

Междинен доклад за дейността

на

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

**за първо шестмесечие
на 2026 г.**



29 юли 2026 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

1	Обща информация за Дружеството.....	3
2	Портфейл на Дружеството	8
3	Развитие на дейността и състояние на Дружеството през първо полугодие на 2026 г.....	12
4	Важни научни изследвания и разработки	22
5	Предвиждано развитие на Дружеството.....	22
6	Промени в цената на акциите на Дружеството.....	23
7	Сделки със свързани лица.....	24
8	Друга информация	25

1 Обща информация за Дружеството

1.1 Правна рамка и промени в устава на Дружеството през периода януари – юни 2026 г.

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

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

Съгласно Закона за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ), считано от 1 януари 2026 г., еврото стана официална валута и законно платежно средство в България. Официалният обменен курс е определен като 1.95583 лева за 1 евро. Въвеждането на еврото като официална валута в Република България води до промяна и във функционалната и в отчетната валута на Дружеството.

В допълнение, на 20 март 2026 г. бе вписана промяна в устава на Дружеството съгласно изискванията на ЗВЕРБ, като номиналът на акциите бе превалутуиран от левове в евро. Така чл. 11 от Устава на ФНИБ придоби следната редакция:

„Капиталът на Дружеството е 17 667 381,75 евро (седемнадесет милиона шестстотин шестдесет и седем хиляди триста осемдесет и едно евро и седемдесет и пет евроцента), разпределен на 34 641 925 (тридесет и четири милиона шестстотин четиридесет и една хиляди деветстотин двадесет пет) броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 0,51 евро (петдесет и един евроцента) всяка.“

Чл. 43, ал. 1 от Устава на ФНИБ придоби следната редакция:

„Съветът на директорите има право, в срок от 5 (пет) години от датата на вписване в Търговския регистър на изменението на този чл. 43, да увеличава капитала на Дружеството по своя преценка чрез издаване на обикновени поименни акции с право на глас с обща номинална стойност от не повече от 25 564 594,06 евро (двадесет и пет милиона петстотин шестдесет и четири хиляди петстотин деветдесет и четири евро и шест евроцента).“

Чл. 44, ал. 1 от Устава на ФНИБ придоби следната редакция:

„Съветът на директорите има право, в срок до 5 (пет) години от вписване в Търговския регистър на изменението на този чл. 44, да издава облигации, в това число облигации, конвертируеми в акции, с обща номинална стойност от не повече от 25 564 594,06 евро (двадесет и пет милиона петстотин шестдесет и четири хиляди петстотин деветдесет и четири евро и шест евроцента) при спазване на изискването на чл. 112б, ал. 11 от ЗППЦК.“

Въз основа на чл. 9, ал. 2 от Закона за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ), изискванията за одобрение от държавен орган не се прилагат, когато измененията в устава, свързани с извършване на дейност или предоставяне на услуги, се налагат от въвеждането на еврото в страната и са свързани само с превалутуиране на стойности от левове в евро.

Извън посоченото няма промяна в правната рамка и устава на Дружеството през изминалото полугодие.

На 25 юни 2026 г. беше проведено редовно общо събрание на акционерите на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ, на което бяха взети следните решения:

1. ОС приема годишния финансов отчет за дейността на дружеството със специална инвестиционна цел за 2025 г., съдържащ годишен финансов отчет, доклад на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет, годишен доклад за дейността и управлението и доклад за прилагане на политиката за възнагражденията;
2. ОС приема доклада за дейността на Одитния комитет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2025 г.;
3. ОС приема отчета на Директора за връзка с инвеститорите;
4. ОС освобождава от отговорност членовете на СД за дейността им през 2025 г.;
5. ОС взема решение да бъде разпределена като дивидент за акционерите сумата 8 036 926.60 евро (0.232 евро брутен дивидент на акция), която сума представлява 100% от преобразувания финансов резултат за 2025 г., определен съгласно чл. 29 от ЗДСИЦДС, в размер на 5 322 221.71 евро (0.153635276 евро брутен дивидент на акция), и допълнителна сума в размер на 2 714 704,89 евро (0.078364724 евро брутен дивидент на акция) от неразпределени печалби от минали години.
6. ОС избира "Ърнст и Янг Одит" ООД, ЕИК: 130972874, гр. София 1124, район Средец, Полиграфия Офис Център, бул. „Цариградско шосе“ № 47А, ет. 4, да провери и завери финансовия отчет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2026 г.
7. ОС преизбира Съвета на директорите в състав: Тодор Людмилов Брешков, Чавдар Иванов Донков и Николай Сергеевич Драгомирецки с мандат до 11.12.2029 г.
8. ОС определя гаранция за управлението на членовете на Съвета на директорите в размер на 3-месечното им брутно възнаграждение за всеки от тях.
9. ОС избира нов Одитен комитет в състав: Ирена Йорданова Даскалова, Мария Славянова Накова и Мария Василева Георгиева за тригодишен мандат.
10. ОС избира за Председател на Одитния комитет на дружеството Ирена Йорданова Даскалова.
11. ОС овластява Съвета на директорите на дружеството да определи възнаграждението на всеки един от членовете на Одитния комитет.
12. ОС одобрява начина на формиране на Възнаграждението за успех по Договор за извършване на дейност като трето лице по смисъла на ЗДСИЦДС, сключен с МНИ ООД.

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

Основните събития оказващи влияние на финансовия отчет на Дружеството са:

■ Покупко-продажба на имоти

- През м. юни Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ сключи последователно предварителен и окончателен договор за продажба на *Офис сграда Камбаните Грийн Офиси* на цена от 17 000 000 (седемнадесет милиона) евро без ДДС. Купувач на имота е „И-Кард Естейтс“ ЕООД.

