрание. Авансовото разпределение на дивиденди е забранено. Дружеството разпределя задължително като дивидент най-малко 90% от печалбата си за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ. Дивидентите се изплащат на акционерите в срок от 3 (три) месеца от провеждане на общото събрание, на което е взето решение за разпределение на печалбата на Дружеството.

Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата. Акционерите, които имат право да получат дивидент, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденди остават у Дружеството.

Всяка обикновена акция дава право на дивидент, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Размерът на гарантирания дивидент по привилегированите акции (ако такива бъдат издадени от дружеството съгласно Устава), както и условията и реда за упражняване на правата по привилегированите акции, се определят с конкретното решение за увеличаване на капитала на Дружеството чрез издаване на такива привилегировани акции. Дивидентът по привилегированите акции с право на гарантиран дивидент се изплаща за всяка година с предимство преди дивидента по останалите акции. Когато дивидентът по привилегированата акция без право на глас не бъде изплатен за 1 година и закъснелото плащане не бъде изплатено през следващата година заедно с дивидента за нея, привилегированата акция придобива право на глас до изплащане на забавените дивиденди.

Право на ликвидационен дял

Всяка акция дава право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Това право е условно - то възниква и може да бъде упражнено само в случай, че (и доколкото) при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и до размера на това имущество. С право на ликвидационен дял разполагат само лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД като акционери към момента на прекратяване на Дружеството. Дружеството се прекратява с решение на Общото събрание на акционерите, прието на основание, предвидено в Устава или в закон. За прекратяване на Дружеството се издава разрешение от КФН, която одобрява и лицата, определени за ликвидатори. Комисията за финансов надзор отказва издаване на разрешение за прекратяване, ако не са защитени интересите на инвеститорите. Съгласно действащото законодателство, правото на ликвидационен дял се погасява с изтичането на общия 5-годишен давностен срок.

Предимства на акционерите

При увеличаване на капитала, с изключение на задължителното първоначално увеличаване на капитала, всеки акционер има право да придобие част от новите акции, съответстваща на дела му в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде отнето или ограничено от органа, взимаш решение за увеличение на капитала, по реда на чл. 194, ал. 4 от ТЗ.

Правото на предпочително придобиване на нови акции важи първо за акционерите от класа акции, с който се увеличава капитала. Останалите акционери упражняват предимственото си право след акционерите по предходното изречение.

Право да участват в увеличението имат лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на Общото събрание за увеличаване на капитала а когато това решение се взема от управителния орган - лицата, придобили акции най-късно 7 дни след датата на публикуване на съобщението по чл. 92а, ал. 1 ЗППЦК.

Правата, предоставяни от акциите, предмет на настоящото публично предлагане, не могат да бъдат ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа или от разпоредбите на договор или друг документ.

Права на миноритарните акционери

Акционерите, които притежават заедно или поотделно най-малко пет процента (5%) от акциите, имат следните права:

Право да предявят исковете на Дружеството срещу трети лица в случай на бездействие на управителния орган или контролния орган на Дружеството и право да предявят искове срещу членове на управителния орган или контролния орган на Дружеството за вреди, причинени на Дружеството.

Съгласно чл. 118, ал. 1 от ЗППЦК, при бездействие на управителните органи на Дружеството, което застрашава интересите на Дружеството, тези акционери могат да предявят пред съда исковете на Дружеството срещу трети лица. Съгласно чл. 118, ал. 2, т. 1 от ЗППЦК тези акционери могат да предявят иск пред окръжния съд за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на Дружеството.

Право да искат свикване на Общото събрание и включване на въпроси или проекторешения по вече включени въпроси в дневния ред

Съгласно чл. 118, ал. 2, т. 3 от ЗППЦК, тези акционери могат да искат от окръжния съд свикване на Общо събрание или овластяване на техен представител да свика Общо събрание по определен от тях дневен ред.

Освен това, съгласно чл. 118, ал. 2, т. 4 от ЗППЦК тези акционери могат да искат включването на въпроси и да предлагат предложения за решения по вече включени въпроси в дневния ред на вече свиканото Общо събрание по реда на чл. 223а от ТЗ. Правото по чл. 118, ал. 2, т. 4 ЗППЦК не се прилага, когато в дневния ред на общото събрание е включена точка, чийто предмет е вземане на решение по чл. 114, ал. 1 ЗППЦК. Тези акционери нямат право да включват в дневния ред на общото събрание нови точки за вземане на решение по чл. 114, ал. 1 ЗППЦК.

Право да искат назначаването на контрольори на Дружеството

Съгласно чл. 118, ал. 2, т. 2 от ЗППЦК, тези акционери могат да искат от Общото събрание или от окръжния съд назначаването на контрольори, които да проверят цялата финансова документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си.

Допълнителни права

- право на всеки акционер при увеличение на капитала да придобие акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението.
- право на всеки акционер да участва в управлението, да избира и да бъде избран в органите на управление;
- право на информация, в това число и правото на предварително запознаване с писмените материали по обявения дневен ред на Общото събрание на акционерите и свободното им получаване при поискване;
- право да обжалва пред съда решения на Общото събрание, противоречащи на закона или устава.

Обратно изкупуване и конвертиране

Дружеството може да издава привилегировани акции с гарантиран дивидент, както и акции с привилегия за обратно изкупуване. Тази акция може да дава право на един глас в Общото събрание на акционерите или да бъде без право на глас. Привилегированите акции се включват при определяне на номиналната стойност на капитала. Привилегированите акции без право на глас не могат да бъдат повече от ½ от общия брой акции на Дружеството.

Публично дружество може да придобива през една календарна година повече от 3 на сто собствени акции с право на глас в случаите на намаляване на капитала чрез обезсилване на акции и обратно изкупуване само при условията и по реда на търгово предлагане по чл. 149б ЗППЦК. Публичното дружество уведомява комисията и обществеността по реда на чл. 100т, ал. 3 и 4 ЗППЦК за броя собствени акции, които ще изкупи в рамките на ограничението и за инвестиционния посредник, на който е дадена поръчка за изкупуването.

Дружеството може да издава облигации, които могат да бъдат превръщани в акции /конвертируеми облигации/ при съответно приложение на правилата относно предимствата на акционерите съгласно устава. Облигации се издават по решение на Общото събрание или на Съвета на директорите.

Промени в правата на акционерите

Като цяло основните права, свързани с обикновените акции (право на глас, право на дивидент и ликвидационен дял), както са описани по-горе, не могат да бъдат ограничени или премахнати.

Законовите разпоредби, съгласно които тези права се дават на акционерите, са с повелителен характер и следователно уставът може да даде допълнителни права на акционерите, но не може да изключи или ограничи правата, предвидени по тези закони.

Чл. 113, ал. 2, т. 2 от ЗППЦК гласи, че когато увеличаването на капитала е необходимо за осъществяване на вливане, търгово предлагане за замяна на акции или за осигуряване на правата на притежателите на варианти или конвертируеми облигации, акционерите могат да бъдат лишени от преимуществените си права за придобиване на нови акции при увеличаване на капитала.

Свикване на Общото събрание

Редовното Общо събрание се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година. Извънредно общо събрание на акционерите може да бъде свикано по всяко време.

Общото събрание се свиква от Съвета на директорите. Общо събрание може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството.

Свикването на Общото събрание на акционерите се извършва с покана по реда на чл. 223, ал. 3 изречение първо от ТЗ обявена в търговския регистър и оповестена при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК най-малко 30 (тридесет) дни преди неговото откриване. В срока по предходното изречение поканата, заедно с материалите за общото събрание по чл. 224 от ТЗ се изпращат на Комисия за финансов надзор, на регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акции на дружеството и се публикува на интернет страницата на Дружеството. По реда на предходното изречение се публикуват и образците за гласуване чрез пълномощник или чрез кореспонденция, ако е приложимо.

Съдържанието на поканата за свикване на Общото събрание се определя според изискванията на чл. 223, ал. 4 от ТЗ и чл. 115 ал. 2 от ЗППЦК. Акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, могат да поискат допълване на обявения в поканата дневен ред по реда и при условията на чл. 223а от ТЗ. В случаите по предходното изречение акционерите представят на КФН и на Дружеството най-късно на следващия работен ден след обявяването на въпросите в търговския регистър материалите по чл. 223а, ал. 4 от ТЗ. Дружеството е длъжно да актуализира поканата и да я публикува заедно с писмените материали при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 незабавно, но не по-късно от края на работния ден, следващ деня на получаване на уведомлението за включването на въпросите в дневния ред.

Правото на глас в Общото събрание се упражнява от лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД 14 дни преди датата на Общото събрание, съгласно списък на акционерите, предоставен от „Централен депозитар“ АД към тази дата.

По решение на Съвета на директорите правото на глас може да се упражнява преди датата на общото събрание чрез кореспонденция, като се използва поща, включително електронна поща,

куриер или друг технически възможен начин.

Гласуването чрез кореспонденция е валидно, ако вотът е получен от Дружеството не по-късно от деня, предхождащ датата на общото събрание. Ако акционерът присъства на общото събрание лично, упражненото от него право на глас чрез кореспонденция е валидно, освен ако акционерът заяви обратното. По въпросите, по които акционерът гласува на общото събрание, упражненото от него право на глас чрез кореспонденция отпада.

Писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание, трябва да бъдат поставени на разположение на акционерите най-късно до датата на обявяване на поканата за свикване на Общо събрание в търговския регистър.

Когато дневният ред включва избор на членове на Съвета на директорите, писмените материали включват и данни за имената, постоянния адрес и професионалната квалификация на лицата, предложени за членове.

Забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на Емитента.

Уставът на дружеството предвижда по-голямо от законоустановеното мнозинство, а именно 3/4 (три четвърти) от представените на събранието акции с право на глас, за приемането на решения относно изменение и допълнение на устава, преобразуване и прекратяване, увеличаване и намаляване на капитала, избиране и освобождаване на членовете на Съвета на директорите и определяне на тяхното възнаграждение и гаранция за управлението им.

Съгласно приложимите нормативни актове се изисква оповестяване на акционерната собственост в определени случаи.

Съгласно ЗППЦК всеки акционер, който придобие или прехвърли пряко и/или по реда на чл. 146 ЗППЦК право на глас в Общото събрание на дружеството, е задължен да информира дружеството и Комисията за финансов надзор, когато: (1) в резултат на придобиването или прехвърлянето неговото право на глас достигне, надхвърли или падне под 5% или число, кратно на 5%; (2) правото му на глас надхвърли, достигне или падне под праговете по т. (1) в резултат на събития, които водят до промени в общия брой на правата на глас въз основа на информация, оповестявана от дружеството при всяка промяна в капитала съгласно чл. 112д ЗППЦК.

