

МАТЕРИАЛИ

**ПО ДНЕВНИЯ РЕД НА РЕДОВНОТО ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ
НА “ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ,
НАСРОЧЕНО НА 25 ЮНИ 2024 Г.**

по т. 1 от дневния ред: **Годишен финансов отчет за дейността на дружеството със специална инвестиционна цел за 2023 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 възнагражданията;**

1. Предложение на Съвета на директорите на “ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ за решение **по т. 1 от дневния ред** на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено на 25 ЮНИ 2024 г.:

„ОС приема Годишния финансов отчет за дейността на дружеството със специална инвестиционна цел за 2023 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 възнагражданията.“

2. Приложение: Годишен финансов отчет за дейността на дружеството със специална инвестиционна цел за 2023 г.

по т. 2 от дневния ред: **Доклад за дейността на Одитния комитет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2023 г.**

1. Предложение на Съвета на директорите на “ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ за решение **по т. 2 от дневния ред** на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено на 25 ЮНИ 2024 г.:

„ОС приема доклада за дейността на Одитния комитет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2023 г.“

2. Приложение: Доклад за дейността на Одитния комитет на дружеството за 2023 г.

по т. 3 от дневния ред: Отчет на Директора за връзка с инвеститорите.

1. Предложение на Съвета на директорите на “ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ за решение **по т. 3 от дневния ред** на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено на 25 ЮНИ 2024 г.:

„ОС приема отчета на Директора за връзка с инвеститорите.“

2. Отчет на Директора за връзка с инвеститорите.

ОТЧЕТ

на Атанас Кирилов Трайчев - Директор за връзки с инвеститорите на

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ през 2023 г.

**пред редовното годишно Общо събрание на акционерите на Дружеството,
насрочено за 25 ЮНИ 2024 година**

Уважаеми акционери, членове на Съвета на директорите и гости на Общото събрание на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ,

Длъжността "Директор за връзка с инвеститорите" в публичните дружества е въведена като част от законодателните решения, насочени към по-пълно и своевременно разкриване на информация от публичните дружества пред техните акционери, пред бъдещите инвеститори и пред компетентните органи, както и към защита правата както на мажоритарните, така и на миноритарните акционери.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ е публично дружество, вписано в търговския регистър през месец декември 2004 г., а през месец март 2005 г., получава от Комисията за финансов надзор лиценз за осъществяване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел.

През изминалата 2023 година по-важните събития, свързани с дейността на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ, са описани подробно в Годишния финансов отчет за дейността на дружеството със специална инвестиционна цел за 2023 г., съдържащ годишен доклад за дейността и управлението.

С оглед на събитията, свързани с дейността на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ през изминалата 2023 година, работата ми като Директор за връзки с инвеститорите беше насочена в следните четири основни направления:

I. Първото направление от моята работа като Директор за връзки с инвеститорите във ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ е свързано с изпращане в законоустановените срокове на материалите за свикано Общо събрание до всички акционери, поискали да се запознаят с тях.

Всяка покана за свикване на Общо събрание на акционерите на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ, заедно с материалите, свързани с дневния ред, беше изпращана в законоустановения срок до Заместник-председателя, ръководещ Управление "Надзор на инвестиционната дейност", до "Българска Фондова Борса" АД и обществеността.

Поканите за свикване на Общо събрание на акционерите на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ бяха обявявани в срок в Търговския регистър.

Материалите по дневния ред на всяко едно заседание на Общото събрание на акционерите бяха на разположение на акционерите на адреса на управление на Дружеството от датата на обявяване на поканата в Търговския регистър и на Интернет страницата на дружеството. Допълнително, в случаите, когато това беше изрично поискано от отделни акционери на Дружеството, им бяха изпращани за запознаване тези материали.

II. Второто направление в работата ми е свързано със задълженията ми по воденето и съхраняването на документацията относно процеса на приемане на решения в ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ.

Органите на Дружеството, които приемат решения във връзка с дейността му, са Общото събрание на акционерите и Съветът на директорите.

Съветът на директорите на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ свикваше заседания винаги когато това се налагаше с оглед нормалното функциониране на Дружеството.

За всяко заседание на Общото събрание на акционерите и на Съвета на директорите се води подробен протокол за дневния ред, за направените предложения, за дискусиите, за проведените гласувания и за приетите решения. Оригинал от всеки един от тези протоколи се съхранява при документацията на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ. Протоколите от всички заседания на Общото събрание, както и някои от протоколите от заседания на Съвета на директорите (в случаите, когато това изрично е посочено в закона), се изпращат в срок на Заместник-председателя, ръководещ Управление "Надзор на инвестиционната дейност" към Комисията за финансов надзор и на "Българска Фондова Борса" АД (както и на други органи/лица, когато това е предвидено в закона). Всеки акционер има право да се запознае със съдържанието на протокола от проведено заседание на Общото събрание, като има право и да получи копие от него от Заместник-председателя, ръководещ Управление "Надзор на инвестиционната дейност" към Комисията за финансов надзор).

Присъствието на Директора за връзки с инвеститорите на тези заседания е една допълнителна гаранция, че решенията на Общото събрание на акционерите, респективно на Съвета на директорите се обсъждат и приемат в съответствие с изискванията на действащото българско законодателство и Устава на ФОНД ЗА

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ, в интерес на всички акционери на Дружеството и при условията на прозрачност.

III. Третото направление на работата ми като Директор за връзки с инвеститорите в Дружеството е свързано със задълженията за разкриване на информация от ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ пред Комисията за финансов надзор, "Българска Фондова Борса" АД, "Централен депозитар" АД и други лица/органи.

Известно Ви е, че публичните дружества са обект на много стриктен надзор от страна на Комисията за финансов надзор и по-точно от Управление "Надзор на инвестиционната дейност". В още по-голяма степен обаче това важи за дружествата със специална инвестиционна цел - едновременно със задълженията за разкриване на информация, ние имаме и задължението в изрично предвидени в закона случаи да отправяме искания за предварително одобрение за редица действия, които се отнасят до дружествата от нашия вид. Така например, публичните дружества са длъжни само да уведомяват Комисията за финансов надзор за промените в своя устав. За разлика от тях, ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ, в качеството си на дружество със специална инвестиционна цел, е длъжно да представи за одобрение от Комисията за финансов надзор приетите от Общото събрание на акционерите промени в своя Устав, като тези промени могат да бъдат представени за вписване в Търговския регистър при Агенция по вписванията по партидата на Дружеството само и единствено след получаването на това одобрение.

Полагали сме всички необходими усилия с цел предаване в срок на Зам.-председателя, ръководещ Управление "Надзор на инвестиционната дейност" към КФН на всички финансови отчети (тримесечни и годишни) и на другите уведомления, свързани с дейността на Дружеството (като например придобиване или продажба на недвижими имоти, извършване на строежи и др.), като те са били изготвени със съдържание, отговарящо на изискванията на приложимото законодателство. Информацията, разкривана на Комисията за финансов надзор, е изпращана в същите срокове и обем и на "Българска Фондова Борса" АД и обществеността, а в случаите, предвидени в закона - и на други органи/лица.

За периода от лицензиране на Дружеството до настоящия момент, Комисията за финансов надзор не е налагала принудителни административни мерки на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ поради неизпълнение на негови задължения за разкриване на информация или неизпълнение на други задължения, предвидени в действащото българско законодателство.

IV. Четвъртото направление от моята работа е свързано с поддържането на ефективна връзка и контакти между членовете на Съвета на директорите и акционерите на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ и другите лица, проявили интерес да инвестират в ценни книжа, издадени от Дружеството.

Във връзка с това направление, през отчетната 2023 година положихме необходимите усилия да Ви предоставяме своевременно информация относно хода на дейността на Дружеството, текущото му финансово и икономическо състояние и други обстоятелства, които са от съществено значение за настоящите и бъдещи инвеститори във ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ:

- Уведомявахме в срок нашите акционери за свикването на Общо събрание на акционерите чрез обявяване на покана в Търговския регистър, като материалите по дневния ред на всяко едно заседание бяха на тяхно разположение на адреса на управление и на Интернет страницата на Дружеството от датата на обявяване на поканата; в случаите, когато това беше изрично поискано от отделни акционери, тези материали им бяха изпращани за запознаване;
- Едновременно с представяне на годишния и тримесечните финансови отчети на Дружеството на Заместник-председателя, ръководещ Управление "Надзор на инвестиционната дейност" към Комисията за финансов надзор и на "Българска Фондова Борса" АД, посочените отчети бяха представяни и на обществеността;
- През изминалата 2023 година, Директорът за връзка с инвеститорите и всички членове на Съвета на директорите бяхме на разположение на акционерите и всички други бъдещи инвеститори в ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ, като отговаряхме на поставените ни въпроси във връзка с дейността на Дружеството.