- През м. март Дружеството финализира сделката за продажба на УПИ с площ от 7 570 кв. м., част от Проект *Инвестиционен имот (терени) в Младост IV, гр. София*. Имотът бе продаден за 2.8 млн. евро без ДДС.
- Подписани нови и удължаване на съществуващи договори за наем
 - Подписано бе допълнително споразумение с ИЕксЕлСървис България ЕАД за удължаване на наемния договор за 1545 кв. м. офис площи в Офис сграда 1 Бизнес Парк София до 31.05.2029 г. Заетостта на сградата се запазва на 67.6%.
 - Подписан бе анекс към договора за наем с INSAIT – Института за компютърни науки, изкуствен интелект и технологии към Софийски Университет “Св. Климент Охридски” за наем на допълнителни офис площи в размер на 1 357.40 кв. м. в Синерджи Тауър в София Тех Парк. Срокът на наема, съгласно договора, е до 31.12.2029 г.
- Преустройства на офис площи в Синерджи Тауър

През периода „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ продължи със строителните работи, свързани с преустройствата на помещенията, отдавани под наем в Синерджи Тауър. Инвестираните към края на полугодия средства в проекта без комисионни за отдадени площи са почти 42 млн. евро.
- Други
 - Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ подписа нов Договор за извършване на дейност като трето лице по смисъла на ЗДСИЦДС с МНИ ООД, като договорът беше одобрен от Комисия за финансов надзор. На редовното годишно общо събрание на дружеството, проведено на 25 юни 2026 г., акционерите одобриха начина на формиране на възнаграждението за успех по договора с третото лице.
 - Също на годишното общо събрание на акционерите на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ, проведено на 25 юни 2026 г., бе взето решение да се разпредели дивидент в размер на 0.232 евро/акция (брутен).
- След края на отчетния период
 - Гласуваният на ОСА дивидент от 0.232 евро/акция бе разпределен по сметките на акционерите през месец юли.

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

- **Възнагражденията, получени през първо полугодие на 2026 г. от членовете на Съвета на директорите;**

През изминалото полугодие на 2026 г. общо са начислени следните възнаграждения на членовете на Съвета на директорите (СД), съгласно договори за управление:

- Възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков – 12 884.58 евро
- Възнаграждение на Чавдар Иванов Донков – 12 884.58 евро
- Възнаграждение на Николай Сергеевич Драгомирецки – 3 681.30 евро

През първото шестмесечие на 2026 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат общо на 29 450.46 евро.

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

Към 30.06.2026 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков – 416 843 бр. акции, представляващи 1.2% от капитала на Дружеството – няма промяна;
- Чавдар Иванов Донков – 598 771 бр. акции, представляващи 1.73% от капитала на Дружеството – няма промяна;
- Николай Сергеевич Драгомирецьки – 673 569 бр. акции, представляващи 1.94% от капитала на Дружеството – няма промяна;

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

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

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

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

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

- Лонч Хъб Адвайзърс АД, ЕИК 208626450 гр. София, кв. Манастирски ливади, ул. Синанишко езеро 9А, офис 3 – Изпълнителен директор и председател на Съвета на директорите;
- Мибо Консулт ООД, ЕИК 200032995, гр. София, кв. Манастирски ливади, ул. Синанишко езеро 9А, офис 3 – Управител;
- Хард Уърк Капитал ЕООД, ЕИК 208148843, гр. София, р-н Изгрев, ж.к. Изток, ул. Вълко Радински № 12, вх. В, ет. 4, ап. 11;
- Лонч Хъб Фънд Мениджмънт Б.В., със седалище Princes Margrietplantsoen 88, WTC Toren E, Нидерландия - Член на Съвета на директорите;
- Лонч Хъб Фънд Мениджмънт II Б.В., със седалище Princes Margrietplantsoen 88, WTC Toren E, Нидерландия - Член на Съвета на директорите;
- Giraffe360 Ltd, 9 floor, 107 Cheapside, London, UK, Член на Съвета на директорите;
- Aggero Ltd, 18 St Cross Str, 4 Floor, London, UK, Член на Съвета на директорите;
- Трансметрикс АД, гр. София, р-н Възраждане, бул. Тодор Александров №18, ет. 2 - Член на Съвета на директорите;
- Фондация „Заедно в час“, гр. София, бул. Цариградско шосе 23 – член на Съвета на директорите.

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

- Фондация „Доцент Иван Донков Донков“, гр. София, ул. Твърдишки проход № 23 - Първи пожизнен председател;

- VICT HOLDING AG, Baarerstrasse 7, 6300 Zug, Schweiz-член на Управителен съвет (в ликвидация).

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

- ЕКОБУЛТЕХ АД, гр. София, ул. Маринковица № 2, вх. Б – Изпълнителен директор;
- Първа Инвестиционна Банка АД-Тирана (Република Албания)- член на Надзорния съвет.

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

Тодор Людмилов Брешков

- Брешков и Синове ООД, Пловдив, ул. „Гладстон” 36;
- Мибо Консулт ООД, гр.София, ул. Синанишко езеро № 9А, офис 3;
- "Хард Уърк Капитал" ЕООД, гр. София, р-н Изгрев, ж.к. Изток, ул. Вълко Радински № 12, вх. В, ет. 4, ап. 11;

Чавдар Иванов Донков

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

Николай Сергеевич Драгомирецьки

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

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

Няма такива.

2 Портфейл на Дружеството

2.1 Структура на портфейла

През първото шестмесечие структурата на портфейла претърпя съществена промяна в резултат от продажбата на Камбаните Грийн Офиси и на част от инвестиционния терен в Младост IV. Вследствие на тези сделки делът на бизнес имотите намалява от 83.3% на 67.2%, а делът на инвестиционните парцели – от 3.8% на 0л9%. Същевременно делът на паричните средства нараства от 11.1% на 30.2%. Увеличението отразява както постъпленията от извършените продажби, така и положителния паричен поток от основната дейност на Дружеството, като същевременно през периода е изплатен дивидент в размер на приблизително 4 млн. евро и са погасявани задълженията по инвестиционния кредит на Дружеството. Делът на ваканционните имоти остава практически без промяна – 1.7% спрямо 1.8% в началото на периода.

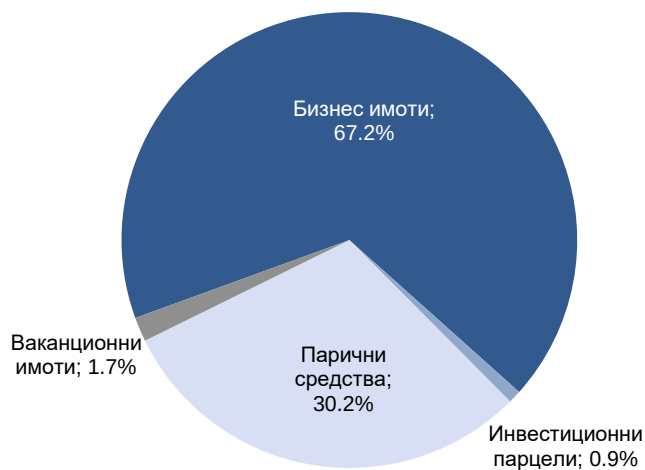
През полугодieto дейността на Дружеството беше насочена главно в следните направления:

- Преговори, подготовка, структуриране и осъществяване на сделката за продажба на офис сграда Камбаните Грийн Офиси;
- Приключване на сделката за продажбата на регулирания парцел, част от терена в Младост IV, гр. София;
- Преговори с наематели за бизнес имотите, притежавани от Дружеството, както за отдаване на площи на нови наематели, така и за разширяване на отдадената под наем площ или удължаване на изтичащи договори на съществуващи наематели;
- Продължаване на преустройствата в Синерджи Тауър;
- Текущо управление на офис сградите на ФНИБ;
- Разговори с потенциални купувачи за активите на Дружеството;

Управляваните от ФНИБ проекти към края на юни 2026 г. са 5 на брой с фокус върху сегмента на бизнес имотите.