Задължението за уведомяване се изпълнява незабавно, но не по-късно от четири работни дни от деня, следващ деня, в който акционерът или действителният притежател на правата на глас: (1) узнае за придобиването, прехвърлянето или за възможността да упражнява правата на глас съгласно чл. 146 ЗППЦК, или на който съобразно конкретните обстоятелства е бил длъжен да узнае, независимо от датата, на която е извършено придобиването, прехвърлянето или е възникнала възможността за упражняване на правата на глас; (2) е уведомено, че правото му на глас е надхвърлило, достигнало или паднало под 5 на сто или число, кратно на 5 на сто от броя на гласовете в общото събрание на дружеството в резултат на събития, които водят до промени в общия брой на правата на глас въз основа на информация, която е оповестена съгласно чл. 112д ЗППЦК. Задължението за уведомяване се отнася и за лицата, които притежават пряко или непряко финансови инструменти, които им дават право да придобият по тяхна собствена инициатива и въз основа на писмен договор акции с право на глас в общото събрание на дружеството.

Членовете на управителните и контролни органи на публично дружество са задължени да обявят пред дружеството, Комисията за финансов надзор и БФБ: (а) юридическите лица, в които притежават, пряко или непряко, 25% или повече от правата на глас или над които упражняват контрол; (б) юридическите лица, в които участват в надзорни или управителни органи или са назначени като прокуристи; или (в) известните настоящи и бъдещи сделки, по отношение на които те смятат, че биха могли да бъдат определени като заинтересувани лица.

Промени в капитала, които са по-рестриктивни от условията, предвидени в закона

В устава са предвидени условия за промяна в капитала на дружеството, по-рестриктивни от условията, предвидени в закона. Съгласно чл. 230 от ТЗ за приемане на решение за увеличаване на капитала е предвидено мнозинство от 2/3 от представения капитал, а уставът на дружеството изисква мнозинство от 3/4 (три четвърти) от представените на събранието акции с право на глас.

Съгласно закона и устава капиталът на дружеството се увеличава чрез издаване на нови акции срещу парични вноски или чрез превръщане на облигации, които са издадени като конвертируеми, в акции.

Капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван чрез увеличаване на номиналната стойност на вече издадените акции или чрез превръщане в акции на облигации, които не са издадени като конвертируеми. Капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван чрез капитализиране на печалбата по чл. 197 от ТЗ, с непарични вноски по чл. 193 от ТЗ, както и под условието акциите да бъдат закупени от определени лица съгласно чл. 195 от ТЗ, при нарушаване на предимственото право на акционерите.

Увеличаването на капитала се извършва по решение на Общото събрание или по решение на Съвета на директорите съгласно чл. 43 от устава.

При увеличаване на капитала, с изключение на задължителното първоначално увеличаване на капитала, всеки акционер има право да придобие част от новите акции, съответстваща на дела му в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде отнето или ограничено от органа, взимаш решение за увеличение на капитала, по реда на чл. 194, ал. 4 от ТЗ.

При увеличаване на капитала на Дружеството се издават права по смисъла на §1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК. Освен в случая на задължителното първоначално увеличаване на капитала, срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издадените права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала.

Капиталът на Дружеството може да бъде намаляван чрез обезсилване на обратно изкупените акции при условията на действащото законодателство и устава. Капиталът не може да се намалява чрез принудително обезсилване на акции или обратно изкупуване на обикновени акции по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК.

Решения, оторизации и одобрения за извършване на настоящото предлагане на ценни книжа

Предлаганите акции от увеличението на капитала се издават на основание решение на Съвета на директорите, взето на 20 април 2018 г. Решението предвижда увеличаване на капитала на дружеството от 20 150 000 лева на 40 300 000 лева чрез издаване на нови 20 150 000 обикновени акции, всяка една с номинална стойност 1 лев и емисионна стойност 1,90 лева от същия клас акции като съществуващите. Съветът на директорите е избирал инвестиционни посредници, които да обслужат увеличението на капитала - „Първа финансова брокерска къща” ЕООД и „София интернешънъл секюритиз“ АД. С решение КФН ще потвърди настоящия проспект за публично предлагане на акции.

Очаквана дата на издаване на емисията акции от увеличението на капитала

Увеличението на капитала има действие от датата на вписването му в българския търговски регистър. Новите акции се издават с регистриране на увеличението на капитала в Централния Депозитар, като се очаква това да стане на или около 20.08.2018 г. За по - подробна информация *вж. Очакван график на предлагането.*

Ограничения върху свободната прехвърляемост на ценните книжа

Съгласно чл. 111, ал. 3 от ЗППЦК, акциите на публичното дружество са безналични, предвид което ограниченията за прехвърлянето, предвидени в ТЗ за наличните ценни книжа не се прилагат при разпореждането с тях. Съгласно чл. 127, ал. 1 от ЗППЦК, тяхното прехвърляне има действие от регистрирането му в Централен Депозитар АД.

Българското законодателство предвижда ограничения за прехвърлянето на блокирани в депозитарната институция акции, както и на такива, върху които е учреден залог или е наложен заповест. Забраната за прехвърляне в случай на учреден залог върху акциите не се прилага, ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените акции, налице е изрично съгласие на зложния кредитор с прехвърлянето на заложените акции (ако съгласието на зложния кредитор се изисква съгласно българския Закон за особените залози). Ограниченията по прехвърлянето на зложени акции не се отнасят до случаите на залог, учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози. Забраната за прехвърляне на зложени акции не се прилага и в случаите на учредено право на ползване в полза на зложния кредитор върху предоставените в залог по Закона за договорите за финансово обезпечение акции, в който случай зложният кредитор има право да прехвърли акциите.

Оферти за изкупуване

Спрямо Емитента не са отправяни търгови предложения за задължително поглъщане/вливане, принудително изкупуване или разпродажба по отношение на ценните книжа.

Не са налице публични оферти за изкупуване от трети страни по отношение на акциите до датата на настоящия Проспект.

15. УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО

Информация за акциите, предмет на публичното предлагане

Вид и клас на ценните книжа

Предмет на първично публично предлагане са 20 150 000 обикновени, поименни, безналични акции от капитала на Дружеството. Подписката се счита за успешно приключила, ако са записани най-малко 10 075 000 броя от предлаганите акции. Акциите от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции на Дружеството и дават еднакви права на притежателите си. Книгата на акционерите се води от „Централен депозитар“ АД, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. Три уши № 6. За правата по смисъла на §1, т.3 от ЗППЦК, даващи права да се запишат акции от увеличението на капитала, ще бъде присвоен ISIN код чрез отправяне на искане до „Централен Депозитар“ АД, непосредствено преди започване на публичното предлагане. Акциите от настоящата емисия, както вече издадените акции от Дружеството, ще са с ISIN код BG1100001053.

Законодателство

Относно създаването на ценните книжа, предмет на настоящото публично предлагане, приложение намират разпоредбите на българското законодателство. Акциите няма да бъдат предмет на международно предлагане.

Валута на емисията ценни книжа

Ценните книжа са деноминирани в български лева.

Данни за публичното предлагане

Общ брой на акциите, предлагани за записване и продажба

Предмет на публично предлагане са 20 150 000 броя обикновени акции от новата емисия по увеличението на капитала на Дружеството. Подписката се счита за успешно приключила, ако са записани най-малко 10 075 000 броя от предлаганите акции. Номиналната стойност на предлаганите акции е 1 лев, а емисионната стойност на предлаганите акции е 1.90 лева.

Издаване на права по смисъла на §1, т.3 от ЗППЦК

При увеличаване на капитала на публично дружество чрез издаване на нови акции, на основание чл. 112, ал. 2 от ЗППЦК, задължително се издават права по смисъла на §1, т.3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, като срещу всяка съществуваща акция се издава 1 (едно) право. Правата дават възможност да се запише определен брой акции на публично дружество, във връзка с прието решение за увеличаване на капитала.

Условия и срок на първичното публично предлагане на акциите

Срещу всяка една притежавана акция от капитала на дружеството се издава едно право по смисъла на §1, т. 3 от ЗППЦК, като срещу всяко едно право, акционер или трето лице, придобило права, имат право да запишат една нова акции от настоящата емисия с емисионна стойност 1.90 лева. Всяко лице може да запише най-малко 1 нова акция и най-много такъв брой акции, който е равен на броя на придобитите и/или притежавани от него права.

Настоящите акционери придобиват правата безплатно. Всички останали инвеститори могат да закупят права чрез сделка на организирания от „Българска фондова борса - София“ АД пазар на права в срока за прехвърляне на правата или на организирания от „Българска фондова борса - София“ АД явен аукцион за неупражнените права, след изтичане на срока за прехвърляне на правата.

В случай че притежателят на правата не иска да запише акции от настоящото предлагане срещу всички или част от притежаваните от него права, той може да предложи неизползваните права за продажба по правилата описани по-долу.

На основание чл. 112б, ал. 2 ЗППЦК право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 7 дни след датата на публикуване на съобщението по чл. 92а, ал. 1 ЗППЦК.

След потвърждаването на настоящия проспект за публично предлагане на акции от КФН, дружеството публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок за прехвърлянето на права и за записването на акции, регистрационния номер и датата на издаденото от КФН потвърждение на проспекта за публично предлагане на акции, мястото, времето и начина на запознаване с проспекта, както и други данни, съгласно приложимите нормативни разпоредби. Съобщението се публикува в един централен ежедневник (в-к „Капитал Daily“), както и на интернет страниците на дружеството и на упълномощените инвестиционни посредници "Първа Финансова Брокерска Къща" ЕООД и "София интернешънъл секюритиз" АД, най-малко 7 дни преди началния срок на подписката или началото на продажбата. В срок до три работни дни „Централен депозитар“ АД открива сметки за права на акционерите на дружеството, като всеки от тях има възможност да придобие такава част от новите акции, която съответства на дела му в капитала преди увеличението. След публикуване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК, регулираният пазар, на който се търгуват акциите, незабавно оповестява последната дата за сключване на сделки с тях, в резултат на които приобретателят на акциите има право да участва в увеличението на капитала. За периода, в който акциите се прехвърлят с право за участие в увеличението на капитала, регулираният пазар може да прилага особени правила относно ценови ограничения за подаваните поръчки или котировки и за сключените сделки.