по т. 4 от дневния ред: Освобождаване от отговорност на членовете на СД за дейността им през 2023 г.

Предложение на Съвета на директорите на "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ за решение **по т. 4 от дневния ред** на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено на 25 ЮНИ 2024 г.:

„ОС освобождава от отговорност членовете на СД за дейността им през 2023 г.“

по т. 5 от дневния ред: Вземане на решение за разпределение на финансов резултат.

Предложение на Съвета на директорите на “ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ за решение **по т. 5 от дневния ред** на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено на 25 ЮНИ 2024 г.:

„ОС взема решение да не бъде разпределен дивидент за акционерите за 2023 г., тъй като съгласно проверения и приет финансов отчет за 2023 г., не е реализиран подлежащ на разпределение финансов резултат, определен по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС.“

по т. 6 от дневния ред: Преразглеждане на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на Директорите.

1. Предложение на Съвета на директорите на “ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ за решение **по т. 6 от дневния ред** на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено на 25 ЮНИ 2024 г.:

„ОС не приема промени в Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на Директорите.“

2. Приложение: Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на Директорите.

по т. 7 от дневния ред: Избор на регистриран одитор за финансовата 2024 г.

Предложение на Съвета на директорите на “ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ за решение **по т. 7 от дневния ред** на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено на 25 ЮНИ 2024 г.:

„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 2024 г.“

Образец на пълномощно, съгласно чл. 116, ал. 3 от ЗППЦК

ПЪЛНОМОЩНО – ОБРАЗЕЦ

**за представяване на акционер в редовното Общо събрание на акционерите на
“ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ**

В случай на акционер юридическо лице

Долуподписаният,, ЕГН, с документ за самоличност №, издаден на г. от, с постоянен адрес: гр., ул. №, ет., ап., в качеството си на представляващ, със седалище и адрес на управление, ул.....№., ет., ЕИК:, което е акционер във “ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ, притежаващо /...../ броя поименни, безналични акции с право на глас от капитала на “ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ, ЕИК: 131350366, на основание чл. 226 от ТЗ във връзка с чл. 116, ал. 1 от Закона за публично предлагане на ценни книжа,

или

В случай на акционер физическо лице

Долуподписаният,, ЕГН, с документ за самоличност №, издаден на г. от, с постоянен адрес: гр., ул.№, ет....., ап....., в качеството си акционер във “ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ, притежаващ /...../ броя поименни, безналични акции с право на глас от капитала на “ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ, ЕИК: 131350366, на основание чл. 226 от ТЗ във връзка с чл. 116, ал. 1 от Закона за публично предлагане на ценни книжа,

УПЪЛНОМОЩАВАМ

В случай на пълномощник физическо лице

....., ЕГН:, с л.к. №, издадена от МВР наг., с постоянен адрес:....., ул....., №....., ет., ап.....,

Или

В случай на пълномощник юридическо лице

....., със седалище и адрес на управление, ул.....№.,

ет., ЕИК, представлявано от, ЕГН:, с документ за самоличност №, издаден на г. от, с постоянен адрес: гр., ул.№, ет....., ап....., в качеството му на

да представлява управляваното от мен дружество/да ме представлява на редовното заседание на Общо събрание на акционерите на “ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ, ЕИК: 131350366, което ще се проведе на 25 юни 2024 г. от 10:00 ч. местно време (EEST), или 07:00 часа UTC (координирано универсално време), в Република България, гр. София, бул. "Драган Цанков" 36, сграда ИНТЕРПРЕД – СТЦ София, ет. -1, блок А, зала Варна, а при липса на кворум на обявената в поканата дата за провеждане на ОСА на 11 юли 2024 г. от 10:00 ч. местно време (EEST), или 07:00 часа UTC (координирано универсално време), на същото място и при същия дневен ред и да гласува с броя акции от капитала на “ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ по въпросите от дневния ред съгласно указания по-долу начин, а именно:

1. Годишен финансов отчет за дейността на дружеството със специална инвестиционна цел за 2023 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; проект за решение - ОС приема годишния финансов отчет за дейността на дружеството със специална инвестиционна цел за 2023 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;

Начин за гласуване: За, против, въздържал се, пълномощникът има право на преценка дали и по какъв начин да гласува;

2. Доклад за дейността на Одитния комитет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2023 г.; проект за решение – ОС приема доклада за дейността на Одитния комитет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2023 г.;

Начин за гласуване: За, против, въздържал се, пълномощникът има право на преценка дали и по какъв начин да гласува;

3. Отчет на Директора за връзка с инвеститорите; проект за решение - ОС приема отчета на Директора за връзка с инвеститорите;

Начин за гласуване: За, против, въздържал се, пълномощникът има право на преценка дали и по какъв начин да гласува;

4. Освобождаване от отговорност на членовете на СД за дейността им през 2023 г.; проект за решение - ОС освобождава от отговорност членовете на СД за дейността им през 2023 г.;

Начин за гласуване: За, против, въздържал се, пълномощникът има право на преценка дали и по какъв начин да гласува;

5. Вземане на решение за разпределение на финансов резултат; проект за решение - ОС взема решение да не бъде разпределен дивидент за акционерите за 2023 г., тъй като съгласно проверения и приет финансов отчет за 2023 г., не е реализиран подлежащ на разпределение финансов резултат, определен по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС;

Начин за гласуване: За, против, въздържал се, пълномощникът има право на преценка дали и по какъв начин да гласува;

6. Преразглеждане на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на Директорите; проект за решение – ОС не приема промени в Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на Директорите;

Начин за гласуване: За, против, въздържал се, пълномощникът има право на преценка дали и по какъв начин да гласува;

7. Избор на регистриран одитор за финансовата 2024 г.; проект за решение - 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 2024 г.;

Начин за гласуване: За, против, въздържал се, пълномощникът има право на преценка дали и по какъв начин да гласува;

Пълномощникът е длъжен да гласува по горепосочения начин. В случаите на инструкции за гласуване – против, пълномощникът има право на преценка дали и по какъв начин да гласува, и въздържал се, пълномощникът има право да прави допълнителни предложения по точките от дневния ред по своя преценка. Упълномощаването обхваща/не обхваща въпроси, които са включени в дневния ред при условията на чл. 231, ал.1 от ТЗ и не са съобщени и обявени и съгласно чл. 223 и чл. 223а от ТЗ. В случаите по чл. 231, ал.1 от ТЗ пълномощникът има/няма право на собствена преценка дали да гласува и по какъв начин. В случаите по чл. 223а от ТЗ пълномощникът има/няма право на собствена преценка дали да гласува и по какъв начин, както и да прави/да не прави предложения за решения по допълнително включените въпроси в дневния ред.

Съгласно чл. 116, ал. 4 от ЗППЦК преупълномощаването с изброените по-горе права е нищожно.

УПЪЛНОМОЩИТЕЛ:



Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
И УПРАВЛЕНИЕТО И
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

31 декември 2023 година

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

Съдържание

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ	1
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И УПРАВЛЕНИЕТО	2
ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ИЗИСКВАНИЯТА НА ЧЛ. 31, АЛ. 1 ОТ ЗДСИЦДС И ЧЛ. 20, АЛ. 1, Т. 1 ОТ НАРЕДБА № 2 НА КФН	37
ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ.....	39
ДОКЛАД ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА	43
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ.....	48
ДЕКЛАРАЦИЯ ПО ЧЛ. 100Н, АЛ. 4, Т. 4 ОТ ЗППЦК	100
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР.....	101
ДЕКЛАРАЦИЯ ПО ЧЛ. 100Н, АЛ. 4, Т. 3 ОТ ЗППЦК	110

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

Обща информация

Съвет на директорите

Тодор Брешков, Председател на Съвета на директорите
Николай Драгомирецки, Член на Съвета на директорите
Чавдар Донков, Изпълнителен Директор

Одитен комитет

Мария Славянова Накова
Ирена Йорданова Даскалова
Мария Василева Георгиева

Седалище и адрес на управление

ул. Николай Хайтов 3А, ет. 1
район Изгрев
гр. София 1113

Регистър и регистрационен номер

ЕИК 131350366

Банка депозитар

Банка ДСК АД

Брокер на недвижими имоти

Сетъл Недвижими Имоти ООД

Трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦС (Обслужващо дружество)

Мениджмънт недвижими имоти ООД (МНИ ООД)

Одитор

Ърнст и Янг Одит ООД
София 1124
бул. „Цариградско шосе“ 47А

**Годишен доклад за
дейността и управлението**

на

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

за 2023 г.