Разпределение на инвестиция капитал по сектори

Структура на портфейла към 30.06.2026 г.



Структура на портфейла към 31.12.2025г.



Дейността на Дружеството през изминалото полугодие бе насочена основно към управление на три проекта, като след продажбата на инвестиционен проект Офис сграда Камбаните, портфейлът на ФНИБ изглежда по следния начин:

Инвестиционни проекти на ФНИБ (в хил. евро)

Проект	Етап на проекта	Историческа стойност	Балансова стойност 30.06.2026г.
Текущи проекти			
Офис сграда 1 - Бизнес Парк София	текущо управление	7 583	10 256
Офис сграда – Синерджи Тауър	текущо управление	41 678*	56 726
Неактивни проекти			
Морско ваканционно селище - с. Лозенец	преустановен	2 254	1 726
Инвестиционен имот (терен и постройки) до Видин	преустановен	301	761
Инвестиционен имот (ПИ) в София, Младост IV	преустановен	254	156
ПИ в м-ст Бункера, част от Инвестиционен имот Камбани	остатъчни парцели	83	42
Грийн Офиси	остатъчни парцели	1	8
Земеделски имоти			
Общо инвестиционни проекти		52 153	69 675

*Текущо извършваните инвестиции през годината се добавят към историческата стойност при годишното приключване

От изброените проекти в таблицата Офис сграда 1 в Бизнес Парк София и Офис сграда Синерджи Тауър в София Тех Парк са в етап на текущо управление.

В рамките на следващата група са включени три неактивни проекта на Фонда. След продажбата на УПИ 68134.4090.1401 с площ от 7 570 кв. м., Проектът *Инвестиционен имот (терени) в Младост IV, гр. София* включва поземлени имоти извън регулация, определени за зелени площи. По тях, както и по останалите два проекта - имота, предвиден за ваканционно селище до с. Лозенец, Бургаска област и инвестиционните парцели край Видин - към момента няма съществено развитие.

Като остатъчни парцели са показани нереализируеми поради статута им или други обстоятелства имоти.

2.2 Проект – Офис сграда 1 – Бизнес Парк София

През 2014 г. ФНИБ придоби общо 7 318 кв. м. офис площи, 68 паркоместа и обслужващи помещения 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.

През изминалото шестмесечие бе подписано допълнително споразумение с ИЕксЕлСървис България ЕАД за удължаване на наемния договор за 1545 кв. м. офис площи в Офис сграда 1 Бизнес Парк София до 31.05.2029 г. Също през първото полугодие, при изтичане на договора за един от по-малките офиси (студио) в сградата с площ от 255 м², помещението незабавно беше отдадено на нов наемател за срок от три години.

Така, към края на м. юни 2026 г. заетостта на имотите собственост на Дружеството възлиза на 67%, като продължава активната кампания и разговори с потенциални наематели за останалите помещения в сградата. В подземния паркинг под наем са отдадени 55 паркоместа.

Основни наематели в Сграда 1 към момента са “ИЕксЕлСървис България” ЕАД, “СИ 3 АЙ ЕВРОПА” ЕООД, “Ню Уърк София Бизнес Парк” ЕООД, “Си Си Сمارт Солюшънс” ЕООД и Британски съвет – клон България.

2.3 Проект – Офис сграда Синерджи Тауър

Най-новата офис сграда, изградена от Фонда, разположена в Научно-технологичния парк в гр. София – Синерджи Тауър – е напълно функционираща от началото на 2023 г. Параметрите на сградата са както следва: ЗП 2 325 кв. м., РЗП – 50 761.38 кв. м., включващо и подземен паркинг и складове на две нива с РЗП 15 762.50 кв. м. Инвестираните до края на м. юни 2026 г. средства в проекта без комисионни за отдадени площи са в размер на почти 42 млн. евро, като Дружеството ще продължи да влага ресурс в преустройствата на помещенията, отдавани под наем.

Финансирането на проекта за изграждане на сградата е реализирано със собствени средства и с външно финансиране по договор за банков кредит с Юробанк България АД. Кредитът в размер на 33.2 млн. лв. (17 млн. евро) е отпуснат със срок до ноември 2029 година. След като в края на 2025 г. бе извършено частично предсрочно погасяване на 8.5 млн. лв. (4.35 млн. евро) главница, към края на м. юни 2026 г. дължимата главница възлиза на 6 245 хил. евро. Условието на заема са посочени в т. 3.3 по-долу в доклада.

През изминалото шестмесечие, съгласно условията на договора за наем, Софтуер АГ Дивелъпмънт Център България ЕООД освободи половината от заеманата от компанията площ – 1 357 кв. м. Освободената площ беше отдаден под наем на INSAIT – Института за компютърни науки, изкуствен интелект и технологии към Софийски Университет “Св. Климент Охридски” за срок до 31.12.2029 г. С така

отдадените площи, процентът на запълняемост на Синерджи Тауър се запазва на 82.59%.

Основните наематели на Синерджи Тауър са: Роберт Бош ЕООД с обща отдадена офис площ от 8 618.35 кв. м., INSAIT с обща отдадена офис площ 4002.20 кв. м., Технологиика ЕАД с обща отдадена площ от 3 305.78 кв. м., Стейдж Коуъркинг ООД с обща отдадена площ 2 763.99 кв. м., Редис България ЕООД с 2 722.47 кв. м., Софтуер АГ Дивелъпмънт Център България ЕООД с обща отдадена площ 1 365.07 кв. м., Онтотекст АД с 1 322.40 кв. м., Уайзър Технолоджи Сълюшънс ЕООД с 1 351.5 кв. м. Наемател на ресторанта в сградата е Синфлуънс ООД.