Място и лице за контакт

Инвеститорите, които проявяват интерес към предлаганите ценни книжа, могат да се обърнат към упълномощените инвестиционни посредници:

“Първа финансова брокерска къща” ЕООД

Адрес: гр. София, ул. “Енос” № 2, ет. 4
Лице за контакт: Анна Георгиева
Телефон: +359 2 460 64 11
E-mail: Anna.Georgieva@ffbh.bg

"София интернешънъл секюритиз" АД

Адрес : гр. София, ул. Георги С. Раковски No 140, ет. 4
Лице за контакт: Галина Зайцева
Телефон: +359 2 937 98 65
Факс: +359 2 937 98 77
e-mail: zaytseva@sis.bg

Инвеститорите могат да се обърнат също така към всеки инвестиционен посредник, член на Българска Фондова Борса – София АД.

Начална дата за продажба (търговия) на правата

Началната дата за търговия на правата е третият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на публикуването на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а ЗППЦК в един централен ежедневник (в-к „Капитал Daily“) и на интернет страниците на дружеството и на упълномощените инвестиционни посредници "Първа Финансова Брокерска Къща" ЕООД и "София интернешънъл секюритиз" АД (най-късната дата). Очаква се началната дата на подписката и на борсовата търговия с права да е на или около 4 юли 2018 г.

Краен срок за продажба на правата

Крайният срок за прехвърляне на правата е първият работен ден, следващ изтичането на 14 дни от началната дата (очаквана дата: 19 юли 2018 г.). Съгласно правилника на „Българска фондова борса – София“ АД (БФБ) последната дата за търговия с права на борсата е два работни дни преди крайната дата за прехвърляне на права (очаквана последна дата за търговия с права на борсата: 17 юли 2018 г.).

Място, условия и ред за прехвърляне на правата. Аукцион

Прехвърлянето на правата се извършва на пода на „Българска фондова борса - София“ АД. На 5-ия работен ден след изтичане на срока за прехвърляне на правата (очаквана дата: 26 юли 2018 г.), дружеството предлага чрез упълномощения инвестиционен посредник „ПФБК“ ЕООД, на Регулиран пазар, за продажба, при условията на явен аукцион неупражнените права, в срока за прехвърляне на правата. Следователно акционерите, притежатели на права, както и лицата, закупили права в срока за прехвърлянето на правата, могат да запишат акции от предлаганата емисия до изтичането на срока за прехвърляне на правата. Лицата, закупили права на организирания явен аукцион, могат да запишат акции до изтичане на срока за записване на акции.

Начална дата за записване на акции

Началната дата съвпада с датата, от която започва предлагането на правата - третият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на публикуването на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а ЗППЦК в един централен ежедневник (в-к „Капитал Daily“) и на интернет страниците на дружеството и на упълномощените инвестиционни посредници "Първа Финансова Брокерска Къща" ЕООД и "София интернешънъл секюритиз" АД (най-късната дата).

Краен срок за записване на акции

Крайният срок за записване на акции от притежателите на права е първия работен ден, следващ изтичането на 15 работни дни, считано от крайната дата за прехвърляне на права. (очаквана дата: 10 август 2018 г.).

Не се допуска записване на акции преди началния и след крайния срок за записване на акции.

Очакван график на предлагането

Дата на публикуване на Проспекта	на или около 22 юни 2018 г.
Дата на оповестяване на съобщението за предлагането	на или около 22 юни 2018 г.
Начало на търговията с права на БФБ и на записването на новите акции	на или около 4 юли 2018 г.
Последен ден на търговията с права на БФБ	на или около 17 юли 2018 г.
Изтичане на периода за прехвърлянето на правата	на или около 19 юли 2018 г.
Служебен аукцион	на или около 26 юли 2018 г.
Крайна дата за записване на акции	на или около 10 август 2018 г..
Регистрация на увеличението на капитала в търговския регистър	на или около 15 август 2018 г.
Регистриране на новите акции по сметки на инвеститорите в Централния Депозитар	на или около 20 август 2018 г.
Начало на търговията с новите акции на БФБ	на или около 5 септември 2018 г.

Определянето на тези дати се основава на допускането, че: (а) сроковете по графика се спазват без забава; и (б) процедурите при съответните институции ще протекат в най-кратки срокове съобразно практиката им. Точната дата може да е повече или по-малко дни след посочената дата.

Възможност за удължаване на сроковете на подписката.

Срокът на подписката може да бъде удължен до 60 дни, като се внесат съответните поправки в настоящия Проспект и се уведоми КФН.

Съгласно чл. 84, ал. 2 от ЗППЦК, Емитентът незабавно обявява в комисията, на интернет страниците на Емитента и на инвестиционните посредници, участващи в предлагането, и заявява за оповестяване в Търговския регистър и за публикуване в ежедневника по чл. 92а, ал. 2 ЗППЦК удължаването на срока.

Възможност за намаляване/увеличаване на броя на предлаганите акции

Броят на предлаганите ценни книжа не подлежи на промяна.

Минимален и максимален брой акции, които могат да бъдат придобити от едно лице

Всяко лице може да запише най-малко една нова акция и най-много такъв брой, който е равен на придобитите права.

Условия и ред за записване на акциите, включително условия за попълване на формуляри и представяне на документи от инвеститорите; условия, ред и срок за оттегляне на заявлението (поръчката) за записване на акциите

Под записване на акции по смисъла на §1, т. 11 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК се разбира безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на акциите в процеса на тяхното издаване и за заплащане на пълната им емисионна стойност.

Записването на акции се извършва като за целта притежателите на права подават заявки по образец при упълномощените инвестиционни посредници „Първа финансова брокерска къща“ ЕООД, „София интернешънъл секюритиз“ АД или при инвестиционните посредници, членове на „Централен депозитар“ АД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права. Записването на акции се извършва чрез подаване на писмена заявка по образец, която е съобразена с нормативните изисквания и следва да има следното минимално съдържание:

А) Физически лица:

1. имената и уникалния клиентски номер на лицето и на неговия пълномощник, а ако такива номера не са присвоени – съответно следните данни: трите имена, ЕГН, местожителство и адрес;
2. емитент, ISIN код на емисия и брой на акциите, за които се отнася заявката;
3. дата, час и място на подаване на заявката;
4. обща стойност на поръчката;
5. подпис на лицето, което подава заявката.

Б) Юридически лица:

1. фирма и уникалния клиентски номер на лицето и на неговия пълномощник, а ако такива номера не са присвоени - съответно следните данни: фирма, ЕИК, седалище и адрес на клиента;
2. данните по т. 2–5 от буква А по-горе.

В) Чуждестранно физическо/юридическо лице - аналогични идентификационни данни по буква А или буква Б по-горе, както и данните по т. 2–5 от буква А по-горе;

При приемането на нареждане лицето, което го приема, проверява самоличността на клиента, съответно на неговия представител. Юридическите лица подават нареждания чрез законните си представители, които се легитимират с документ за самоличност. Физическите лица подават

нарежданията лично, като се легитимират с документ за самоличност. Нарездането може да се подаде и чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно.

В случай че лицето, което иска да подаде нареждане за участие в предлагането при инвестиционен посредник, не е клиент на съответния инвестиционен посредник, той подписва договор за инвестиционно посредничество с него, към който се прилагат следните документи:

(а) заверено копие на удостоверение за актуална регистрация от търговския регистър на заявителите - юридически лица; (б) преведени и легализирани документи за регистрация на чуждестранни юридически лица; (в) оригинал на нотариално заверено изрично пълномощно в случай на сключване на договор чрез пълномощник. Чуждестранни физически лица прилагат легализиран оригинален превод на страниците от документа им за самоличност (паспорта), съдържащи информация за пълното име; номер на документа; дата на издаване (ако има такава); националност; адрес (ако има такъв в документа) и обикновено копие на преведените страници на документа за самоличност, съдържащи друга информация, включително снимка на лицето.

При подаване на нареждане до инвестиционен посредник, при който се водят клиентските сметки на лицето, се прилагат съответните разпоредби на приложимото законодателство.

Инвеститорът не може да оттегли заявката си. Той може да се откаже от записаните акции по реда и при условията на чл.85, ал.6 във връзка с ал. 2 от ЗППЦК.

Записването на акции се счита за действително, само ако е направено от притежател на права, до максималния възможен брой акции, и е внесена цялата емисионна стойност на записваните акции в срока и при условията, посочени по-долу. При частично заплащане на емисионната стойност се считат записани съответния брой акции, за които същата е изплатена изцяло.

Условия, ред и срок за плащане на записаните акции и за получаване на удостоверителните документи за направените вноски

Внасянето на емисионната стойност на записаните акции се извършва по специална набирателна сметка на дружеството, която ще бъде посочена в съобщението по чл. 92а от ЗППЦК.

Набирателната сметка следва да е заверена с дължимата сума най-късно до 15:00 часа на последния ден на подписката. Банката, в която е открита набирателната сметка блокира сумите, постъпили по специалната набирателна сметка.

Съгласно чл. 89, ал. 2 от ЗППЦК набраните парични средства по специалната сметка не могат да се използват преди приключване на подписката и вписване на увеличението на капитала в търговския регистър при Агенцията по вписванията. Удостоверителен документ за направените вноски е платежният документ (платежно нареждане или вносна бележка, в която трябва да бъдат посочени името/фирмата на лицето, записващо акции, неговият ЕГН/ЕИК – за български лица, броят на записаните акции, общият размер на дължимата и извършена вноска). Инвеститорът получава удостоверителния документ от обслужващата банка, чрез която нарежда плащането или внася дължимата сума, и следва да го предаде на инвестиционен посредник „Първа финансова брокерска къща” ЕООД, до изтичане на крайния срок за записване на акции. В случай че заявките са подадени при други инвестиционни посредници, те предават на „Първа финансова брокерска къща” ЕООД платежни документи за направените вноски по записаните акции най-късно до изтичане на последния ден от подписката.

Ред, който се прилага, ако всички акции от емисията бъдат записани преди крайния срок на публичното предлагане; ред, който се прилага, ако до крайния срок на публичното предлагане не бъдат записани всички акции от емисията; ред, който се прилага, ако до крайния срок на публичното предлагане бъдат записани повече акции от предлаганите; ред за удовлетворяване на заявките при конкуренция между тях

Ако всички акции от тази емисия бъдат записани преди крайния срок на подписката, Дружеството уведомява КФН в срок 3 (три) работни дни (чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК) и предприема необходимите действия за вписване на увеличението на капитала в търговския регистър, а след това – за регистрация на новата емисия акции в Централния депозитар и „БФБ – София“ АД.

Ако до крайния срок на подписката бъдат записани най-малко 10 075 000 броя от предлаганите акции, подписката се счита за успешно приключила и капиталът се увеличава до размера на записаните и платени акции.

Увеличаването на капитала дружеството с права изключва възможността за записване на повече от предложените акции и за конкуренция между заявките.