27 март 2024 г.

Съдържание

1	Обща информация за Дружеството.....	1
2	Портфейл на Дружеството.....	4
3	Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2023 г. и бъдещи перспективи.....	9
4	Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване.....	19
5	Важни научни изследвания и разработки.....	19
6	Предвиждано развитие на Дружеството.....	19
7	Промени в цената на акциите на Дружеството.....	20
8	Анализ и разяснение на информацията по чл. 10 от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане и друга информация.....	21
9	Сделки със свързани лица.....	24
10	Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187d и чл. 247 от Търговския закон.....	25
11	Използваните от предприятието финансови инструменти.....	26
12	Информация относно "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, съгласно Приложение № 3 към Наредба № 2 на КФН.....	27
13	Информация относно "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, съгласно Приложение №2 към Наредба № 2 на КФН.....	28
14	Друга информация.....	36
15	Допълнителна информация съгласно Наредба 2, чл. 10.....	36

1 Обща информация за Дружеството

1.1 Правна рамка и промени в устава на Дружеството през 2023 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.

През изминалата година, на проведеното на 7 юни 2023 г. редовно общо събрание на Дружеството, се взе решение за изменение на Устава на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ с оглед промяна на седалището и адреса на управление на Дружеството, като бяха приети промени по следните точки:

Чл. 3. (1) (изм. с реш. на ОСА от 29.06.2009 г., изм. с реш. на ОСА от 13.07.2011 г., изм. с реш. на ОСА от 07.06.2023 г.) Седалището на Дружеството е: Република България, гр. София, район "Младост".

(2) (Изм. с реш. на ОСА от 30.05.2006 г., изм. с реш. на ОСА от 11.07.2007 г., изм. с реш. на ОСА от 29.06.2009 г., изм. с реш. на ОСА от 13.07.2011 г., изм. с реш. на ОСА от 07.06.2023 г.) Адресът на управление на Дружеството е: бул. Цариградско шосе № 111Р, ет. 16.

Освен изменението на устава, на редовното общо събрание на акционерите, проведено на 07.06.2023 година, бяха взети следните решения:

1. Беше приет годишния финансов отчет за дейността на дружеството със специална инвестиционна цел за 2022 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. Беше приет доклада за дейността на Одитния комитет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2022 г.;
3. Беше приет отчета на Директора за връзка с инвеститорите;
4. Членовете на СД бяха освободени от отговорност за дейността им през 2022 г.;
5. Беше взето решение да бъде разпределен като дивидент за акционерите 90% от преобразувания финансов резултат за 2022 г., определен съгласно чл. 29 от ЗДСИЦДС, в размер на 3 914 613.96 лв., или 0.1130022 лв. брутен дивидент на акция;
6. "Ърнст и Янг Одит" ООД, ЕИК: 130972874, гр. София 1124, район Средец, Полиграфия Офис Център, бул. „Цариградско шосе“ № 47А, ет. 4, бе избрано за одиторско дружество, което да провери и завери финансовия отчет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2023 г.;
7. Бяха променени седалището и адресът на управление на дружеството на гр. София, район "Младост", бул. Цариградско шосе № 111Р, ет. 16.

Други събития

На извънредно общо събрание на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ, проведено на 10 януари 2023 г. беше избран нов одитен комитет в състав Ирена Йорданова Даскалова, Мария Славянова Накова и Мария Василева Георгиева за тригодишен мандат.

През първото тримесечие на 2023 година, дружеството подписа обновен и одобрен от КФН нов договор за управление с обслужващото си дружество „МНИ“ ООД. Договорът е със срок до края на срока на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ.

С решение на Съвета на директорите на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ за директор за връзки с инвеститорите на дружеството със специална инвестиционна цел бе избран Атанас Кирилов Трайчев.

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

▪ Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на Съвета на директорите и одитния комитет;

През 2023 г. са начислени следните брутни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите (СД), съгласно договори за управление:

- Годишно възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков – 40 800 лв.
- Годишно възнаграждение на Чавдар Иванов Донков – 40 800 лв.
- Годишно възнаграждение на Николай Сергеевич Драгомирецки – 9 600 хил. лв.

Общо през 2023 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат на 91 200 лв., като сумата не включва платените от Дружеството осигуровки. През годината членовете на одитния комитет са получавали възнаграждения за извършената работа.

▪ Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на СД през годината акции и облигации на Дружеството;

През годината членовете на Съвета на директорите не са придобивали или прехвърляли акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ.

Към 31.12.2023 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на Дружеството, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков – 466 843 бр. акции, представляващи 1.35% от капитала на Дружеството;
- Чавдар Иванов Донков – 598 771 бр. акции, представляващи 1.73% от капитала на Дружеството;
- Николай Сергеевич Драгомирецки – 673 569 бр. акции, представляващи 1.94% от капитала на Дружеството;

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

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

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

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

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

- Лонч хъб Адвайзърс ООД, ЕИК 202027838, гр. София, кв. Манастирски ливади, ул. Синанишко езеро 9А, офис 3 - Управител;
- Мибо Консулт ООД, ЕИК 200032995, гр. София, кв. Манастирски ливади, ул. Синанишко езеро 9А, офис 3 – Управител;
- Българска асоциация за дялово и рисково инвестиране, ЕИК 176978849, бул. България 69, сграда Инфинити тауър, ет. 14 - член на Управителен съвет;
- Лонч Хъб Фънд Мениджмънт Б.В., със седалище Princes Margrietplantsoen 88, WTC Togen E, Нидерландия - Член на Съвета на директорите;
- Лонч Хъб Фънд Мениджмънт II Б.В., със седалище Princes Margrietplantsoen 88, WTC Togen 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, София, ул. Шар Планина 33, 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, Vaarerstrasse 7, 6300 Zug, Schweiz-член на Управителен съвет;

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;
- Универсална Инвестиционна Банка АД – Скопие (Република Северна Македония)- член на Надзорния съвет
- Първа Инвестиционна Банка АД-Тирана (Република Албания) - член на Надзорния съвет

Членовете на Съвета на директорите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ участват като *неограничено отговорни съдружници и притежават повече от 25 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;

Чавдар Иванов Донков

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

Николай Сергеевич Драгомирецьки

- Не притежава повече от 25% от капитала на друго дружество;
- **Договорите по чл. 240б от ТЗ, сключени през годината.**

Няма такива.

2 Портфейл на Дружеството

2.1 Структура на портфейла

Към края на 2023 г. бизнес имотите имат 82% дял от структурата на портфейла на Дружеството (76% в края на предходната година), като основен фактор за това е въведената в началото на годината в експлоатация Synergy Tower и постепенното запълване на сградата с наематели, което обуславя и ръста в стойността на сградата и целия сегмент. Следват търговските площи с 10.7% тегло в портфейла (11.3% в края на 2022 г.), паричните средства с дял от 3% (2022: 7%), инвестиционните парцели - 3% и ваканционните имоти - 2% (без изменение от 2022 г.). Намалението на паричните средства се дължи на продължаващите довършителни работи по офис помещенията на новите наематели в Синерджи Тауър, като тази тенденция се очаква да се запази и през следващите тримесечия. В същото време, увеличената заетост на сградата ще доведе до ръст на ликвидността благодарение на реализиране на по-високи приходи от наеми.

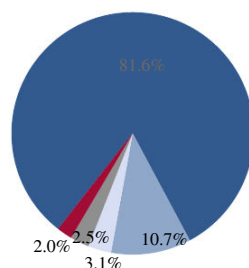
През годината дейността на Дружеството беше насочена главно в следните направления:

- Продължаване на довършителните работи в Synergy Tower;
- Преговори с потенциални наематели за новата сграда в София Тех Парк, както и за останалите отдаваеми бизнес имоти – Офис сграда Камбаните и Сграда 1 в Бизнес Парк София;
- Подписване договори за наем на офис в Синерджи Тауър.
- Подписване на договори/анекси за наем в Камбаните Грийн Офиси.
- Текущо управление на офис сграда в София Тех Парк.
- Текущо управление на Офис сграда Камбаните;
- Текущо управление на Сграда 1 в Бизнес Парк София;
- Текущо управление на имота отдаден на Mr. Vricolage;
- Разговори и организиране на продажби в к.к. Боровец;

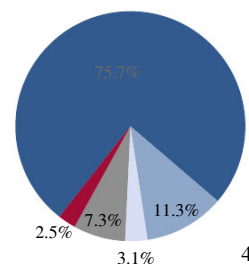
Управляваните от ФНИБ проекти към края на декември 2023 г. са 8 на брой, разпределени в различни сектори на пазара на недвижимите имоти в България.