2.4 Проект – Ваканционно селище на морето

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

В резултат от неблагоприятни пазарни условия в сектора на ваканционните имоти, най-вече поради многото конкурентни проекти и имоти по българското Черноморие, през последните години Дружеството замрази проекта за изграждане на ваканционно селище и планира да го продаде.

2.5 Проект – Инвестиционен имот (терен и постройки) до град Видин

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

Към настоящия момент дейността на Дружеството по отношение на бъдещото развитие на имота е преустановена и се планира неговата продажба.

2.6 Проект – Инвестиционен имот (терени) в Младост IV, гр. София

Стартът на проекта е през 2007 г., когато Дружеството закупува имоти с обща площ от 79 253 кв. м. През 2008 бяха продадени 31 908 кв. м., а по-късно още 4 166 кв. м. След промяната на ПУП на района в края на 2014 година и реализираните продажби след това, Дружеството остана собственик на 13 794 кв. м., от които 7 570 кв. м. в регулация (УПИ), а останалите извън регулация и определени за зелени площи.

През първата половина на 2026 г. Дружеството финализира договорената през миналата година сделка за продажба на урегулирания поземлен имот с площ от 7 570 кв. м. Имотът бе продаден за 2.8 млн. евро без ДДС, като след тази сделка, собственост на Дружеството остават 6 224 кв. м. извън регулация.

3 Развитие на дейността и състояние на Дружеството през първо полугодие на 2026 г.

3.1 Обобщени финансови отчети

Представеният по-долу счетоводен баланс е на база неаудитирани отчети на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ за първо полугодие на 2026 г.

Счетоводен баланс

(хиляди евро)	30.6.2026	31.12.2025	30.6.2025
АКТИВИ			
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ			
Инвестиционни имоти	69 675	83 745	78 797
Разходи за придобиване на инвестиционни имоти	313	-	577
Оборудване	4	8	11
Нематериални активи	-	-	-
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	69 992	83 753	79 384
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ			
Инвестиционни имоти, държани за продажба	0	2 800	12 568
Търговски вземания и лихви	482	230	313
Парични средства и краткосрочни депозити	30 241	10 780	3 957
Разходи за бъдещи периоди	12	25	13
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	30 735	13 834	16 852
ОБЩИ АКТИВИ	100 727	97 587	96 236
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	17 667	17 712	17 712
Премийни резерви	30 361	30 361	30 361
Неразпределена печалба	32 370	31 870	30 057
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	80 398	79 943	78 130
ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ			
Дългосрочни заеми	5 075	5 617	10 100
Получени депозити от наематели	953	1 180	1 285
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	6 028	6 796	11 384
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ			
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1 080	1 065	2 092
Търговски и др. задължения	5 256	419	871
Задължение по неизплатени дивиденди	3 094	4 077	1 789
Пасиви по договори	-	280	1 800
Провизия за дължими дивиденди	4 790	4 790	120
Получени депозити от наематели	81	217	50
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	14 301	10 848	6 721
ОБЩО ПАСИВИ	20 329	17 644	18 106
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	100 727	97 587	96 236

Отчет за доходите

(хиляди евро)	H1 2026	H2 2025	H1 2025
Приходи от наеми и такса управление	3 536	3 394	3 274
Приходи от продажба на имоти	19 800	18 000	-
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	-	6 840	-
Други приходи	53	42	12
Общо приходи	23 389	28 276	3 286
Възнаграждения на обслужващото дружество	(1 489)	(3 346)	(393)
Преки оперативни разходи, свързани с имоти и други нефинансови разходи	(1 244)	(1 441)	(872)
Разходи за лихви	(113)	(191)	(213)
Балансова стойност на продадените имоти	(16 793)	(12 568)	-
Разходи за персонала	(47)	(53)	(47)
Общо разходи	(19 686)	(17 598)	(1 524)
Печалба/(загуба) за периода	3 703	10 678	1 762
Средно претеглен брой акции през годината ('000)	34 642	34 642	34 642
Доход на акция (в лева)	0.107	0.308	0.051

3.2 Ликвидност

Показатели за ликвидност на ФНИБ

Коефициенти	30.6.2026	31.12.2025	30.6.2025
Текуща ликвидност	2.15	1.28	2.51
Бърза ликвидност	2.15	1.02	0.64
Абсолютна ликвидност	2.11	0.99	0.59

Като следствие основно от значителните постъпления от продажби през шестмесечието, към 30 юни 2026 г. коефициентът на текуща ликвидност на Дружеството се повишава до 2.15 спрямо 1.28 в края на 2025 г., което означава, че текущите активи покриват над два пъти краткосрочните задължения. Подобрява се и структурата на краткотрайните активи, вследствие на което коефициентите за бърза и абсолютна ликвидност достигат съответно 2.15 и 2.11 към 30 юни 2026 г. при 1.02 и 0.99 в края на 2025 г. Почти пълното изравняване на трите показателя ясно показва, че текущите активи са формирани основно от парични средства.

Краткотрайни активи

	30.6.2026	% дял	31.12.2025	% дял	30.6.2025	% дял
<i>хил. евро</i>						
Краткотрайни активи						
Инвестиционни имоти, държани за продажба	0	0.0%	2 800	20.2%	12 568	74.6%
Търговски вземания и лихви	482	1.6%	230	1.7%	313	1.9%
Парични средства и краткосрочни депозити	30 241	98.4%	10 780	77.9%	3 957	23.5%
Разходи за бъдещи периоди	12	0.0%	25	0.2%	13	0.1%
Общо краткотрайни активи	30 735	100.0%	13 834	100.0%	16 852	100.0%

Ръстът на паричните средства води до над двукратно увеличение на общия размер на краткотрайните активи на ФНИБ през първите 6 месеца на годината и те достигат 30 735 хил. евро. Значително се изменя и структурата на текущите активи, като към 30.6.2026 г. вече е почти изцяло формирана от парични средства, които имат дял от 98.4% спрямо 77.9% в края на 2025 г. В края на юни 2026 г. на баланса на Дружеството няма Инвестиционни имоти, държани за продажба, докато шест месеца по-рано те са били 2.8 млн. евро и 20.2% от краткотрайните активи. Търговските вземания нарастват до 482 хил. евро основно в резултат на текущи разчети по преустройства на офиси в Синерджи, но запазват ограничен относителен дял от 1.6%.