В случай че до крайния срок на подписката не бъдат записани акции до минималния размер от 10 075 000 броя от предлаганите акции, увеличаването на капитала ще се счита за неуспешно. В този случай дружеството уведомява КФН за резултата от подписката до изтичането на седем дни след крайния ѝ срок.

В случай на отказ увеличението на капитала да бъде вписано в Търговския регистър, към Агенция по вписванията, дружеството уведомява КФН до изтичането на седем дни след постановяване на отказа. В деня на уведомлението по предходните изречения, съгласно чл. 89, ал. 4 от ЗППЦК, емитентът уведомява банката, в която е открита специалната набирателна сметка, за резултата от подписката и публикува на интернет страницата си и тази на инвестиционните посредници, както и в централния ежедневник /в-к „Капитал Daily“ / покана към лицата, записали акции, съдържаща реда и условията за връщане на набраните суми. В същия ден Емитентът ще заяви поканата по предходното изречение за обявяване в Търговския регистър. Набраните суми се връщат на лицата, записали акции, в срок до един месец от съобщението, заедно с начислените от банката лихви, ако са налице такива. Условията и редът за връщане на сумите се съдържат в поканата към записалите акции лица.

Условия, ред и дата за публично обявяване на резултатите от подписката

Дружеството уведомява КФН в срок от 3 (три) работни дни от приключване на подписката, за нейното провеждане и резултатите от нея, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записването на акциите.

След приключване на първичното публично предлагане на акции, Дружеството ще изпрати уведомление до КФН в срока по чл. 24, ал. 1 от Наредба № 2 на КФН относно резултата от публичното предлагане, съдържащо информация относно датата на приключване на публичното предлагане; общия брой записани акции; сумата, получена срещу записаните акции; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по публичното предлагане, вкл. платените на КФН такси. Към уведомлението Дружеството ще приложи удостоверение от Централния депозитар за регистриране на емисията и удостоверение от банката, в която е открита набирателната сметка, удостоверяващо извършените вноски по записаните акции.

Ако публичното предлагане е приключило успешно, КФН вписва издадената емисия ценни книжа в регистъра по чл.30, ал.1, т. 3 от ЗКФН.

В случай на отказ за вписване в Търговския регистър на увеличението на капитала на дружеството, последното уведомява КФН в 7 (седем)-дневен срок от постановяването на отказа.

Условия, ред и срок за получаване на записаните акции (за прехвърляне на акциите по сметки в Централния депозитар на лицата, които са ги записали, и за получаване на удостоверителните документи за акциите)

След вписване на увеличението на капитала в търговския регистър, Дружеството регистрира емисията акции в Централния депозитар, след което последният издава депозитарни разписки на акционерите за притежаваните от тях новоиздадени акции по лични сметки (не като клиенти на инвестиционен посредник). Разписките ще се предават на акционерите или на упълномощени от тях с изрично нотариално заверено пълномощно лица, безсрочно, на адреса на управление на ИП „Първа финансова брокерска къща“ ЕООД, като раздаването ще започне в двуседмичен срок от издаването на депозитарните разписки. Когато новоиздадените акции се намират по клиентски подсметки при инвестиционен посредник, издаването на депозитарни разписки се извършва от последния по искане на акционера по реда, предвиден в Правилника на Централния депозитар.

Ред и срок за връщане на внесените парични средства за записаните, съответно закупени, акции, ако публичното предлагане приключи неуспешно

Ако подписката приключи неуспешно, Дружеството публикува съобщение за това в централния ежедневник / в-к „Капитал Daily“ / и уведомява КФН по реда на чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК. Внесените суми, заедно с начислените от банката лихви, ще бъдат възстановявани на инвеститорите в срок от 30 дни от уведомяването по чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК чрез превод по посочена от тях банкова сметка или в брой. В случай че увеличаването на капитала не бъде вписано в търговския регистър, Дружеството уведомява съответните институции и публикува в посоченият ежедневник съобщение за влизане в сила на постановения отказ и възстановява получените суми в предвидения срок и ред.

Ред за упражняване на правото на предпочитително закупуване на предлаганите акции (ред за упражняване на правата за записване на ценните книжа по смисъла на § 1, т. 3 ЗППЦК); ред, който се предлага при неупражняване на това право

При увеличаване на капитала на публично дружеството настоящите акционери имат право на предпочитително придобиване на част от новите акции, съответстваща на дела им в капитала преди увеличението.

Акционерите и лицата закупили права в срока за прехвърляне на права, както и по време на организирания явен аукцион, могат да ги упражнят и да запишат срещу тях акции. Всяко лице може да запише най-малко една акция и най-много такъв брой акции, който е равен на придобитите права.

Възможността за записване на повече от предложените акции от броя притежавани права и за конкуренция между заявките е изключена.

В случай че лице, закупило права на аукциона не ги упражни и/или лице записало акции не заплати емисионната им стойност, при указаните по-горе условия, акциите остават незаписани и никой друг притежател на права не може да ги запише.

Посочване кога и при какви обстоятелства публичното предлагане може да бъде отменено или спряно и дали отмяната може да възникне след започване на търговията

Дружеството си запазва правото, след консултиране с упълномощените инвестиционни посредници, да прекрати или отложи Предлагането, при условията по-долу. Съветът на директорите взема решение за прекратяване или отлагане на предлагането и емитентът е длъжен да уведоми за това незабавно, но не по-късно от следващия работен ден след вземане на решението, като извършва и съответните публикации. Предлагането може да бъде

прекратено или отложено при настъпване на определени неблагоприятни събития, включително с форсмажорен характер, имащи значение за успеха на предлагането (напр. срив на финансовите пазари, терористични атаки, природни бедствия и др.).

Публичното предлагане може да бъде отменено или спряно, вкл. и след започване на търговията, в следните случаи:

При установяване извършване на нарушения на ЗППЦК, на актовете по прилагането му, на решения на КФН или на заместник-председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от КФН или от заместник-председателя, или са застрашени интересите на инвеститорите, КФН, съответно зам. председателя, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“, може да спре за срок до 10 последователни работни дни продажбата или извършването на сделки с определени ценни книжа (чл. 212, ал. 1, т. 4 ЗППЦК);

В периода между издаване на потвърдението на проспекта и крайния срок на публичното предлагане емитентът, предложителят или лицето, което иска допускане на ценните книжа до търговия на регулиран пазар, са длъжни най-късно до изтичането на следващия работен ден след настъпването, съответно узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържанието на проспекта информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите ценни книжа, да изготвят допълнение към проспекта и да го представят в КФН. КФН се произнася по допълнението към проспекта в срок до 7 работни дни от получаването му, а когато са били поискани допълнителни сведения и документи - от получаването им. КФН отказва да одобри допълнението към проспекта, ако не са спазени изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му. В този случай КФН може да спре окончателно публичното предлагане или търговията с ценните книжа по реда на чл. 212. ЗППЦК (чл. 85, ал. 4 ЗППЦК);

При установяване извършване на нарушения на ЗПФИ, на актовете по прилагането му, на приложимите актове на Европейския съюз или други одобрени от комисията вътрешни актове на местата за търговия, на решения на КФН или на заместник-председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от КФН или от заместник-председателя или са застрашени интересите на инвеститорите, КФН, съответно зам. председателя, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“, може да спре търговията с определени финансови инструменти или да отстрани от търговия на регулиран пазар или от друга система за търговия финансови инструменти (чл. 276, ал. 1, т. 4 и 9 ЗПФИ);

Пазарният оператор може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговия финансови инструменти, които не отговарят на изискванията, установени в правилата на регулирания пазар, ако това няма да увреди съществено интересите на инвеститорите и надлежното функциониране на пазара (чл. 181, ал. 1 ЗПФИ);

За предотвратяване и преустановяване на административните нарушения по ЗПМПЗФИ, на приложимите актове на Европейския съюз, за предотвратяване и отстраняване на вредните последици от тях, както и при възпрепятстване упражняването на контролна дейност от КФН или от заместник-председателя, или при застрашаване интересите на инвеститорите, заместник-председателят може да спре търговията с определени финансови инструменти (чл. 20, ал. 3, т. 3 ЗПМПЗФИ).

План за разпределение на акциите

Групи потенциални инвеститори, на които се предлагат акциите

Всички акции от настоящото увеличение на капитала на Дружеството се предлагат за записване единствено на територията на Република България.

Право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 7 дни след датата на оповестяване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а, ал. 1 ЗППЦК. Всички инвеститори могат при равни условия да участват в увеличаването на капитала

на Дружеството чрез закупуването на права и придобиването на акции срещу тях в рамките на определените срокове. Срещу всяко право може да се запише 1 нова акции на Емитента по емисионна стойност от 1.90 лева.

Уведомяване на кандидатите за разпределяна сума

Уведомления за заверяването на сметките за ценни книжа на инвеститорите с предлаганите акции ще бъдат предадени на инвеститорите съгласно правилата на съответния инвестиционен посредник, който управлява неговата сметка за ценни книжа. Емитентът ще заяви емисията нови акции на дружеството за търговия на БФБ – София АД след вписването на увеличението на капитала в Търговския регистър и след регистрацията им в Централен депозитар АД, както и в КФН.

Основания за привилегировано предлагане на акции на определена група инвеститори

Не са налице основания за привилегировано предлагане на акциите на определени групи инвеститори (в това число настоящи акционери, членове на Съвета на директорите на Емитента, настоящи или бивши служители на Емитента).

Посочване дали акционерите със значително участие или членовете на Съвета на директорите на Емитента възнамеряват да придобият от предлаганите акции или дали някое лице възнамерява да придобие повече от 5 на сто от предлаганите акции, доколкото такава информация е известна на Емитента

Емитентът има информация, че членовете на Съвета на директорите Тодор Брешков и Чавдар Донков възнамеряват да придобият от предлаганите акции.

Емитентът няма информация относно намерение на големи акционери да придобият от предлаганите акции или на лице да придобие повече от 5% от предлаганите акции.

Емитентът и упълномощените инвестиционни посредници не са и не възнамеряват да определят предварително съотношения, траншове и допълнително количество акции които да бъдат разпределяни между отделните инвеститори.

Не се предвижда записване на акции, превишаващо размера на предварително определените параметри на Подписката и не е налице опция „green shoe” за превишаване на Подписката.

Организиране на първичното публично предлагане (пласиране) на акциите

Наименование, седалище и адрес на управление на всички разплащателни или депозитарни институции, които участват в предлагането

Банката, в която е открита специалната набирателна сметка, по която ще се внася емисионната стойност на записваните акции, е “**Банка ДСК**” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Московска” № 19.

Депозитарна институция относно предлаганите акции и свързаните с тях права е „**Централен депозитар**” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Три уши” № 6.