Разпределение на инвестиция капитал по видове сектори

Структура на портфейла 31.12.2023 г.



Структура на портфейла 31.12.2022 г.



През изтеклата 2023 г. Дружеството насочи усилията си в управление на пет основни проекта, като според степента си на завършеност проектите на ФНИБ могат да бъдат разделени по следния начин:

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

Проект	Етап на проекта	Историческа стойност	Балансова стойност към 31.12.2023г.
Текущи проекти			
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж" - София	текущо управление	11,990	17,598
Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец	в продажба	132	82
Офис сграда 1 - Бизнес Парк София	текущо управление	15,031	17,880
Офис сграда Камбаните	текущо управление	17,613	22,945
Офис сграда - София Тех Парк	текущо управление	77,337	93,825
Предстоящи проекти			
Морско ваканционно селище - с.Лозенец	преустановен	4,409	3,297
Инвестиционен имот до Видин	преустановен	589	1,226
Инвестиционни имоти в София - Младост IV	преустановен	9,287	3,887
Общо инвестиционни проекти		136,388	160,740

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

2.2 Проект- ТЦ „Доверие Бриколаж“

Стартът на проект „ТЦ Доверие Бриколаж“ е през 2006 г. Инвестицията е от вида „покупка и обратно отдаване под наем“, предмет на който са двата магазина от веригата Mr. Bricolage разположени във гр. Варна в кв. Младост и в гр. София на бул. Цариградско шосе. През 2022 г. Фондът продаде Търговския център „Доверие - Бриколаж“ в гр. Варна и остана собственик само на магазина в гр. София.

След като през 2016 година кредитът, използван за финансиране на проекта е изцяло погасен, от 2017 година паричният ресурс от получаваните приходи от наем остава изцяло в Дружеството.

Договорът за наем за “Търговски центрове “Доверие – Бриколаж”, след подписан анекс през 2020, е със срок до декември 2026 г. През изминалата година договорът за наем е обслужван редовно. Няма извънредни разходи по проекта.

Параметрите по проекта са както следва:

ТЦ “Доверие Бриколаж” София 1	
Парцел	15 174 кв.м.
Отдаваема площ	7 868 кв.м.
Покупна цена	6 млн. евро*
Дата на покупката	15 ноември 2006 г.
Месечен наем	53 000 евро
Срок на договора за наем	декември 2026 г.

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

2.3 Проект – Жилищна сграда „Секвоя 2” – Боровец

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

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 2023 г. бяха продадени 7 апартамента и три гаража и така общо продадените имоти достигнаха 44, от които 35 апартамента и всички гаражи. Към края на отчетния период дружеството е собственик на 1 апартамент (95.44 кв. м.), като се очаква той да бъде продаден през настоящата година.

2.4 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 отчетния период „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ е сключило един нов договор за наем (255.49 кв.м.) и е удължило договорите на двама от наемателите в сградата за още 3 години. Предстои удължаване и на още един от наемните договори, изтичащ през 2024 г. Към края на периода заетостта на имотите собственост на Дружеството възлиза на 71.05%, като продължава активната кампания и разговори с потенциални наематели за останалите помещения в сградата.

Основни наематели в сградата, към момента са „Ню Уърк София Бизнес Парк“ ЕООД, “ИЕксЕлСървис България” ЕАД и „СИ 3 АЙ ЕВРОПА” ЕООД.

2.5 Проект – Офис сграда Камбаните

Строителството на офис сградата бе завършено през 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. Търговското название на сградата е Камбаните Грийн Офиси. Отдаваемите офис площи и прилежащи помещения са 9 530 кв.м., ресторант с площ от 420 кв.м. и 214 паркоместа, от които 74 са в подземния паркинг.

През 2016 г. Дружеството си осигури и банково финансиране на проекта от Юробанк България АД в размер на 11 млн. лв. Към края на декември 2023 г. дължимата главница е в размер на 2 793 хил. лв. Условието на заема са посочени в т. 3.3 по-долу в доклада.

През 2023 г. е подписан договор за наем на офис площи с “Частно начално училище Канадско Мече“ ЕООД. Новият договор е за срок от 10 г., а общата отдадена площ е 1 889.25 кв.м. С отдадените помещения запълняемостта на сградата нараства до 74.25% от отдаваемите офис площи. През периода е удължен с 28 месеца наемния договор на Фонда с Дайната България ЕООД за наетите от компанията офис площи в сградата.

Основни наематели в сградата са „Нетера“ ЕООД с 1 611.24 кв. м., Дайната България ЕООД с 1 489.48 кв.м., “Частно начално училище Канадско Мече“ ЕООД с 1 889.25 кв. м., „ТЕУ България“ ООД с 578 кв. м. и Коника Минолта с 845.90 кв. м. Общо отдадените паркоместа към края на отчетния период са 149, от които 52 в подземния паркинг. Наемател на ресторанта е Виктория ЖИ 2011 ЕООД.

2.6 Проект – Офис сграда София Тех Парк (Синерджи Тауър)

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 възлиза на 9 652 хил. лв. 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.

В края на 2018 г., Дружеството получи разрешение за строеж и строителните дейности започват в началото на 2019 г., като сградата се въвежда в експлоатация на етапи. В началото на 2023 г. вече цялата сграда има разрешение за ползване. Общо отдаваемата площ е 34 281 кв.м. над земята и подземен паркинг на две нива с 402 паркоместа. Инвестираните към края на периода средства в проекта са в размер на 77 млн. лв. През следващите тримесечия предстоят разходи по сградата основно за довършителни работи свързани с преустройствата на новоотдадените под наем помещения.

Финансирането на проекта се реализира със собствени средства и с външно финансиране по договор за банков кредит с Юробанк България АД. Кредитът е със срок до ноември 2029 година и е в размер на 33.2 млн. лв. Към края на декември 2023 г. дължимата главница е в размер на 28 266 хил. лв. Условието на заема са посочени в т. 3.3 по-долу в доклада.

Постепенното запълване на новата офис сграда Синерджи Тауър с наематели беше основен фокус на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ през 2023 г. В резултат на дейността на Дружеството:

- бе подписан анекс към договор за наем с „РОБЕРТ БОШ“ ЕООД, за допълнителни офис площи в Синерджи Тауър в София Тех Парк. Наемният срок, съгласно анекса, е със срок до края на основния наеман договор, а допълнително отдадената площ е 2 723.54 кв.м.
- сключен бе договор за наем за 2 763.98 кв.м. офис площи със „Стейдж Коуъркинг“ ООД с наеман срок от 10 години. Очакванията на Дружеството са наемателя да предоставя услуги за споделени офис пространства, както на други наематели в сградата, така и на външни клиенти.
- сключено бе допълнително споразумение с Института за компютърни науки, изкуствен интелект и технологии към Софийски Университет “Св. Климент Охридски” (INSAIT) за разширяване на отдадените офис площи с 660.08 кв.м.
- подписан беше договор за наем с „Бианор Холдинг“ АД. Наемният срок, съгласно договора, е 5 години, а отдадената площ е 660.93 кв.м.
- считано от април 2023 г. в Синерджи Тауър бе преместен офиса на управляващото дружество „МНИ“ ООД. Използваните от дружеството офис площи са 429 кв. м.
- подписани бяха договори за всички търговски площи на партерния етаж (общо 841.01 кв.м.).

Към края на 2023 г. процентът на запълняемост на Синерджи Тауър възлиза на 51.82%, от които заетите офис площи възлизат на 50.22%. Основните наематели са: „РОБЕРТ БОШ“ ЕООД с обща отдадена офис площ от 8 617.95 кв.м., СОФТУЕР АГ с обща отдадена площ 2 804.99 кв.м. и „Стейдж Коуъркинг“ ООД с обща отдадена площ 2 763.98 кв.м.

След края на годината бе подписан договор за още 662.31 кв.м. с нов наемател, „Ем Ес Джи Глобал Солюшънс България“ ЕООД“ АД, с пет години наемен срок. Активно се водят преговори за отдаване и на други офис площи в сградата. С новоотдадените площи, процентът на запълняемост на Синерджи Тауър възлиза на 53.79%, от които заетите офис площи възлизат на 52.28%.

2.7 Проект – *Ваканционно селище на морето*

Проектът предвижда изграждането на ваканционно селище от затворен тип, в които да се построят жилищни, търговски и развлекателни площи.

Парцелът предвиден за изграждането на проекта е с размер от около 28.8 дка и на него е проектирано изграждането на 291 апартамента, два басейна – детски и за възрастни, два ресторанта, търговски и развлекателен център.