Краткосрочни пасиви

	30.6.2026	% дял	31.12.2025	% дял	30.6.2025	% дял
<i>хил. евро</i>						
Краткосрочни пасиви						
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1 080	7.6%	1 065	9.8%	2 092	31.1%
Търговски и др. задължения	5 256	36.8%	419	3.9%	871	13.0%
Задължения по неизплатен дивидент	3 094	21.6%	4 077	37.6%	1 789	26.6%
Пасиви по договори	0	0.0%	280	2.6%	1 800	26.8%
Провизия за дължими дивиденди	4 790	33.5%	4 790	44.2%	120	1.8%
Получени депозити от наематели	81	0.6%	217	2.0%	50	0.7%
Общо краткосрочни пасиви	14 301	100.0%	10 848	100.0%	6 721	100.0%

Към 30.6.2026 г. краткосрочните пасиви нарастват до 14 301 хил. евро (31.12.2025 г.: 10 848 хил. евро). Най-съществената промяна е при търговските задължения, които достигат 5 256 хил. евро (31.12.2025 г.: 419 хил. евро). Основната причина за ръста е начисленото задължение от 3.4 млн. евро за ДДС във връзка с продажбата на Офис сграда Камбаните Грийн Офиси. Позицията включва и други пасиви, свързани със сделката – задължение за възнаграждение за успех на обслужващото дружество, задължение към купувача по сделката във връзка с прехвърляне на депозити от наематели по договори за наем и др. Тук е отчетен и дължимия данък върху дивидентите към акционери-физически лица.

След гласуването на дивидентното разпределение към акционерите на годишното ОСА, позицията *Провизия за дължими дивиденди* се запазва в размер на 4 790 хил. евро (90% от преобразуваната печалба за 2025 г.), както е и в края на 2025 г. Допълнителният гласуван дивидент (нетно от данъци), който към 30.06.2026 г. не е разпределен, формира позицията *Задължения по неизплатен*

дивидент от 3 094 хил. евро, като към края на 2025 г. също е имало задължения по неизплатен дивидент в размер на 4 077 хил. евро.

Краткосрочните заеми остават практически без промяна - 1 080 хил. евро спрямо 1 065 хил. евро в края на 2025 г. Към 30 юни т.г. на баланса на ФНИБ няма пасиви по договори (в края на 2025 г. в тази позиция е отчетен получения задатък по сделката за УПИ в Младост IV). В края на юни 2026 г. депозитите от наематели с падеж до 1 година намаляват до 81 хил. евро (31.12.2025 г.: 217 хил. евро) – в основната си част намалението е резултат от прехвърлянето на депозити към новия собственик на Камбани Грийн Офиси.

Структурата на краткосрочните пасиви на Дружеството през последните шестмесечия и нейното изменение е доминирано от формирането и погасяването на задължения, свързани с дивиденди. Общият дял на задълженията и провизиите, свързани с дивиденди в края на 2025 г. е възлизал на 81.7%, като към 30.06.2026 г. намалява до 55.1% от всички краткосрочни пасиви. Същевременно, с формираните данъчни задължения, през първата половина на 2026 г. нараства дялът на търговските задължения — от 3.9% към 31.12.2025 г. на 36.8% към 30.06.2026 г. За същия период, поради ръста на общия размер на текущите пасиви, теглото на краткосрочните заеми се понижава — от 9.8% на 7.6%, при практически непроменен номинален размер. Пасивите по договори, които към края на 2025 г. са представлявали 2.6% от краткосрочните пасиви, към 30.6.2026 г. са сведени до нула, а дялът на получените депозити от наематели намалява от 2.0% на 0.6%.

3.3 Капиталови ресурси

■ Дългосрочен капитал

През отчетния период собственият капитал на дружеството се увеличава незначително, тъй като ефектът на реализираната през полугодieto печалба от дейността почти изцяло се компенсира от заделянето на част от неразпределената печалба като задължение за дивидент след решението на ОСА от м. юни.

Дългосрочният дълг на Дружеството продължава да спада с плащанията по инвестиционния кредит съгласно погасителния план. Така в края на м. юни 2026 г. дългосрочният привлечен капитал на Фонда намалява с 542 хил. евро спрямо края на 2025 г. до 5.08 млн. евро.

В резултат, в края на юни 2026 г., общо дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, остава почти без изменение спрямо 31.12.2025 г. и е в размер на 85.5 млн. евро (31.12.2025 г.: 85.6 млн. евро). Дялът на привлечените средства в структурата на дългосрочния капитал се свива до под 6% (31.12.2025 г.: 6.6%), а дялът на собствения капитал продължава да се увеличава, като достига 94.1% от общо дългосрочния капитал към 30 юни 2026 г. (31.12.2025 г.: 93.4%).

Съотношение между собствен и привлечен капитал:

Дългосрочен капитал на ФНИБ
към 30.06.2026 г.



Дългосрочен капитал на ФНИБ
към 31.12.2025 г.



Коефициенти на капиталова структура

Коефициент на капиталовата структура	30.6.2026	31.12.2025	30.6.2025
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени средства	15.84	14.23	7.13
Съотношение на ДА към собствен капитал	0.87	1.05	1.01
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.07	0.07	0.14

* За целите на показателите като привлечен капитал са включени единствено дългосрочните лихвоносни заеми. Краткосрочната част на заемите и останалите дългосрочни пасиви не са включени в изчисленията

- Собствен капитал

В края на юни 2026 г. собственият капитал на ФНИБ е в размер 80 398 хил. евро, ръст от 455 хил. евро спрямо края на 2025 г. (79 943 хил. евро). Увеличението, по същество, е разликата между текущата печалба на Дружеството за първо полугодие и допълнително гласувания от годишното ОСА (над вече начислената провизия) дивидент от 3 248 хил. евро.

Собствен капитал на ФНИБ

Собствен капитал (хил. евро)	30.6.2026	31.12.2025	30.6.2025
Основен капитал	17 667	17 712	17 712
Премийни резерви	30 361	30 361	30 361
Неразпределена печалба	32 370	31 870	30 057
Общо собствен капитал	80 398	79 943	78 130

- Привлечен капитал

Към края на първо полугодие на 2026 г. Дружеството има един действащ договор за кредит, подписан с Юробанк България АД. Предназначението на заема е за финансиране строителството на Синерджи Тауър. Кредитът е за срок до ноември 2029 г. и с първоначално одобрен размер до 41 млн. лв. През 2022 г. в резултат от получените парични средства от продажбата на ТЦ Бриколаж Варна и отпадналата нужда от допълнително външно финансиране Дружеството предоговори общия размер на кредита и го намали на 33.2 млн. лв. В края на 2025 г., след приключване на продажбата и на втория обект от инвестиционния проект ТЦ Доверие Бриколаж,

Дружеството извърши предсрочно погасяване на 8.5 млн. лв. (4.35 млн. евро) от дължимата главница по инвестиционния кредит за Синерджи Тауър.