Наименование, седалище и адрес на управление на инвестиционните посредници, който ще обслужват увеличението на капитала

„**Първа финансова брокерска къща**” ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Триадница, ул. „Енос” 2 , ет. 4 и 5 и “**София интернешънъл секюритиз**” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. Георги С. Раковски No 140, ет. 4, са лицензирани инвестиционни посредници, отговарящи на законовите изисквания, упълномощени от Съвета на директорите на дружеството да обслужват увеличението на капитала.

Упълномощените инвестиционни посредници не са поематели на емисията акции. Задълженията им се свеждат до полагане на „най-големи усилия” за пласиране на акциите. Не се предвижда поемане или учредяване на гаранция за предлаганата емисия акции.

Описание на плана за разпространение и условията на договора с инвестиционния посредник

Инвестиционните посредници ще предложат, от името и за сметка на Дружеството, на инвеститорите да запишат акциите от увеличението на капитала на Дружеството срещу заплащане на емисионната стойност на записваните акции.

Съгласно сключен договор Инвестиционните посредници се задължават да извършат подготовката и обслужването на увеличението на капитала на Емитента, включващо, както следва:

- изготвяне на проспект и обслужване на увеличението на капитала чрез провеждане на процедурата по увеличение на капитала, при спазване разпоредбите на ЗППЦК, Правилника на "Българска фондова борса - София" АД и Правилника на „Централен депозитар“ АД
- консултиране на Емитента относно стъпките и необходимите действия, които същият трябва да извърши по време на процедурата.

Описание на съществените особености на първичното публично предлагане заедно с количеството акции, с чието пласиране се ангажират инвестиционните посредници по силата на договор с Дружеството

При записването на акциите Инвестиционните посредници, се задължават да положат „най-големи усилия“ за записване на предложените акции, без да се задължават да придобиват за своя сметка акции или да се ангажират с пласирането на конкретен брой акции. Възнаграждението на инвестиционните посредници зависи от успешното увеличение на капитала.

Цена

Цена, на която ще се предлагат акциите

Акциите се предлагат по емисионна стойност, която е в размер на 1.90 лева за акция.

Емисионната стойност на акциите от увеличението на капитала на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ е определена с решение на Съвета на Директорите от 20.04.2018 г. при спазване изискванията на чл. 176 от ТЗ, като са взети предвид текущата пазарна цена на акциите, текущите пазарни условия в страната и среднопретеглената пазарна цена за последния 1 месец преди вземането на решение за увеличение на капитала.

При определянето на емисионната цена Съветът на Директорите се е водил най-вече от пазарната цена на акциите на Дружеството и от интересите на съществуващите инвеститори в Дружеството.

При определяне на относимата пазарна цена, Съветът на директорите е взел предвид изискванията на Международните стандарти за оценяване, съгласно които „пазарна стойност предполага цена, договорена на открит и конкурентен пазар, където участниците действат информирани, благоразумно и без принуда“. Под „информирани, благоразумно и без принуда“ се приема, че участниците „са информирани в разумна степен за естеството и характеристиките на актива, реалните и потенциални начини за ползване на актива, и състоянието на пазара“. Съгласно Международен стандарт за финансово отчитане 13 (МСФО 13) справедлива стойност е „Цената за продажба на актив или за прехвърляне на пасив при обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване“.

Тъй като акциите на дружеството се търгуват на регулиран пазар на ценни книжа от почти 13 години и Дружеството е част от основния индекс на БФБ-София СОФИКС, където основен критерий е ликвидността и за цената на акциите има достатъчно историческа информация, то базата за определяне на емисионната цена на новите акции е цената, реализирана на БФБ-София за акциите на Дружеството и посочена в таблицата по-долу. Съветът на директорите, приема, че цената, формирана от сделки на регулиран пазар отговаря най-точно на

дефиницията за пазарна стойност на Международните стандарти за оценяване, а също така и на дефиницията за справедлива стойност на МСФО 13. Поради тази причина за емисионна цена на новите акции е определена стойност, която е най-близка до пазарната цена, но е по-висока от същата.

При определяне на емисионната стойност, Дружеството е взело предвид и балансовата стойност на акция (виж таблица на стр.120), която надхвърля пазарната цена на акциите на Дружеството. При съпоставка на пазарния сегмент, в който оперира Дружеството и текущите пазарни условия в страната, Съветът на директорите е преценил, че балансовата стойност на акция, в конкретния случай, не е адекватен измерител на пазарната стойност или на справедливата стойност на акция на Дружеството и използването и като референтна стойност не би било в най-добър интерес на съществуващите инвеститори. Съветът на директорите счита, че съществуващата пазарна среда в страната създава подходящи възможности за нови инвестиции в недвижими имоти, като, поради законовите изисквания към финансирането на инвестиционната дейност на дружества със специална инвестиционна цел, средствата за тези нови инвестиции е най-добре да бъдат набрани от публично предлагане на нови акции на Дружеството. Определянето на емисионна стойност на тези нови акции, която значително надхвърля последната пазарна цена на акциите на Дружество не би било в интерес на съществуващите акционери в Дружеството, тъй като това би означавало, че последните следва да платят премия върху пазарната стойност, за да реализират правото си да запишат пропорционална част от новоиздаваните акции. Подобна емисионна стойност, също така, би застрашила, до голяма степен, успешното приключване на публично предлагане, предмет на настоящия Проспект и оттам – реализирането на инвестиционните планове на Дружеството.

На следващо място, Съветът на директорите е взел предвид, че при предстоящото публично предлагане, всеки съществуващ акционер ще получи права за записване на част от новоиздаваните акции, пропорционални на участието му в капитала на Дружеството преди предлагането. В случай че инвеститор не желае да запази процентното си участие в капитала на Дружеството, то същият ще има право да продаде получените права на явен аукцион. В случай че емисионната цена на акция е по-ниска от пазарната ѝ цена, то инвеститорът ще има право да получи разликата под формата на цена на продаваните права, с което ще бъдат гарантирани неговите интереси в предстоящото предлагане.

	Среднопретеглена цена (20.03.2018- 19.04.2018)	Последна цена (19.04.2018)
Пазарна цена на 1 акция в лв.	1.87	1.89
Емисионна стойност на 1 акция в лв.	1.90	1.90

Източник: БФБ-София.; Изчисления на ПФБК

Разходи, които се поемат от инвеститора, който записва и заплаща акции

Инвеститорите поемат за своя сметка разходите за такси и комисиони на инвестиционните посредници, разплащателните институции, „Българска фондова борса – София” АД, „Централен депозитар” АД, свързани със закупуването на правата и записването на акциите на дружеството.

Критерии, използвани при определяне на цената, на която се предлагат акциите

Емисионната стойност на всяка една нова акция на дружеството е 1.90 лева. Емисионната стойност е определена от Съвета на директорите на дружеството, съгласно чл. 176 ТЗ, като по-голяма от номиналната, съобразно пазарната цена на акциите, интересите на настоящите акционери и постигането на максимален ефект от увеличението за самия емитент.

Оповестяване на цена

Емисионната стойност на една акция е приета с решение на Съвета на директорите на дружеството, протоколът за което е предоставен на КФН. Официален източник за оповестяване

на цената е настоящият документ, а освен това тя ще бъде посочена и в съобщението по чл. 92а от ЗППЦК, което ще се оповести в централен ежедневник, както и на страниците на дружеството и инвестиционните посредници.

Права на настоящи акционери

Държателите на акционерния капитал, придобили акции най-късно 7 дни след датата на оповестяване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а, ал. 1 ЗППЦК, имат права преди другите инвеститори при записването и закупуването на новите акции от настоящата емисия. Правото на тези акционери да придобият акции, които съответстват на техния дял в капитала преди увеличението, съгласно изискването на чл. 112, ал. 1 от ЗППЦК, не може да бъде ограничено (чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от ТЗ не се прилагат).

Към датата на настоящия проспект членове на Съвета на директорите Тодор Брешков и Чавдар Донков притежават акции на Дружеството. Не са предвидени права на членовете на управителните органи, които да им позволяват да придобиват акции по предварително фиксирана цена.

Липсва значително несъответствие между цената на публичното предлагане и ефективните касови разходи за членовете на управителния орган или свързани лица, за ценните книжа, придобити от тях в сделки през последната година, или които те имат право да придобият, като съответно не следва включване на сравнение с публичното участие в предложеното публично предлагане и паричните участия на подобни лица.

Приемане за търговия на регулиран пазар

Посочване на регулирания пазар, на който емитентът възнамерява да подаде заявление за приемане на емисията за търговия

Предлаганите ценни книжа ще бъдат предложени за допускане на регулиран пазар единствено на територията на Република България след одобрението на настоящия Проспект от КФН и съответното решение на управителния орган на Борсата.

Като част от процедурата по увеличение на капитала, емисията от 20 150 000 права ще бъде регистрирана за търговия на Пазар на права на „БФБ – София” АД в сроковете описани по-горе в проспекта.

Съгласно изискването на чл. 110, ал. 9 от ЗППЦК, Емитентът е длъжен в срок от 2 работни дни от вписване на увеличението на капитала, в резултат от издаване на настоящата емисия акции, в Търговския регистър, да поиска вписване на новата емисия акции в Регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, след което в срок от 2 работни дни да поиска допускането ѝ за търговия на Регулиран пазар.

Очаква се търговията с нови акции да започне на или около 5.09.2018 г.

Сделките с акции, издадени от публично дружество, регистрирано в България, са детайлно уредени в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Закона за пазарите на финансови инструменти и наредбите по прилагането им, в Правилника на БФБ и Правилника на Централния Депозитар, както и приложимите европейско законодателство.

Регулирани пазари, на които има допуснати ценни книжа от същия клас

Регулираният пазар, на който има допуснатата емисия акции от същия клас, както предлаганите акции от увеличението на капитала на Дружеството, е „Българска Фондова Борса-София” АД, Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. На този пазар са допуснати за търговия 20 150 000 броя акции от същия клас, представляващи вписания в Търговския регистър капитал на Емитента.

Информация за друга публична или частна подписка за ценни книжа от същия или от друг клас, която се организира едновременно с издаването на акциите, за които ще се иска приемане на регулиран пазар

Няма друга публична или частна подписка за ценни книжа от същия или от друг клас, която да се организира едновременно с издаването на акциите, които се предлагат с настоящия проспект и за които ще се иска приемане на „БФБ–София” АД.

Инвестиционни посредници, които поемат задължения да осигуряват ликвидност чрез котировки "купува" и "продава"

Дружеството не е ангажирало инвестиционни посредници, които да поемат задължение да осигуряват ликвидност на емисията чрез котировки „купува” и „продава”.