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

2.8 Проект – *Инвестиционен имот (терен и постройка) до град Видин*

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

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

2.9 Проект – *Инвестиционни имоти (терени) в Младост IV, град 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 16 018 кв.м., от които 8 045 кв.м. в регулация, а останалите извън регулация и определени за зелени площи.

След последната продажба извършена в началото на 2023 г. общата площ на имотите, останали собственост на Дружеството е 13 794 кв.м., от които 7 570 кв.м. в регулация.

Към настоящия момент дейността на Дружеството по отношение на проекта е преустановена, като бъдещото развитие на имотите ще бъде решено след проучване на възможностите за тяхната реализация и намиране на оптимални условия за тяхното използване.

3 Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2023 г. и бъдещи перспективи

3.1 Обобщени финансови отчети

Представената по-долу финансова информация на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ е на базата одитираните отчети за 2023 г. и 2022 г.

Отчет за финансовото състояние (Счетоводен баланс)

(включен данни)	31.12.2023	31.12.2022
АКТИВИ		
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ		
Инвестиционни имоти	160,670	145,601
Оборудване	31	14
Нематериални активи	3	-
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	160,704	145,615
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ		
Инвестиционни имоти, държани за продажба	82	619
Търговски и други вземания	1,150	408
Парични средства и парични еквиваленти	4,191	11,562
Разходи за бъдещи периоди	50	47
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	5,473	12,636
ОБЩО АКТИВИ	166,177	158,251
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		
СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
Основен капитал	34,642	34,642
Премийни резерви	59,380	59,380
Неразпределена печалба	38,716	22,225
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	132,738	116,247
ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ		
Дългосрочни лихвоносни заеми	26,170	30,743
Получени депозити от наематели	1,545	1,058
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	27,715	31,801
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ		
Краткосрочна част на дългосрочни лихвоносни заеми	4,596	4,443
Търговски и други задължения	1,031	1,686
Провизия за дължими дивиденди	-	3,915
Получени депозити от наематели	97	159
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	5,724	10,203
ОБЩО ПАСИВИ	33,439	42,004
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	166,177	158,251

Отчет за доходите

Показател	2023	2022
Приходи от наеми и такса управление	8,007	7,106
Приходи от продажба на имоти	575	15,642
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	13,941	6,286
Други приходи	71	61
Общо приходи	22,594	29,095
Преки оперативни разходи, свързани с имоти	(3,130)	(2,656)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(1,185)	(1,560)
Разходи за лихви	(939)	(926)
Балансова стойност на продадените имоти	(550)	(11,065)
Възнаграждение на Съвета на директорите	(99)	(98)
Разходи за персонала	(59)	(79)
Други разходи	(141)	(177)
Общо разходи	(6,103)	(16,561)
Печалба/(загуба) за периода	16,491	12,534
Средно претеглен брой акции през годината ('000)	34,642	34,642
Доход на акция (в лева)	0.476	0.362

3.2 Ликвидност

Показатели за ликвидност на "Фонд за недвижими имоти България" АД СИЦ

Коефициенти	31.12.2023	31.12.2022
Текуща ликвидност	0.96	1.24
Бърза ликвидност	0.94	1.18
Абсолютна ликвидност	0.73	1.13

През изминалата година коефициентите за ликвидност отбелязват намаление спрямо предходния отчетен период. Изменение в ликвидността през периода се наблюдава и при трите наблюдавани коефициента. Причина е намалението при паричните средства, което се дължи на няколко основни фактора: 1) спад в постъпленията от продажба на инвестиционни имоти в сравнение с 2022 г., когато Фондът продава ТЦ Бриколаж Варна за 6.8 млн. евро (без ДДС); 2) по-високия изплатен през 2023 г. дивидент (от печалбата за 2022 г.) в сравнение с предходния период, и 3) пълни 12 месеца изплащане на банковото финансиране за изграждането на Синерджи Тауър съгласно погасителния план през 2023 г. докато през 2022 г. за част от годината има постъпления по кредита. Намаляват и текущите пасиви при отсъствие на провизия за дивидент, но в по-малка степен. Коефициентите за текуща, бърза и абсолютна ликвидност достигат съответно нива от 0.96, 0.94 и 0.73.

Предвиждаме през следващия отчетен период увеличение на коефициента за абсолютна ликвидност, предвид очаквано събиране на вземания от наематели за съответно полагащата им се част от извършени довършителни работи. За останалите два коефициента очакваме да се запазят около настоящия диапазон (с малки флукутации) като с

дозапълването на сградата натрупаните от основна дейност (отдаване под наем) парични средства ще продължат да финансират довършителните работи. На база на постигнатите резултати Дружеството не е провизирало и не предвижда да разпределя дивидент за 2023 г.

Параметри на ликвидност

■ Текущи активи

	31.12.2023	% от	31.12.2022	% от
Текущи активи				
Инвестиционни имоти, държани за продажба	82	1.5%	619	4.9%
Търговски вземания и лихви	1,150	21.0%	408	3.2%
Парични средства и краткосрочни депозити	4,191	76.6%	11,562	91.5%
Разходи за бъдещи периоди	50	0.9%	47	0.4%
Общо текущи активи	5,473	100.0%	12,636	100.0%

През 2023 г. общият размер на текущите активи на дружеството се свива с повече от 50% спрямо предходния отчетен период и достига 5 473 хил. лв. Основните изменения в краткотрайните активи са в стойността на паричните средства, които намаляват с 7.4 млн. лв. Спад има при инвестиционните имоти след продажбата на 7 апартамента и оставащите гаражи в жилищната сграда „Секвоя 2” в к. к. Боровец. В същото време вземанията към края на 2023 г. са почти три пъти повече спрямо 31 декември 2022 г. поради продължаващи довършителни дейности, управлявани от Фонда, за сметка на наематели в офис сграда Синерджи.

Промяната в структурата на текущите активи се изменя съответно, като дялът на паричните средства намалява до 76.6% (2022: 91.5%). Търговските вземания увеличават дела си до 21% от текущите активи миналата година спрямо 3.2% през 2022 г., а дялът на имотите, държани за продажба достига 1.5% от активите към края на 2023 г. (2022: 4.9%).

Общият размер и динамиката на текущите активи през следващите отчетни периоди основно ще зависи от реализираните приходи от наеми и реализираните разходи по довършителните работи в новата сграда в София Тех Парк, докато влиянието на инвестиционните имоти, държани за продажба ще е пренебрежимо.

■ Текущи пасиви

	31.12.2023	% от	31.12.2022	% от
Текущи пасиви				
Краткосрочни заеми и начислени лихви	4,596	80.3%	4,443	43.5%
Търговски и други задължения	1,031	18.0%	1,686	16.5%
Провизия за дължими дивиденди	0	0.0%	3,915	38.4%
Получени депозити от наематели	97	1.7%	159	1.6%
Общо текущи пасиви	5,724	100.0%	10,203	100.0%

През изминалата година общият размер на краткосрочните пасиви намалява с 43.9% спрямо предходния отчетен период и към 31.12.2023 г. достига 5.7 млн. лв. Основната причина е липсата на провизия за дивидент от печалбата за изминалата година, която през 2022 г. е съставлявала почти 40% от текущите пасиви. Дружеството не е формирало провизии за разпределяне на дивидент съобразно извършения икономически и правен анализ и калкулациите на ръководството по отношение на задължението за разпределяне на дивиденди по чл. 29 от ЗДСИДС.

Намаляват и търговските и други задължения, но само като абсолютна сума, докато делът от текущите пасиви нараства до 18% (2022: 16.5%). Основни компоненти на търговските задължения са задължения към обслужващото дружество по вознаграждението за управление на Фонда и задължения към различни доставчици - предимно строителни компании по преустройствата на офис площи в Синерджи Тауър. С 1.7% дял в краткосрочните пасиви към края на 2023 г. (2022: 1.6%) са гаранционните депозити от наематели с оставащ срок на наемния договор <12 месеца.

Размерът на краткосрочния дълг на Фонда продължава плавно да нараства до 4.6 млн. лв., като сумата представлява дължимите текущи плащания по главниците и лихви по двата инвестиционни заема. През следващите отчетни периоди тази сума се очаква да се увеличава с нарастване на текущо дължимата главница по двата кредита. В отсъствието на други значими компоненти на текущите пасиви, делът на краткосрочните заеми достига 80.3% в края на 2023 г. (2022: 43.5%).

3.3 Капиталови ресурси

Дружеството финансира операциите си с парични средства от оперативна дейност. Дружеството разчита и на следните външни източници на финансиране: (i) привлечен акционерен капитал и (ii) банкови заеми.