Дължимата лихва по кредита след приключване на гратисния период е ПРАЙМ Бизнес клиенти плюс 1.05%, но общо не по-малко от 2.05%. След последната промяна на референтния лихвен процент ПРАЙМ през 2023 г. плащаната от дружеството лихва е 2.95%. Във връзка с приемането от 2026 г. на България в Еврозоната се предвижда финансиращата банка да извърши замяна на референтния процент PRIME BGN в рамките на определен срок.

През изтеклия отчетен период Дружеството редовно е плащало дължимите вноски по инвестиционния кредит. Към края на отчетния период общо непогасената главница възлиза на 6 245 хил. евро.

■ **Капиталови разходи през следващите периоди на отчитане**

Капиталовите разходи през последните тримесечия и следващите отчетни периоди ще са основно за преустройства на офисите на нови наематели в Синерджи Тауър. Инвестираните до момента средства в проекта, без брокерските комисионни, са почти 42 млн. евро. Предвидените средства за преустройства в офисите на наематели за оставащата част на годината са 250-300 хил. евро.

За финансиране на по-горе описаните разходи Дружеството ще използва наличния към момента собствен ресурс.

3.4 Структура на активите

През първото полугодие на 2026 г. активите на Фонда нарастват до 100.7 млн. евро спрямо 97.6 млн. евро към края на 2025 г., или с 3.2%. Увеличението се дължи изцяло на краткотрайните активи, които достигат 30.7 млн. евро при 13.8 млн. евро шест месеца по-рано. Същевременно дълготрайните активи намаляват с 13.8 млн. евро до 70.0 млн. евро.

Промяната в структурата на активите отразява основно продажбата на Офис сграда Камбаните Грийн Офиси и на УПИ, част от инвестиционния терен Младост IV. В резултат инвестиционните имоти намаляват с 14.1 млн. евро до 69.7 млн. евро, а позицията „Инвестиционни имоти за продажба“, която към края на 2025 г. възлиза на 2.8 млн. евро, е изцяло отписана. Едновременно с това паричните средства нарастват с 19.5 млн. евро и към 30.06.2026 г. достигат 30.2 млн. евро спрямо 10.8 млн. евро в края на предходната година.

В резултат делът на дълготрайните активи в общите активи се понижава до 69.5% при 85.8% към 31.12.2025 г., докато делът на краткотрайните активи нараства до 30.5% спрямо 14.2% шест месеца по-рано.

Структура на активите на ФНИБ

Структура на активите (хил. евро)	30.6.2026	% дял	31.12.2025	% дял	30.6.2025	% дял
Дълготрайни активи вкл.	69 992	69.5%	83 753	85.8%	79 384	82.5%
- Инвестиционни имоти	69 675	69.2%	83 745	85.8%	78 797	81.9%
- Разходи за придобиване на инвестиционни имоти	313	0.3%	0	0.0%	577	0.6%
- Други ДА	4	0.0%	8	0.0%	11	0.0%
Краткотрайни активи вкл.	30 735	30.5%	13 834	14.2%	16 852	17.5%
- Инвестиционни имоти за продажба	0	0.0%	2 800	2.9%	12 568	13.1%
- Търговски вземания и лихви	482	0.5%	230	0.2%	313	0.3%
- Парични средства и краткосрочни депозити	30 241	30.0%	10 780	11.0%	3 957	4.1%
- Разходи за бъдещи периоди	12	0.0%	25	0.0%	13	0.0%
ОБЩО АКТИВИ	100 727	100.0%	97 587	100.0%	96 236	100.0%

3.5 Резултати от дейността

През първата половина на 2026 г. дейностите на Фонда бяха съсредоточени основно в две направления. Продължи активното управление на проектите, генериращи приходи за Дружеството, с фокус върху поддържането на стабилни приходи от наемна дейност и висока оперативна ефективност. Същевременно значителна част от усилията бяха насочени към подготовката и успешното осъществяване на сделката за продажба на офис сграда „Камбаните Грийн Офиси“.

Приходи от дейността

Приходи на ФНИБ (хил. евро)	H1 2026	H2 2025	H1 2025
Приходи от наеми и такса управление	3 536	3 394	3 274
Приходи от продажба на имоти	19 800	18 000	-
Нетна печалба/загуба от преоценки	-	6 840	-
Други приходи	53	42	12
Общо приходи	23 389	28 276	3 286

Размерът и структурата на приходите през периода са доминирани от извършените продажби на имоти, докато приходите от наеми и такса управление запазват тенденцията на плавно увеличение. Общо приходите на Фонда за първата половина на 2026 г. възлизат на 23.4 млн. евро спрямо 28.3 млн. евро през второто полугодие на 2025 г., когато е отчетена положителна преоценка на инвестиционните имоти в размер на 6.8 млн. евро, каквато липсва през текущия период.

През м. януари-юни 2026 г. приходите от наеми и такса управление достигат 3.5 млн. евро, което представлява увеличение от 4.2% спрямо предходното шестмесечие и 8.0% на годишна база, въпреки отпадането на приходите от ТЦ Доверие-Бриколаж след м. ноември 2025 г. Приходите от продажба на имоти възлизат на 19.8 млн. евро при 18.0 млн. евро през втората половина на 2025 г.

Разходи за дейността

Разходи на ФНИБ (хил. евро)	H1 2026	H2 2025	H1 2025
Възнаграждения на обслужващото дружество	(1 489)	(3 346)	(393)
Преки оперативни разходи, свързани с имоти и други нефинансови разходи	(1 244)	(1 441)	(872)
Разходи за лихви	(113)	(191)	(213)
Балансова стойност на продадените имоти	(16 793)	(12 568)	-
Разходи за персонала	(47)	(53)	(47)
Общо разходи	(19 686)	(17 598)	(1 524)

През първата половина на 2026 г. общите разходи на ФНИБ възлизат на 19.7 млн. евро спрямо 17.6 млн. евро през предходния шестмесечен период. Увеличението се дължи изцяло на отписаната балансова стойност на продадените имоти в размер на 16.8 млн. евро, при 12.6 млн. евро отписана балансова стойност на ТЦ Доверие-Бриколаж през второто полугодие на 2025 г.