Стабилизация

Емитентът не е дал опция за превишаване размера на настоящето публично предлагане и не се предвиждат действия за ценово стабилизиране с настоящето публично предлагане.

Притежатели на ценни книжа - продавачи при публичното предлагане

Емисията, предмет на настоящето първично публично предлагане е за увеличение на капитала на Емитента и следователно няма притежатели на ценни книжа, които да се явяват продавачи при публичното предлагане.

Към датата на настоящия проспект дружеството не разполага с информация дали настоящи акционери ще предложат ценни книжа (права) в срока, предвиден за търговия на права.

Към датата на настоящия проспект, дружеството няма информация относно наличието на „lock-up period” или споразумения за замразяване на капитала.

Разходи по публичното предлагане

Информация за комисионите, договорени с инвестиционния посредник, който ще предлага емисията акции

За подготовката и обслужването на увеличението на капитала на Емитента, включително, но не само, всички дейности свързани с изготвянето на проспект, ПФБК ЕООД ще получи фиксирано възнаграждение от „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ в размер на 40 000 лева.

В случай, че Предлагането е успешно, Мениджърите ще получат и възнаграждение за успех, както следва:

- а) 0% върху сумата от увеличението на капитала до размера, записан от лицата, изрично посочени в приложение към Договора за обслужване на увеличението на капитала;
- б) 0.6% върху набраните средства над размера, записан от лицата по буква а) до 50 % от размера на увеличението, от което СИС АД ще получи първите 40 000 лева, а останалата сума ще се раздели поравно между ПФБК ЕООД и СИС АД;
- в) 1.7% върху набраните средства над 50% от размера на увеличението.

Разходи по публичното предлагане

В следващата таблица са посочени основните разходи, пряко свързани с публичното предлагане на ценни книжа, като техния размер е променлив и зависи от размера на възнаграждението за успех на Мениджърите на предлагането.

Всички посочени по-долу разходи са за сметка на Дружеството. Посочени са тези разходи, които се очаква да възникнат във връзка с увеличението на капитала.

В лева

Потвърждение на проспект по чл. 82а ЗППЦК от КФН	5 000
Такса за регистрация на емисията права в „Централен депозитар” АД	1 928
Такса за присвояване на ISIN код на емисията права	72
Такса за регистрацията на емисията акции в „Централен депозитар” АД	1 928
Публикуване на съобщение за публично предлагане (прогнозна стойност)	400
Възнаграждение на инвестиционен посредник*	474 278
Вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър	15
Регистриране на нов устав в Търговския регистър	20
Допускане до търговия на БФБ-София	600
Общо разходи	484 241

* При постигане на максимален размер на записване на Новите Акции

Очакваните нетни постъпления от предлагането, при условие, че бъде записан целия размер на предлаганата емисия акции, след приспадане на разходите по неговото извършване, са в размер на 37 800 760 лева, а при условие, че се запише минималния брой акции – 10 075 000, размерът на нетните постъпления е 18 983 682 лева.

Разводняване

Размерът и процентите на непосредственото разводняване, получено в резултат на предлагането.

Непосредственото разводняване представлява намаляване на балансовата стойност на акция в резултат на предлагането. Разводняването се изчислява като разлика между емисионната цена и проформа балансовата стойност на акция веднага след предлагането.

“**Балансова стойност на акция**” съгласно §1, т. 20 ДР на ЗППЦК се определя въз основа на баланса на Емитента като собствен капитал на Емитента, разделен на броя издадени акции. Към 31.03.2018 г. стойността на собствения капитал по баланса на Емитента е 75 579 хил. лева. Следователно балансовата стойност на акция е 3.75 лв.

Емисионната стойност на акциите от увеличението на капитала на „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ е определена с решение на Съвета на Директорите от 20.04.2018 г., с което е определена емисионна стойност от 1.90 лв. (един лев и деветдесет ст.) за акция.

Разводняване на капитала (на стойността на акция) в резултат на предлагането

	31.03.2018 г.	Минимално записване	Максимално записване
Общо активи (хил. лв.)	87 686	106 670	125 487
Общо пасиви (хил. лв.)	12 107	12 107	12 107
Собствен капитал (хил. лв.)	75 579	94 563	113 380
Брой акции в обръщение	20 150 000	30 225 000	40 300 000
Балансова стойност на 1 акция в лв.	3.75	3.13	2.81
Емисионна стойност на 1 акция в лв.		1.90	1.90
Разводняване в %		-16.59%	-24.99%

Източник: Неодитиран финансов отчет към 31 март 2018 г.; Изчисления на ПФБК

Процентът на разводняване на капитала за акционерите (притежаващи това качество към датата на вписване на това увеличение на капитала в търговския регистър), ако не участват в увеличението се изчислява между 16.59% и 24.99%, съответно при минимален и максимален размер на увеличението. Емитирането на търгувани права и възможността за последващата им продажба ограничават значително негативния ефект на разводняването. Съгласно чл.112, ал.2 от ЗППЦК при увеличаване на капитала на публично дружество чрез издаване на нови акции се

издават права, като срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. В случай че акционерът реши да не участва в увеличението на капитала, неупражнените му/и права ще бъдат предложени на явен аукцион, като средствата от продадените права компенсират настоящия акционер за неучастието му в увеличението. Размерът на тази компенсация би трябвало да отразява разликата между емисионната стойност и пазарната/справедливата стойност на акция. Ако инвеститорите считат, че балансовата стойност на акцията е коректния измерител за стойността на акцията, то обосновано може да се очаква, че стойността на правата при продажбата им на явен аукцион ще покрива разликата между определената емисионна стойност и балансовата стойност на акция след увеличението. Освен това, разводняването на балансовата стойност не накърнява интересите на сегашните акционери, тъй като емисионната стойност е по-висока от среднопретеглената пазарна цена за последния 1 месец преди вземането на решение за увеличение на капитала. Направено е изчисление за разводняването на капитала за акционерите, неучастващи в увеличението спрямо среднопретеглената пазарна цена за последния 1 месец преди вземането на решение за увеличение на капитала, както и към последната цена за деня, предхождащ датата на вземането на решение. Видно от тези изчисления, емисионната стойност е по-висока от цитираните по-горе пазарни нива, което гарантира че интересите на неучастващите акционери са достатъчно защитени.

	Среднопретеглена цена (20.03.2018-19.04.2018)	Последна цена (19.04.2018)
Пазарна цена на 1 акция в лв.	1.87	1.89
Емисионна стойност на 1 акция в лв.	1.90	1.90
Разводняване в %	1.42%	0.53%

Източник: БФБ-София.; Изчисления на ПФБК

Съветът на Директорите е взел решението относно емисионната стойност, съобразявайки се с настоящите пазарни условия, като е преценил че емитирането на нови акции на цени над пазарните ще застраши до голяма степен успеха на настоящото увеличение на капитала.

Размерът и процентите на непосредственото разводняване, ако съществуващи държатели на акционерен капитал не участват в подписката за новото предлагане

При увеличаване на общия брой акции, на които е разпределен капитала на едно дружество, се намалява пропорционално процентното право на глас на всяка една акция в общото събрание на дружеството, делът при разпределение на дивиденди и ликвидационните дялове, могат да бъдат увредени и някои от допълнителните права на акционерите. Този ефект също се нарича „разводняване”.

Тъй като емисията се осъществява посредством издаването на права, настоящите собственици на акции във „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ могат да запазят досегашните си дялове в Дружеството. В случай, че акционерите, които са получили права за записване на новите акции, впоследствие се откажат да участват в подписката (тоест не упражнят правата си за записване на нови акции), техните процентни участия в капитала на компанията могат да се намалят.

Непосредствено разводняване на процентното участие в капитала на „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ на акционерите, ако не участват в подписката за новото предлагане

	31.03.2018 г.	Минимално записване	Максимално записване
Брой акции в обръщение	20 150 000	30 225 000	40 300 000
Дял от акционерния капитал на 1 акция	0.00000496%	0.00000331%	0.00000248%
Непосредствено разводняване на процентното участие в %		-33.33%	-50.00%

Източник: Изчисления на ПФБК

В случай че не упражнят полагащите им се права, настоящите акционери ще разводнят процентното си участие с между 33.33% и 50.00%, съответно при минимално и максимално увеличение на капитала. Механизмът, който равностойното третиране на акционерите предоставя за компенсиране на това разводняване, отново се съдържа във възможността неупражнените права да бъдат продадени и неучастващите акционери да реализират постъпления от тяхната продажба.

Инвеститорите следва да имат предвид, че съгласно Устава на Дружеството не са предвидени ограничения относно максималния размер на бъдещи емисии от акции. Поради тази причина размерът на участието на акционерите (притежаващи това качество към датата на вписване на това увеличение на капитала в търговския регистър) може да бъде намален в резултат на бъдещо увеличение на капитала при условие, че не запишат полагащите им се акции. В случай че вследствие на бъдещо увеличение на капитала, броят на издадените акции на Дружеството се увеличава с по-бързи темпове от размера на нетните активи на същото, възможно е да се стигне до намаляване на стойността на нетните активи на акция на Дружеството. С изключение на настоящата процедура по увеличение на капитала, към момента на изготвяне на настоящия документ „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ не предвижда:

- емитиране на облигации, конвертируеми в акции;
- емитиране на привилегировани акции, конвертируеми в обикновени акции;
- издаване на опции.

16. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

Обща информация

Съгласно чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане дружества със специална инвестиционна цел по ЗДСИЦ не се облагат с корпоративен данък.

Обобщената информация, изложена в тази част относно определени данъци, които се дължат в Република България, е приложима по отношение на притежателите на акции, в това число местни и чуждестранни лица.

Местни физически лица са физическите лица, които имат постоянен адрес в България или пребивават на територията на България повече от 183 дни през всеки 12-месечен период, или са изпратени в чужбина от българската държава, от нейни органи и/или организации, от български предприятия, и членовете на тяхното семейство, или чиито център на жизнен интереси се намира в България.

Местни юридически лица са юридическите лица, учредени съгласно българското законодателство; дружествата, учредени съгласно Регламент (ЕО) № 2157/2001 на Съвета, и кооперациите, учредени съгласно Регламент (ЕО) № 1435/2003 на Съвета, когато седалището им е в страната и са вписани в български регистър.

Чуждестранни лица са лицата, които не отговарят на горните определения.

Настоящото изложение има за цел единствено да послужи като общи насоки и не следва да се счита за правен или данъчен съвет към който и да е притежател на акции. Препоръчително е потенциалните инвеститори да се консултират с данъчни и правни консултанти относно общите данъчни последици, включително относно данъчното облагане в България на доходите, свързани с акциите и данъчния режим на придобиването, собствеността и разпореждането с акции.