■ Парични потоци от оперативна дейност

(в милиони лева)	2023	2022
Печалба за годината	16,491	12,534
Корекции за равнение на печалбата за годината с нетните парични потоци:		
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на имоти	(13,941)	(6,286)
Разходи за лихви	939	926
Разходи за обезценка на вземания	2	18
Печалба от продажба на имоти	(25)	(4,577)
Разходи за амортизация	6	9
(Намаление)/ Увеличение на търговски и други вземания и разходи за бъдещи периоди	(686)	274
Намаление на търговски и други задължения	(230)	(508)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	2,556	2,390

Оперативният паричен поток на Фонда за 2023 г. достига 2.6 млн. лв. или 7% ръст спрямо 2022 г., като се очаква той да продължава да нараства стабилно през 2024 г. с увеличаване на приходите от наеми в Синерджи Тауър.

■ Дългосрочен капитал

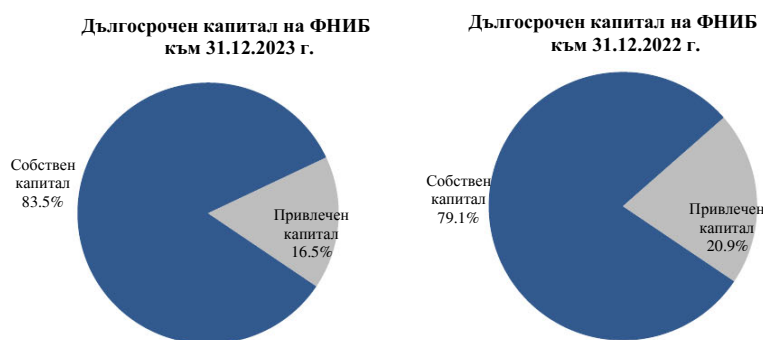
През отчетния период Дружеството не е правило нови усвоявания по банкови заеми, но редовно е плащало задълженията си по главниците. В същото време собственият капитал на дружеството в края на годината нараства с отчитането на печалба от преоценки на притежаваните имоти. Всичко това доведе до промяна в структурата на външните капиталови ресурси на Дружеството.

В края на декември 2023 г. общо дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, отчита ръст от 8.11% и достига стойност от 158 908 хил. лв. Основна причина

за това е увеличението на неразпределената печалба, съответно собствения капитал на Дружеството. В същото време дългосрочният дълг намалява с 4.57 млн. лв. вследствие на извършените плащания през периода по инвестиционните кредити на дружеството. Вследствие на тази динамика дялът на заемните средства в структурата на дългосрочният капитал достига 16.5% (20.9% в края на 2023 г.)

През следващите отчетни периоди с изплащането на главниците по двата кредита се очаква да продължи тенденцията по намаление на дела на привлечените средства и увеличение на собствения капитал. Разпределението между собствен капитал и привлечени средства за последните тримесечия е представено по-долу.

Съотношение между собствен и привлечен дългосрочен капитал



Коефициенти на капиталова структура

Коефициенти на капиталовата структура	31.12.2023	31.12.2022
Съотношение на собствен капитал към дългосрочно привлечени средства	5.07	3.78
Съотношение на дълготрайни активи към собствен капитал	1.21	1.25
Съотношение на дългосрочно привлечени средства към дълготрайни активи	0.16	0.21
<i>*Краткосрочната част от заемите и друг дългосочен пасив не са включени в калкулациите на горепосочените коефициенти</i>		

■ Собствен капитал

В края на декември 2023 г. собственият капитал на ФНИБ е в размер 132 738 хил. лв., което спрямо предходната година представлява ръст от 14.1%. Отчетената промяна се дължи изцяло на натрупаната печалба през периода.

Собствен капитал на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ

Собствен капитал (млн. лв.)	31.12.2023	31.12.2022
Основен капитал	34,642	34,642
Премийни резерви	59,380	59,380
Неразпределена печалба	38,716	22,225
Общо собствен капитал	132,738	116,247

■ Привлечен дългосрочен капитал

Към края на 2023 г. Дружеството има действащи два договора за кредит подписани с Юробанк България АД.

Първият кредит е за срок от 10 години и е в размер на 11 млн. лв. Предназначението на заема е за финансиране строителството на офис сграда на Фонда на Околовръстното шосе до Камбаните. През 2022 г. бе предоговорена лихвата по кредита. Новата ѝ стойност се равнява с лихвата по другия кредит или референтен лихвен процент ПРАЙМ плюс надбавка 1.05%, но общо не по-малко от 2.05%. През трето тримесечие референтния лихвен процент ПРАЙМ се повиши с 0.9% и плащаната от Дружеството лихва по кредита вече е 2.95%. През изтеклия отчетен период Дружеството редовно е плащало дължимите вноски по инвестиционния кредит. Общо непогасената главница към края на периода е 2.793 млн. лева.

Вторият кредит е за срок до ноември 2029 г. и с първоначално одобрен размер до 41 млн. лв. Предназначението на заема е за финансиране строителството на последната офис сграда на Фонда на бул. Цариградско шосе в София Тех Парк. 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. Тази сума е напълно усвоена и нови средства по кредита няма да бъдат усвоявани. Дължимата лихва по кредита след приключване на gratuitния период е ПРАЙМ Бизнес клиенти плюс 1.05%, но общо не по-малко съответно от 2.05%. През трето тримесечие на 2023 г. референтния лихвен процент ПРАЙМ се повиши с 0.9% и плащаната от дружеството лихва по кредита вече е 2.95%. През изтеклия отчетен период Дружеството редовно е плащало дължимите вноски по инвестиционния кредит. Към края на отчетния период общо непогасената главница е 28.266 млн. лв.

■ Капиталови разходи през следващата година

В началото на 2023 г. приключи строителството на новата офис сграда на дружеството в София Тех Парк и сградата вече е с разрешение за ползване. Капиталовите разходи през следващите отчетни периоди ще са основно в довършителни работи в офисите на нови наематели. Инвестираните до момента средства в проекта са 77 млн. лв. Предвидените средства за довършителни разходи в офисите на бъдещите наематели са около 2.5 млн. лв. За финансиране на по-горе описаните разходи Дружеството ще използва наличния към момента собствен ресурс.

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

3.4 Структура на активите

Сумата на активите на ФНИБ към края на 2023 г. се увеличава с 5% до 166 177 хил. лв. в сравнение с края на 2022 г., когато стойността на активите е 158 251 хил. лв. Отчетеният ръст се дължи основно на 14.3 млн. лв. по-висока балансова стойност на Офис сграда Синерджи, като увеличението е резултат от преоценката на инвестиционния имот в края на годината. В същото време краткотрайните активи намаляват със 7.2 млн. лв. спрямо

предходното тримесечие до 5.5 млн. лв. основно поради намаляване на размера на паричните средства (виж т. 3.2). Увеличават се търговските вземания на дружеството (+742 хил. лв. до 1.15 млн. лв.) – това са основно вземания от наематели за съответно полагащата им се част от извършени довършителни работи, които се събират в кратки срокове.

Структура на активите (млн. лв.)	31.12.2023	% лв.	31.12.2022	% лв.
Дълготрайни активи вкл.	160,704	96.7%	145,615	92.0%
- Инвестиционни имоти	160,670	96.7%	145,601	92.0%
- Други ДА	34	0.0%	14	0.0%
Краткотрайни активи вкл.	5,473	3.3%	12,636	8.0%
- Инвестиционни имоти за продажба	82	0.0%	619	0.4%
- Търговски вземания и лихви	1,150	0.7%	408	0.3%
- Парични средства и краткосрочни депозити	4,191	2.5%	11,562	7.3%
- Разходи за бъдещи периоди	50	0.0%	47	0.0%
ОБЩО АКТИВИ	166,177	100.0%	158,251	100.0%

През следващите отчетни периоди очакваме стойността на активите да нараства и чрез увеличение на дълготрайните активи (текущо с капитализиране на приспадащата се на Фонда част от довършителните работи, а в края на годината при преоценката – на база на ръста на приходите от наеми) и чрез ръст на текущите активи, породен от увеличавания оборот от новите приходи от наем през годината.

През 2023 година продължава тенденцията за увеличаване на дела на дълготрайните активи в структурата на активите на Дружеството и той достига 96.7% спрямо 92% година по-рано вследствие на по-високата балансова стойност на Синерджи Тауър, от една страна, и намалението на стойността на паричните средства, от друга.

Очакваме тази структура да се запази относително стабилна през следващите отчетни периоди, като ликвидността, нужна за по-нататъшни преустройства за нови наематели ще се набавя от текущите операции на фонда и увеличените приходи вследствие по-висока заетост на Синерджи Тауър.