Без отписаната стойност на продадените активи текущите разходи на Фонда намаляват до 2.9 млн. евро спрямо 5 млн. евро през предходното шестмесечие. Преките оперативни разходи, свързани с имотите, намаляват до 1.2 млн. евро спрямо традиционно по-високото ниво през втората половина на годината. Възнаграждението на обслужващото дружество през първата половина на 2026 г. възлиза на 1.5 млн. евро при 3.3 млн. евро през периода юли–декември 2025 г. и включва възнаграждение за успех за сделката по продажба на Камбани Грийн Офиси в размер на 1.09 млн. евро и 402 хил. евро текущо възнаграждение.

Разходите за лихви продължават да се свиват с намаляването на дълга и през първата половина на 2026 г. възлизат на 113 хил. евро спрямо 191 хил. евро през предходното шестмесечие.

Резултат от дейността

През първата половина на 2026 г. Дружеството реализира печалба в размер на 3.7 млн. евро спрямо 10.7 млн. евро през второто полугодие на 2025 г. Разликата се дължи основно на отчетената в края на 2025 г. печалба от преоценки на инвестиционните имоти в размер на 6.8 млн. евро, каквато липсва през текущия период. Ръстът на печалбата спрямо аналогичното полугодие на 2025 г. е над два пъти.

Резултати от дейността

Финансов резултат (хил. евро)	H1 2026	H2 2025	H1 2025
Приходи	23 389	28 276	3 286
Разходи	(19 686)	(17 598)	(1 524)
Печалба / (загуба) за периода	3 703	10 678	1 762

Отнесена счетоводната печалба към средния брой акции през полугодията води до печалба на една акция (EPS) в размер на 0.107 евро и с натрупване за 12 месеца - 0.415 евро.

Резултат на акция	30.06.2026 TTM/MRQ	2025	2024	2023	2022
Печалба, хил. евро*	14 381	12 440	10 409	8 432	6 409
Печалба на акция (EPS), евро*	0.415	0.359	0.300	0.243	0.185
Нетна стойност на активите, хил. евро	80 398	79 943	78 158	67 868	59 436
Брой записани акции	34 642	34 642	34 642	34 642	34 642
НСА на акция (NAV per share), евро	2.321	2.308	2.256	1.959	1.716
Дивидент на акция**, евро	0.232	0.308	0.003	-	0.0578

* С натрупване за 12 месеца

** Изменение на собствения капитал за дивиденти на база заделените провизии за задължителен дивидент, както и еласувания допълнително през периода дивидент над провизиите

Нетната стойност на активите на акция (NAV per share) през първата половина на 2026 г. нараства минимално до 2.32 евро на акция спрямо 2.308 евро на акция в края на 2025 г. поради продължаващата политика на активно разпределяне на свободната ликвидност към акционерите под формата на дивидент.

■ **Рискове, на които е изложено Дружеството**

Основните рискове, които оказват и ще оказват въздействие върху дейността на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ са подробно описани в Регистрационния документ на Дружеството (част II от Проспекта за първоначалното увеличение на капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ), одобрен от Комисията за финансов надзор през м. март 2005 г., както и в Проспекта за публично предлагане на акции от увеличение на капитала на Дружеството, потвърден от Комисията за финансов надзор през 2018 г. Оттогава досега са настъпили промени в следните насоки:

Пазарен риск

Недвижимите имоти притежание на ФНИБ са изложени на пазарен риск, свързан с бъдещото развитие на пазара на недвижими имоти в България. Това може да доведе, както до реализирането на по-ниска цена на имотите в портфейла, така и до по-слаба ликвидност. Ръководството на Дружеството счита, че ФНИБ е изложено на подобен риск, предвид портфейла си от инвестиционни имоти. Въпреки това инвестициите на Дружеството са относително добре диверсифицирани от гл. т. на пазарно позициониране, локация и структура на наемателите и предлагат благоприятни условия за добра възвращаемост в бъдеще.

Лихвен риск

Към края на юни 2026 г. предвид банковия заем с плаваща лихва, които има Дружеството, ФНИБ е изложен на лихвен риск, свързан с промяна на лихвените нива. Плаващата компонента на плащания от дружеството лихвен процент представлява референтен лихвен процент на финансиращата банка (PRIME BGN за бизнес клиенти). След трето тримесечие на 2023 г., когато референтният лихвен процент се повиши с 0.9%, плащаната от дружеството лихва по кредитите възлиза на 2.95%.

Присъединяването на България към Еврозоната води до промяна в референтния лихвен процент (плаващия компонент, по който банките отразяват пазарните лихви). Ръководството на Фонда следи внимателно развитието на паричната политика на ЕЦБ и провежда регулярна оценка на потенциалното въздействие върху разходите за финансиране. Към момента не се очакват значителни колебания

в лихвените разходи, а структурата на задълженията остава стабилна и добре управлявана.

Валутен риск

Ръководството на Дружеството не счита, че дейността на Фонда е изложена на валутен риск, тъй като приходите на Дружеството, а от началото на 2026 г. и всички разходи, са деноминирани в евро.

Инфлационен риск

Инфлационният риск за Дружеството е свързан с нарастването на оперативните му разходи с темп, изпреварващ темпа на увеличение на приходите.

Инфлацията в България през последните години се ускори значително, което се отрази върху почти всички компоненти на оперативните разходи за сградите, собственост на Фонда. Най-значимо беше увеличението при дейностите със себестойност, формирана основно от разходи за труд. Въпреки че наемните договори на Фонда предвиждат индексирание, както на наемните нива, така и на таксата управление на имотите, тази индексация понякога е обект на лимити в стойност или период на отразяване.

За да управлява инфлационния риск Дружеството упражнява и ще продължи да упражнява стриктен контрол и ще провежда конкурентни процедури за избор на подизпълнители при поддръжката на сградите. При всяко едно договаряне с потенциален наемател ще продължават да се залагат съответните клаузи за индексация, които осигуряват прехвърляне на увеличението на оперативните разходи. Наемните нива също са защитени с инфлационен индекс, с което се гарантира, че инфлацията няма да понижи реалната възвращаемост от имотите и съответно - тяхната пазарна стойност.