Посочената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на издаване на този документ за предлаганите ценни книжа и Дружеството не носи отговорност за последващи промени в законодателството и нормативната уредба на данъчното облагане на доходите от акции.

Дивиденди

С окончателен данък се облагат облагаемите доходи от:

1. дивиденди в полза на едноличен търговец;
2. дивиденди и ликвидационни дялове в полза на:
 - а) местно или чуждестранно физическо лице от източник в България;
 - б) местно физическо лице от източник в чужбина;
 - в) чуждестранни юридически лица, с изключение на случаите, когато дивидентите се реализират от чуждестранно юридическо лице чрез място на стопанска дейност в страната;
 - г) местни юридически лица, които не са търговци, включително на общини.

Изключения от правилото за облагане има в случаи, при които дивидентите и ликвидационните дялове са разпределени в полза на:

1. местно юридическо лице, което участва в капитала на дружество като представител на държавата;
2. договорен фонд;
3. чуждестранно юридическо лице, което е местно лице за данъчни цели на държава - членка на Европейския съюз, или на друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, с изключение на случаите на скрито разпределение на печалба.

Доходите от дивиденди, разпределяни от дружеството се облагат с данък при източника в размер на пет процента (5%) върху brutния размер на дивидентите (чл. 38, ал. 1 във вр. чл. 46, ал. 3 от Закона за данъците върху доходите на физическите лица и чл. 194, ал. 1 във вр. чл. 200, ал. 1 от Закона за корпоративното подоходно облагане).

Не се признават за данъчни цели приходи в резултат на разпределение на дивиденди от местни юридически лица и от чуждестранни лица, които са местни лица за данъчни цели на държава - членка на Европейския съюз, или на друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство. Данъчното третиране на дивиденди, изплатени от дружеството в полза на чуждестранни юридически лица, които за данъчни цели са местни лица на държава-членка на Европейския съюз или на държава, която е страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, следва да бъде уредено в законодателството на съответната държава-членка на Европейския съюз или страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство. Дружеството поема отговорност за удържане на данъци при източника в случаите, когато е налице нормативно изискване за това в приложимите данъчни закони.

Капиталови печалби

Съгласно разпоредбите на Закона за данъците върху доходите на физическите лица, не се облагат получените от български физически лица или от чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава-членка на Европейския съюз или в друга държава, принадлежаща към Европейското икономическо пространство доходи от сделки с дялове и акции на колективни инвестиционни схеми и на национални инвестиционни фондове, акции, права и държавни ценни книжа, извършени на регулирани пазари по смисъла на чл. 152, ал. 1 и 2 от Закона за пазарите на финансови инструменти (т.е. многостранна система, организирана и/или управлявана от пазарен оператор, която среща или съдейства за срещането на интересите за покупка и продажба на финансови инструменти на множество трети страни чрез системата и в съответствие с нейните недискреционни правила по начин, резултатът от който е сключването на договор във връзка с финансовите инструменти, допуснати до търговия съгласно нейните правила и/или системи, лицензирана и функционираща редовно в съответствие с изискванията на Закона за пазарите на финансови инструменти и актовете по прилагането му. Регулиран пазар е и всяка многостранна система, която е лицензирана и функционира в съответствие с изискванията на Директива 2014/65/ЕС).

Не са облагаеми доходите от разпореждане с финансови инструменти, а именно:

- сделки с права, извършени на регулиран пазар; права са ценните книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала;

- доходи от сделки, сключени по реда на обратно изкупуване от колективни инвестиционни схеми и национални инвестиционни фондове, допуснати до публично предлагане в страната или в друга държава - членка на Европейския съюз, или в държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство;

- доходи от сделки, сключени при условията и по реда на търгово предлагане по смисъла на Закона за публичното предлагане на ценни книжа, или аналогични по вид сделки в друга държава - членка на Европейския съюз, или в държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство („Разпореждане с финансови инструменти“) (чл. 13, ал. 1, т. 3 във вр. §1, т. 11 от Допълнителните разпоредби и чл. 37, ал. 7 от Закона за данъците върху доходите на физически лица).

Не се облага с данък при източника капиталовата печалба от разпореждане с финансови инструменти, реализирана при условията на - §1, т. 21 от Допълнителните разпоредби на Закона за корпоративното подоходно облагане (чл.196 на Закона за корпоративното подоходно облагане).

Доходите от сделки с акции на дружеството (реализираната капиталова печалба), както и изобщо с финансови активи, получени от чуждестранни физически лица от трети държави, извън горепосочените, се облагат с окончателен данък в размер на десет процента (10%) върху облагаемия доход (чл. 37, ал. 1, т.12 и чл. 46, ал. 1 от Закона за данъците върху доходите на физическите лица).

С реализираната капиталова печалба от разпореждане с финансови инструменти се намалява счетоводният финансов резултат (чл. 44, ал. 1 във вр. §1, т. 21 от Допълнителните разпоредби на Закона за корпоративното подоходно облагане). Следва да се има предвид обаче, че загубата от разпореждане с финансови инструменти не се признава за разход за целите на данъчното облагане и финансовият резултат се увеличава с нея (чл. 44, ал. 2 от Закона за корпоративното подоходно облагане).

Данъчните облекчения по отношение на печалбата от сделки с акции не се прилагат по отношение на сделки, които не са разпореждане с финансови инструменти (например покупки-продажби на акции, сключени извън регулиран пазар, извън случая на търгово предлагане). Капиталовите печалби при такива сделки, реализирани в България от чуждестранни притежатели на акциите, подлежат на българските правила за данъчно облагане. Освен ако не се прилага спогодба за избягване на двойното данъчно облагане, тези доходи се облагат с данък при източника в размер на десет процента (10%) върху положителната разлика между продажната цена и тяхната документално доказана цена на придобиване. Капиталовата печалба при такива сделки, реализирана от български притежатели на акции, подлежи на данъчно облагане в съответствие с общите правила на Закона за корпоративно подоходно облагане и Закона за данъците върху доходите на физическите лица.

Данъци при прехвърляне

При прехвърлянето на акции не се дължат държавни такси

Процедурата по прилагане на данъчните облекчения за чуждестранни лица, предвидени във влезли в сила СИДДО, е уредена в глава шестнадесета, раздел III от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс (ДОПК). Когато общият размер на реализираните доходи надвишава 500 000 лв., чуждестранното лице следва да удостовери пред българските органи по приходите наличието на основания за прилагане на СИДДО. Чуждестранният притежател на акции има право да ползва съответното данъчно облекчение, като за целта подаде искане по образец, придружено с доказателства, удостоверяващи: а) че е местно лице за държавата, с която България е сключила съответната СИДДО (чрез подаване на удостоверение, издадено от данъчните органи на съответната държава, или по друг начин, в съответствие с обичайната практика на чуждестранната данъчна администрация); б) че е притежател на дивидента от Акциите (чрез подаване на декларация); в) че не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, с които приходите от дивиденти са действително свързани (чрез подаване на декларация); и г) че са изпълнени всички приложими изисквания на съответната СИДДО (чрез представяне на официален документ или друго писмено доказателство). Освен това, на българските органи по приходите следва да бъде представена допълнителна документация, удостоверяваща вида, размера и основанията за получаване на дивидентите, като например решението на Общото събрание на акционерите на Дружеството за разпределянето на дивиденти и документ, удостоверяващ броя притежавани акции (напр. депозитарна разписка). Искането за прилагане на СИДДО, придружено от необходимите документи, трябва да бъде подадено до българските органи по приходите за всеки небългарски притежател незабавно след приемане на решението от Общото събрание на акционерите на дружеството, одобряващо разпределянето на дивиденти. Ако българските органи по приходите откажат освобождаване от облагане, дружеството е задължено да удържи пълния размер от 5% на дължимия данък за изплатените дивиденти. Акционерът, чието искане за освобождаване от данъчно облагане е отказано, може да обжалва решението. В случай че общият размер на дивидентите или някакъв друг доход, платени от Емитента, не надхвърля 500 000 лева за една година, чуждестранният притежател не е длъжен да подава искане за

прилагане на СИДДО до българските органи по приходите. Той трябва обаче да удостовери пред дружеството наличието на горепосочените обстоятелства и да представи гореописаните документи, удостоверяващи основанията за прилагане на СИДДО от страна на дружеството.

17. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

Този Проспект е изготвен във връзка с Предлагането единствено с цел да позволи на потенциалния инвеститор да вземе решение дали да инвестира в Предлаганите Акции. Информацията, съдържаща се в Проспекта, е предоставена от Дружеството и от другите, посочени в Проспекта източници.

Документи, достъпни за преглед

Настоящият проспект ще бъде предоставен на разположение за срока на валидност на Проспекта на интернет страницата на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ (<http://brefbg.com/>) и на интернет страницата на инвестиционния посредник (www.ffbh.bg). Уставът на Дружеството и Финансовите му отчети са публикувани на страницата на Комисията за финансов надзор (www.fsc.bg); отчетите са публикувани и на интернет-страницата на Дружеството (<http://brefbg.com>). Финансовите му отчети и подлежащата на разкриване по закон информация са достъпни и в информационната система X3News (медията, чрез която Дружеството разкрива информация на обществеността).

Независими регистрирани одитори

Годишните финансови отчети на Дружеството за 2015 и 2016 г. са одитирани от Ърнст и Янг Одит ООД.

Годишният финансов отчет на Дружеството за 2017 г. е одитиран от АФА ООД.

Причината за замяна на одиторската фирма е нормативното изискване относно ротация на регистриран одитор на предприятие от обществен интерес съгласно Закона за независимия финансов одит.

Ърнст и Янг Одит ООД е регистрирано одиторско дружество съгласно българския Закон за независимия финансов одит със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. Цариградско шосе № 47А, ет. 4, Полиграфия офис център.

АФА ООД е регистрирано одиторско дружество съгласно българския Закон за независимия финансов одит със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. Оборище № 38.

След направения одит на Годишните финансови отчети на Дружеството за 2015, 2016 и 2017 г. регистрираните одитори са изразили неквалифицирано одиторско мнение по тях.

Ърнст и Янг Одит ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен №108) с управител Даниела Петкова – регистриран одитор, която също е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България. За одита на Годишния финансов отчет на Дружеството за 2015 от името на Ърнст и Янг Одит ООД отговаря регистрирания одитор Милка Начева Иванова, а за одита на Годишния финансов отчет на Дружеството за 2016 г. от името на Ърнст и Янг Одит ООД отговаря регистрирания одитор Даниела Петкова, член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България.