3.5 Резултати от дейността

Дейността на ФНИБ през 2023 г. беше насочена най-вече върху управлението на проектите, генериращи приходи за Дружеството, разширяване на базата на приходите чрез увеличаване на отдадените площи, организиране довършването на ново-отдадените помещения в София Тех Парк и Камбаните Грийн Офиси, както и продажбата на имоти, държани за продажба в к.к. Боровец.

■ Приходи от дейността

През изтеклата година приходите на Дружеството са с 22.3% по-ниски на годишна база вследствие на значителното намаление на приходите от продажба на имоти: през 2022 г. Фондът реализира приходи от 15.6 млн. лв. от продажбата на ТЦ Бриколаж – Варна, докато през 2023 г. са реализирани само 575 хил. лв. приходи от продажби на апартаменти и гаражи в к.к. Боровец. Ефектът от тази промяна е компенсиран до голяма степен от положителната динамика на статията Нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти, където е налице увеличение от 7.66 млн. лв. спрямо 2022 г. и приходите през 2023 г. достигат 13.94 млн. лв.

Приходите от наеми и такса управление през 2023 г. се увеличават с 12.7% спрямо предходната година до 8 млн. лв. благодарение основно на постепенното запълване на офис сградите Синерджи и Камбаните, както и на актуализирането на наемите спрямо

ръста на общите пазарни наемни нива и индекса на инфлация. През следващите отчетни периоди с предаване на новите офиси на техните наематели, както и в резултат на индексациите, направени в началото на календарната година, се очаква темпът на нарастване на стойността на приходите от наеми да се ускори.

Приходи от дейността

Приходи на ФНБ (млн. лв.)	2023	% дял	2022	% дял
Приходи от наеми и такса управление	8,007	35.4%	7,106	24.4%
Приходи от продажба на имоти	575	2.5%	15,642	53.8%
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	13,941	61.7%	6,286	21.6%
Други приходи	71	0.3%	61	0.2%
Общо приходи	22,594	100%	29,095	100%

Структурата на приходите през 2023 г. бележи значително изменение спрямо 2022 г. Сегашният водещ е дялът на Нетната печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти – 61.7% спрямо 21.6% през 2022 г. Приходите от продажби на имоти през 2023 г. са само 2.5% докато през предходния период са повече от половината от годишните приходи на Фонда. Дялът на приходите от наеми достига 35.4% през 2023 г. (2022: 24.4%) и очакваме през следващите отчетни периоди с връщането на приходите на Фонда към обичайната им структура, те отново да имат основна тежест.

▪ Разходи за дейността

През изминалата година общите разходи на Фонда възлизат на 6.1 млн. лв. или 10.5 млн. лв. по-малко от разходите през 2022 г., което се дължи в най-голяма степен на разликата в балансовата стойност на продадените имоти през двете години, доколкото продажбите през 2023 г. са незначителни на фона на сделката през 2022 г. Пак предвид липсата на големи сделки за продажба на имоти с положителен ефект върху резултатите на Фонда през 2023 г. и липсата на възнаграждение за успех, разходите за възнаграждение на обслужващото дружество през изминалата година са с 24% по-ниски спрямо 2022 г. В същото време, с 18% на годишна база нарастват преките оперативни разходи, свързани с имоти и достигат 3.13 млн. лв. – тенденция, свързана, както с инфлационния натиск на разходите, така и с увеличената заетост на офис сграда Синерджи. Разходите за лихви се запазват почти без изменение спрямо 2023 г. тъй като ефектът от намаляващите главници по кредитите на Фонда почти изцяло компенсира увеличението на базовия лихвен процент на финансиращата банка в средата на годината.

През следващите тримесечия очакваме увеличение на общите разходи, най-вече заради индексацията на разходите за поддръжка на имотите. Увеличението на отчетната стойност на активите ще доведе до ръст на разходите за данъци и такси, както и на възнаграждението на обслужващото дружество. Само при разходите за лихви се очаква плавен спад поради изплащане на главниците.

Разходи за дейността

Разходи на ФНИБ (хил. лв.)	2023	% дял	2022	% дял
Преки оперативни разходи, свързани с имоти	(3,130)	51.3%	(2,656)	16.0%
Възнаграждения на обслужващото дружество	(1,185)	19.4%	(1,560)	9.4%
Разходи за лихви	(939)	15.4%	(926)	5.6%
Балансова стойност на продадените имоти	(550)	9.0%	(11,065)	66.8%
Възнаграждение на Съвета на директорите	(99)	1.6%	(98)	0.6%
Разходи за персонала	(59)	1.0%	(79)	0.5%
Други разходи	(141)	2.3%	(177)	1.1%
Общо разходи	(6,103)	48.7%	(16,561)	84.0%

През отчетния период с най-голям дял от 51.3% в структурата на разходите се нареждат Преки оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти – изцяло в унисон с развитието на дейността на Фонда през годината. Следва възнаграждението на обслужващото дружество с дял от 19.4% въпреки намалението в абсолютния размер спрямо 2022 г. и разходите за лихви които включват изплатените и начислени лихви по кредитите на Фонда (15.4% дял в разходите).

- Резултат от дейността

През изтеклата година Фондът отчита печалба в размер на 16 491 хил. лв., ръст от 31.6% спрямо предходната година. Най-значимият фактор за този резултат е реализираната печалба от преоценки в размер на 13.9 млн. лв. Изолирането на ефектите от преоценките и продажбите на имоти за 2022 и 2023 г. показва ръст от около 19% в печалбата от дейността на Фонда за изминалата година.

Резултати от дейността

Финансов резултат (хил. лв.)	2023	2022
Приходи	22,594	29,095
Разходи	(6,103)	(16,561)
Печалба / (загуба) за периода	16,491	12,534

Отнесена счетоводната печалба към средния брой акции през годината носи печалба на една акция (EPS) в размер на 0.476 лв.

Резултат на акция (хил. лв.)	2023	2022
Печалба	16,491	12,534
Печалба на акция (EPS)	0.476	0.362
Нетна стойност на активите	132,738	116,247
Брой записани акции	34,642	34,642
HCA на акция (NAV per share)	3.832	3.356
Дивидент на акция	0.0000	0.1130
Справедлива стойност на акция*	3.832	3.469

* Справедлива стойност на акция = HCA на акция (NAV per share) + дивидент на акция

Нетната стойност на активите на акция (NAV per share), съгласно одитираният отчет на Дружеството нараства от 3.356 лв. на акция в края на 2022 г. до 3.832 лв. на акция в края на 2023 г., което увеличение се дължи изцяло на реализираната печалба за изминалия период.

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

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

Пазарен риск

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

Лихвен риск

Към края на декември 2023 г. предвид банковите заеми, които има Дружеството, ФНИБ е изложен на лихвен риск свързан с промяна на лихвените нива. От 1 юли 2018 година плаващата компонента на плащания от дружеството лихвен процент – Софибор - бе заменен с референтен лихвен процент на финансиращата банка (ПРАЙМ за бизнес клиенти). Динамиката на пазарните лихвени нива налага Дружеството постоянно да следи очакваните изменения на нивата на ПРАЙМ и при необходимост да има готовност за преговаряне на условията по заема. През трето тримесечие референтния лихвен процент ПРАЙМ се повиши с 0.9% и плащаната от дружеството лихва по кредита достигна 2.95%.

Валутен риск

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

Ликвиден риск

Дружеството е изложено на ликвиден риск от гледна точка на изплащане на текущите си задължения. С оглед на осигуреното финансиране и 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 реализирането на инвестиционната си програма.

Кредитен риск

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

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

Други непредвидени рискове

Продължаващият геополитически конфликт в района на Украйна и обявените, от страна на Европейския съюз, санкции по отношение на Руската Федерация, остават значим негативен фактор за икономическата обстановка в страната, предизвиквайки по-високите цени на производствените ресурси и съответно по-високи нива на инфлацията. Идентифицираме и допълнителен риск в резултат на нововъзникналия конфликт в Израел, чиито икономически измерения са свързани със затруднения трафик в Червено море и търговия през Суецкия канал и вече започват да се усещат не само косвено, но и пряко от Дружеството при извършването на доставки на материали за довършителните дейности в Синерджи Тауър.

Ръководството следи въздействието на всички по-горе изброени рискове върху работата на Фонда, като събира и анализира активно наличната информация и се опитва да предприеме възможно най-адекватните мерки в зависимост от конкретния риск и ситуацията.

▪ **Екологични норми, които следва Дружеството**

С цел да намали екологичното въздействие на своите проекти при разработването и строежа на своите офис сгради, Дружеството следва изискванията на американския стандарт за зелени сгради LEED. В резултат от тези свои усилия Офис сграда Камбаните и Синерджи Тауър имат сертификати за зелени сгради LEED Gold, което значително намалява въздействието им върху околната среда и намалява консумацията им по отношение на вода, ел. енергия и топлоенергия.