Ликвиден риск

Дружеството е изложено на ликвиден риск от гледна точка на изплащане на текущите си задължения. С оглед на свободния паричен ресурс, генериран от сделките по продажба на имоти и дейността по отдаване на имоти под наем, Дружеството счита, че към момента разполага с достатъчно финансови средства, с които да финансира оперативната си дейност и капиталовите си разходи, както и да погасява лихвените си задължения.

Кредитен риск

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

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

Други рискове

Допълнителни рискове, които могат да окажат влияние върху дейността на Дружеството, са свързани с темпа на макроикономическото развитие в Европейския съюз, инфлационната динамика и условията за финансиране, засилващите се търговски ограничения и несигурността в отношенията между основните глобални

икономически партньори. Съществено значение продължават да имат геополитическото напрежение, породено от продължаващата война в Украйна и конфликтите в Близкия изток, както и потенциалното им отражение върху цените на енергийните ресурси, международната търговия и веригите на доставки.

Извън гореописаните, съществуват и множество други непредвидени рискове – например, природни катастрофични събития, терористични атаки и военни или враждебни действия и отговорите на тези действия - които могат да създадат икономическа и политическа несигурност с потенциален отрицателен ефект върху икономическите условия в България, а следователно и неблагоприятен ефект върху бизнеса на Дружеството, финансовото му състояние и резултатите от неговите операции.

4 Важни научни изследвания и разработки

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

5 Предвиждано развитие на Дружеството

До края на 2026 г. дружеството ще продължи да работи за увеличаване на заетостта на притежаваните офис сгради, без да прави компромис с нивото на наемната доходност. Паралелно с това ще се стреми към по-висока ефективност гъвкавост в управлението на имотите.

След приключване на сделката за продажба на УПИ – част от проект „Инвестиционни имоти в София – Младост IV“, ФНИБ ще продължи да работи за реализацията и на останалите неактивни проекти.

Наред с това, Дружеството все по-активно ще търси на възможности за продажба на останалите два текущо управлявани имота при подходящи условия.

За да постигне поставените цели приоритетни задачи за следващите периоди ще бъдат:

- **Проект – „Офис сграда 1 – Бизнес Парк София”** – през периода усилията на Дружеството основно са насочени към текущото управление на сградата и търсенето на нови наематели за свободните офис помещения, както и проучване на пазарните възможности за реализация на имота.
- **Проект – „Офис сграда Синерджи Тауър”** – през 2026 г. Дружеството насочва усилията си основно в преустройствата на отдадените офис площи в сградата и в търсенето на наематели за нея, както и анализ на инвеститорските нагласи на пазара относно потенциална реализация на имота.
- **Проект – „Инвестиционни имоти в София – Младост IV”** – търси се възможност за продажба.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Видин”** – през 2026 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта; търси се възможност за продажба.
- **Проект – „Ваканционно селище на морето”** – през 2026 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта; търси се възможност за продажба.

Поради динамиката на дейността на Дружеството през 2026 година, има възможност реалното развитие на проектите да се различава от планираното.

6 Промени в цената на акциите на Дружеството¹

Акциите на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ продължиха да бъдат сред най-ликвидните емисии на БФБ, като през първите шест месеца на годината бяха сключени 2902 сделки на обща стойност 5.34 млн. евро. Книжата приключиха юни на цена от 2.4258 евро/акция, почти без изменение от началото на годината. Изтъргувани бяха над 2 млн. акции, с което коефициентът на обращаемост на акциите на ФНИБ вече превишава 10%.

В динамиката на цената на акциите на ФНИБ през първото полугодие могат да бъдат разграничени два основни етапа. През първата половина на периода движението на акциите следваше в общи линии пазарната тенденция към корекция след силния ръст в началото на годината, свързан с приемането на еврото в България. Тласък на корекцията даде повишената несигурност на международните пазари вследствие на ескалацията на конфликта в Близкия изток. През втората половина на периода цената на акциите започна постепенно да се възстановява в очакване на решението на редовното Общо събрание на акционерите за разпределяне на дивидент, като в края на полугодия допълнителна подкрепа оказа и оповестената информация за сделката за продажба на „Камбаните Грийн Офиси“.

Общата пазарна ситуация на БФБ-София през първото полугодие, след силното начало на годината, беше повлияна основно от международната икономическа и геополитическа среда. Вътрешнополитическите събития, включително проведените предсрочни избори и формирането на редовно правителство с парламентарно мнозинство, не доведоха до ясно изразена пазарна реакция, на фона на все още недостатъчно конкретизирани икономически приоритети и мерки на новото управление. След достигнатите високи стойности в началото на годината индексът на водещите компании SOFIX се движеше основно в диапазона между 1 200 и 1 260 пункта след средата на март и приключи полугодиято на ниво от 1 258.62 пункта, което е ръст от 5.32% от началото на 2026 г.

Подобно беше движението на широкият индекс BGBX40 (+5.04% до 217.41 пункта), докато индексът на дружествата със специална инвестиционна цел BGREIT приключи първите шест месеца на нива близки до достигнатите пикови стойности в началото на годината (-0.39% до 231.99 пункта), като теглото на пазарната капитализация на ФНИБ в индекса е приблизително 20%.

Обобщените данни от търговията с акции на Фонд за недвижими имоти България за периода 01.07.2025 – 30.06.2026 г. са както следва:

- Начална цена – EUR 2.2301 (1 юли 2025 г.)
- Последна цена – EUR 2.4258 (30 юни 2026 г.)
- Най-висока цена – EUR 2.5729 (8 юни 2026 г.)
- Най-ниска цена – EUR 2.1686 (27 март 2026 г.)
- Общо количество изтъргувани акции – 3 643 667 броя
- Оборот за периода – EUR 9 536 237
- Средно-претеглена цена за периода – EUR 2.36
- Пазарна капитализация (към 30.06.2026 г.) – EUR 84 034 382

¹ Анализът се базира на коригирани за дивидент пазарни цени (дати на корекция на БФБ: 22 декември 2025 г. и 7 юли 2026 г.)



Източник: БФБ-София

7 Сделки със свързани лица

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

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

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

Няма промени в сключените сделки между свързани лица.

8 Друга информация

Към 30 юни 2026 г. Дружеството няма регистрирани клонове и не притежава акции от други компании.

Междинният финансов отчет на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ за първото полугодие на 2026 г. не е бил заверен от регистриран одитор и не му е извършен одиторски преглед.

.....
Чавдар Иванов Донков, Изп. директор
на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