АФА ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 015) с управител Рени Георгиева Йорданова – регистриран одитор, която също е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България. За одита на Годишния финансов отчет на Дружеството 2017 г. от името на АФА ООД отговаря регистрирания одитор Валя Йорданова Йорданова, член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България и Управител на АФА ООД.

По отношение на историческата финансова информация за 2015, 2016 и 2017 г., регистрираните одитори са издали Доклади за фактически констатации във връзка с чл. 81, ал. 5 на Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Инвеститорите следва да имат предвид, че Дружеството публикува междинни финансови отчети. Всяка финансова информация отнасяща се до финансови резултати на Дружеството за

междинни периоди, не са проверени от независимия регистриран одитор на Дружеството и не е издаван доклад относно такава проверка.

Изготвяне на Финансовите Отчети

За изготвянето на Финансовите Отчети за 2015, 2016, 2017 г. отговаря съставителя Александър Георгиев.

Лица, участващи в Предлагането

В Предлагането участват следните лица:

Инвестиционни посредници

Инвестиционни посредници на предлагането са „Първа финансова брокерска къща“ ЕООД, със седалище и адрес на управление в София, ул. „Енос“ № 2. и "София интернешънъл секюритиз" АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. Георги С. Раковски No 140, ет. 4. Отношенията между инвестиционните посредници и Емитента, уредени с договор за обслужване и подготовка на увеличение на капитала, зависят от постъпленията от продажбата на Предлаганите Акции. Виж „Условия на Предлагането - Разходи по публичното предлагане“.

Няма интереси (включително конфликт на интереси) на организации или физически лица, които да са от съществено значение за Предлагането.

Информация от експерти и трети лица

В Проспекта не е използвана информация, произтичаща от експертни мнения или доклади.

В Проспекта е включена информация от следните източници (трети лица):

- Публичното дружество, емитент на предлаганите акции – „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ
- БНБ – статистика от сайта на БНБ (www.bnb.bg);
- НСИ – статистика от сайта на НСИ (www.nsi.bg);
- Министерство на финансите – статистика от сайта на Министерство на финансите (www.minfin.bg);
- КФН – информация и нормативни документи от сайта на КФН (www.fsc.bg);
- БФБ – информация от сайта на БФБ (www.bse-sofia.bg);
- Информация от сайтовете на Moody's (www.moody.com), Standard & Poor's (www.standardandpoors.com) и Fitch (www.fitchratings.com)
- Информация от сайтовете на Forton (<http://cwforton.com/>) и Colliers (<http://www.colliers.com/bg-bulgaria/about>)

Представената в Проспекта информация от тези източници е точно възпроизведена и дотолкова, доколкото отговорните лица са осведомени и могат да проверят информацията, публикувана от тези трети лица, не са пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

18. СЪКРАЩЕНИЯ И ДЕФИНИЦИИ

Дефинициите по-долу се използват навсякъде в този Проспект, освен ако контекстът не предполага друго.

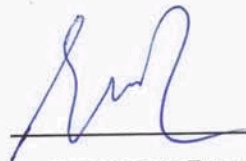
BGN	Български лев – законната валута в България
АД	Съкращение за акционерно дружество, учредено съгласно законите на България
БВП	Брутен вътрешен продукт
БНБ	Българска народна банка
БФБ, Българска фондова борса	„Българска фондова борса – София“ АД
Годишни Финансови Отчети	Одитирани финансови отчети на Дружеството за годините, завършващи на 31 декември 2015 г., 2016 г. и 2017 г., включени в Проспекта
Дата за Дивидент	Това е датата, на която имат право да получат дивидент, акционерите на Дружеството, които притежават или са придобили акции на датата, която е 14-ят ден след приемането на решението на Общото събрание на акционерите за разпределение на дивидент.
ДДС	Данък Добавена Стойност
Директиви MIFID	<p>ДИРЕКТИВА 2014/65/ЕС НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА от 15 май 2014 година относно пазарите на финансови инструменти и за изменение на Директива 2002/92/ЕО и на Директива 2011/61/ЕС</p> <p>Директива 2004/39/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно пазарите на финансови инструменти за изменение на Директиви 85/611/ЕИО и 93/6/ЕИО на Съвета и Директива 2000/12/ЕО на Европейския парламент и на Съвета, и за отмяна на Директива 93/22/ЕИО на Съвета – отменена</p>
Регламент и Директива за Проспектите	РЕГЛАМЕНТ (ЕО) № 809/2004 НА КОМИСИЯТА от 29 април 2004 година относно прилагането на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на информацията, съдържаща се в проспектите, както и формата, включването чрез препратка и публикуването на подобни проспекти и разпространяването на реклами
ДМА	Дълготрайни материални активи
Дружеството	„Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ
Държава-Членка	Държава-членка на Европейското икономическо пространство
ЕАД	Еднолично акционерно дружество, учредено съгласно законите на Република България
Евро, EUR	Законната валута в еврозоната
ЕС	Европейски съюз

ЕООД	Съкращение за еднолично дружество с ограничена отговорност, учредено съгласно законите на България
Емитента	„Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ
Закон за пазарите на финансови инструменти, ЗПФИ	Българския Закон за пазарите на финансови инструменти (обнародван в Държавен вестник, бр. 15 от 16.02.2018 г., в сила от 16.02.2018 г.)
Закон за публичното предлагане на ценни книжа, ЗППЦК	Българския Закон за публичното предлагане на ценни книжа (Държавен вестник, No 114 от 30 декември 1999 г. с измененията)
Кодекс на БФБ	Национален кодекс за корпоративно управление от 2007 г., приет от БФБ
КФН, Комисия за Финансов Надзор	Комисия за финансов надзор, която е специализиран държавен орган в Република България за регулиране и надзор върху небанковия финансов сектор (капиталов пазар, застраховане, пенсионно осигуряване).
МСС	Международни счетоводни стандарти, приети от ЕС
МСФО	Международни стандарти за финансови отчети, приети от ЕС
НСИ	Национален статистически институт
Общо събрание	Общо събрание на акционерите на Дружеството
ООД	Дружество с ограничена отговорност, учредено съгласно законите на Република България
Правилата на Централен Депозитар	Правилник за дейността на Централен депозитар АД, в сила от 01.01.2014 г., с отразени промени, одобрени с решение № 1434-ЦД от 13.11.2017 г. на заместник-председателя на Комисията за финансов надзор, ръководещ Управление „Надзор на инвестиционната дейност“
Проспект	Настоящият Проспект, изготвен на български език за целите на производството пред КФН и потвърден от КФН.
Предлаганите Акции	20 150 000 нови обикновени акции с номинал 1 лев и емисионна стойност 1.90 лева всяка, предлагани от “Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ
Предлагането	Публично предлагане на 20 150 000 обикновени поименни акции с номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност 1.90 лева на акция, обект на настоящия проспект.
Публично Съобщение	Публично съобщение, направено във връзка с Предлагането и Листването на БФБ
ПФБК	„Първа финансова брокерска къща“ ЕООД, със седалище и адрес на управление в гр. София, ул. Енос № 2, ет.4 и 5 (инвестиционен посредник).
СИС	"София интернешънъл секюритиз" АД, със седалище и адрес на управление в гр. София, ул. Георги С. Раковски No 140, ет. 4 (инвестиционен посредник).

Регламент 809/2004	Регламент (ЕО) № 809/2004 на КФН от 29 април 2004 г. относно прилагането на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на информацията, съдържаща се в проспектите, както и формата, включването чрез препратка и публикуването на такива проспекти и разпространяването на реклами
Съвет на Директорите, СД	Съвет на директорите на Дружеството
Търговски Закон	Българския Търговски закон (Държавен вестник, No 48 от 18 юни 1991 г. с всички изменения)
Устав	Уставът на Дружеството
Финансов Отчет за 2015 г.	Одитиран финансов отчет на Дружеството към и за годината, завършваща на 31 декември 2015 г.
Финансов Отчет за 2016 г.	Одитиран финансов отчет на Дружеството към и за годината, завършваща на 31 декември 2016 г.
Финансов Отчет за 2017 г.	Одитиран финансов отчет на Дружеството към и за годината, завършваща на 31 декември 2017 г.
Фонда, ФНИБ	„Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ
ЦД, Централен Депозитар	„Централен депозитар“ АД, България
Централната банка	БНБ

ИЗЯВЛЕНИЕ ОТНОСНО ПОЕМАНЕТО НА ОТГОВОРНОСТ

Долуподписаното лице, в качеството си на представляващ „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ, в качеството му на емитент на ценните книжа, с подписа си декларира обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорност за Проспекта“.



Тодор Людмилов Брешков

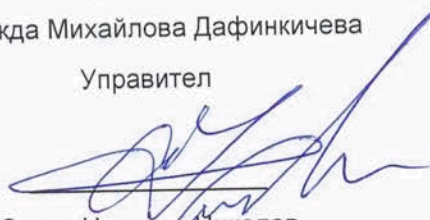
Председател на Съвета на директорите

Долуподписаните лица, в качеството им на представляващи Първа финансова брокерска къща ЕООД, в качеството му на мениджър и инвестиционен посредник на предлагането, с подписите си декларираат обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорност за Проспекта“.



Надежда Михайлова Дафинкичева

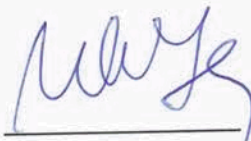
Управител



Стоян Николов Николов

Управител

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи "София интернешънъл секюритиз" АД, в качеството му на мениджър и инвестиционен посредник на предлагането, с подписите си декларираат обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорност за Проспекта“.



Ивайло Нецов Томов



Атанас Кирилов Трайчев

ДРУЖЕСТВОТО

Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ

Тодор Людмилов Брешков – Председател на Съвета на директорите

Николай Христов Скарлатов – Член на Съвета на директорите; Изпълнителен директор

Чавдар Иванов Донков – Член на Съвета на директорите

Адрес: ул. Николай Хайтов No 3А, et. 1, София

ИНВЕСТИЦИОННИ ПОСРЕДНИЦИ

Първа финансова брокерска къща ЕООД

Надежда Михайлова Дафинкичева

Стоян Николов Николов

Управители

Адрес: ул. Енос № 2, София

"София интернешънъл секюритиз" АД,

Ивайло Нецов Томов

Атанас Кирилов Трайчев

Адрес: ул. Георги С. Раковски No 140, София

РЕГИСТРИРАНИ ОДИТОРИ

Ърнст и Янг Одит ООД

Даниела Петкова – Управител

Адрес: Полиграфия офис център,

бул. Цариградско шосе № 47А, София

АФА ООД

Валя Йорданова - Управител

Адрес: ул. Оборище № 38, София

ЛИЦЕ, ОТГОВОРНО ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

Александър Георгиев

Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ

Адрес: ул. Николай Хайтов No 3А, et. 1, София