4 Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

След 31.12.2023 г. „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ сключи договор за наем за офис площи с „Ем Ес Джи Глобал Солюшънс България“ ЕООД“ АД в Синерджи Тауър в София Тех Парк. Наемният срок, съгласно договора, е 5 години, а отдадената площ е 662.31 кв.м.

С новоотдадените площи, процентът на запълняемост на Синерджи Тауър възлиза на 53.79%, от които заетите офис площи възлизат на 52.28%

5 Важни научни изследвания и разработки

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

6 Предвиждано развитие на Дружеството

През 2024 г. Дружеството ще работи по посока на увеличаване на заетостта на своите сгради без да прави компромис с наемната доходност на площите. В същото време ще продължи да търси максимална ефективност и гъвкавост при управлението на текущите проекти, което е основно конкурентно предимство на Дружеството на пазара на бизнес имоти. За да постигне поставените цели приоритетни задачи за следващите периоди ще бъдат:

- Проект – „Офис сграда 1 – Бизнес Парк София” – През периода основно усилията на Дружеството са насочени към текущото управление на сградата и търсенето на нов наемател за свободните офис помещения.
- Проект – Офис сграда Камбаните - през периода основно усилията на Дружеството са насочени към текущото управление на сградата и търсенето на наематели за свободните офис площи.
- Проект – Офис сграда София Тех Парк – През 2024 г. Дружеството насочва усилията си основно в довършителните работи по отдадените офис площи в сградата и в търсенето на наематели за нея.
- Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж” – след продажбата на Търговски център „Доверие - Бриколаж“ Варна през 2022 г., през 2024 година Дружеството продължава текущо да управлява проекта в гр. София, като насочва усилията си основно към поддръжката на имота.
- Проект – „Жилищна сграда Секвоя 2” – Боровец – след продажбите през последните месеци Дружеството почти е ликвидирало актива, като остава собственик само на един апартамент в сградата.
- Проект – „Инвестиционни имоти в София – Младост IV” – За имотите останали след извършените последни продажби Дружеството възнамерява да направи проучване на възможностите за тяхната реализация, след което ще вземе решение за бъдещите си инвестиционни намерения по проекта.
- Проект – „Инвестиционен имот до Видин” – през 2024 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- Проект – „Ваканционно селище на морето” – през 2024 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.

Поради динамиката на инвестиционната дейност на Дружеството през 2024 година, има възможност реалното развитие на проектите да се различава от планираното.

7 Промени в цената на акциите на Дружеството

През изминалата година акциите на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ постигнаха много добра доходност, като отбелязаха ръст от 18.4%¹. Дружеството отново бе едно от най-търгуваните на борсата с 1 448 сключени сделки и годишен оборот от 2.17 млн. лв.

Акциите на фонда изпревариха значително възвращаемостта на индекса BGREIT, отразяващ цените на дружествата със специална инвестиционна цел, който приключи годината 3.82% над стойността си в началото на годината на ниво от 190.30 пункта. Усложнената икономическа ситуация в страната, както и в цяла Европа, продължава да дава своето отражение и при един от най-стабилните индекси на БФБ. Въпреки всичко компаниите, инвестиращи в недвижими имоти остават едни от най-ликвидните на БФБ.

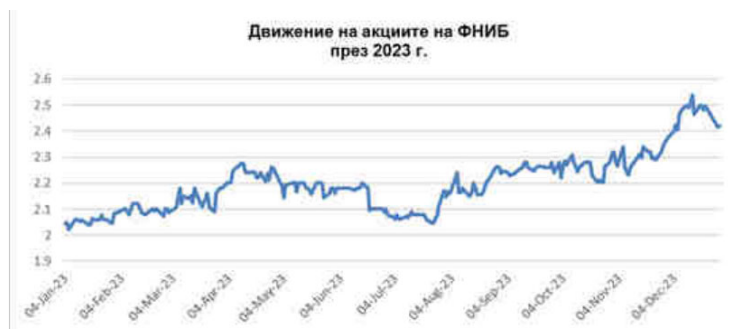
След индикации за начало на обръщане на икономическия цикъл и силно представяне на пазарите отвъд океана водещият индекс на БФБ – SOFIX завърши месец декември на ниво от 765.12 пункта, с което отбеляза ръст от 27% от началото на годината.

Широкият индекс BVBX40 също се представи силно с ръст от 13% за годината до 157.87 пункта, което показва, че възстановяването не е ограничено до определен сектор или група компании

¹ Изменение на средната претеглена цена на регулиран пазар за периода 1 януари-31 декември 2023 г.

Обобщените данни от търговията с акции на ФНИБ за периода 01.01.2023г. – 31.12.2023 г. са както следва:

- Начална цена – BGN 2.04 (4 януари 2023 г.)
- Последна цена – BGN 2.42 (29 декември 2023 г.)
- Най-висока цена – BGN 2.54 (14 декември 2023 г.)
- Най-ниска цена – BGN 2.02 (6 януари 2023 г.)
- Общо количество изтъргувани акции – 989 286 броя
- Оборот за периода – BGN 2 169 629 (EUR 1 109 314)
- Среднопретеглена цена – BGN 2.19
- Пазарна капитализация (към 31.12.2023 г.) – BGN 83 833 459 (EUR 42 863 367)



8 Анализ и разяснение на информацията по чл. 10 от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане и друга информация

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

Лицата, които към 31.12.2023 г. притежават пряко или непряко 5 на сто или повече от акциите и правата на глас в Общото събрание на Дружеството, са следните:

Акционер	Дялово участие към 31.12.2023 г.	Дялово участие към 01.01.2023 г.	Промяна в дяловото участие	Начин на притежаване
УПФ ДСК РОДИНА	6.98%	6.98%	няма промяна	пряко
ЗУПФ АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ	6.86%	6.86%	няма промяна	пряко
УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД ОББ	6.82%	6.81%	+0.01%	пряко
УПФ ДОВЕРИЕ	5.06%	5.06%	няма промяна	пряко

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

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

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

На "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ не е известно да са налагани ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас. Дружеството не участва в системи, при които финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.

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

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

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

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

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

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

Съветът на директорите на Дружеството взема решенията 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. 22, ал.2 ЗДСИЦДС 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.

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

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

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

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

В решението за увеличаване на капитала Съветът на директорите определя размера и целите на всяко увеличение; броя и вида на новите акции, правата и привилегиите по тях; срока и условията за прехвърляне на правата по смисъла на § 1, т. 3 ЗППЦК, издадени срещу съществуващите акции; срока и условията за записване на новите акции; размера на

емисионната стойност и срока, и условията за заплащането ѝ; инвестиционния посредник, на който се възлага осъществяването на подписката.

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

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

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

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

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

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

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

9 Сделки със свързани лица

9.1 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.

Няма сделки между свързани лица, сключени през отчетния период, които са повлияли съществено на финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството в този период.

9.2 Промени в сключените сделки със 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.

През отчетния период "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ е извършил сделки със следните свързани лица: „МНИ“ ООД.

„МНИ“ ООД е обслужващото дружество на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, по смисъла на чл. 18 от ЗДСИЦ (отм.), съответно трето лице, по смисъла на чл. 27 от ЗДСИЦДС. Сделките между двете дружества са свързани с обслужването на дейността на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ от „МНИ“ ООД съгласно разпоредбите на закона за АДСИЦ.

„МНИ“ ООД се явява най-големия доставчик на Фонда, като за изминалата година предоставените услуги са на стойност 1 185 хил. лв. и включват само възнаграждение за обслужване. През 2022 г. услугите извършени от „МНИ“ ООД за Фонда са в размер на 1 560 хил. лв. и включват 1 115 хил. лв. възнаграждение за обслужване и 445 хил. лв. възнаграждение за успех.

10 Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187д и чл. 247 от Търговския закон

10.1 Броят и номиналната стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето

"Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ не притежава собствени акции.

10.2 Основанието за придобиванията, извършени през годината

"Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ не е придобивал собствени акции.

10.3 Броят и номиналната стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват

"Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ не притежава собствени акции.

10.4 Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съветите

Възнагражденията получени от членовете на Съвета на директорите са оповестени по-горе в т.1.2 в доклада.

10.5 Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството

Към 31.12.2023 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков – 466 843 бр. акции, представляващи 1.35 % 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;

Към 31.12.2023 г. членовете на Одитния комитет притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Мария Василева Георгиева – не притежава акции от дружеството, няма промяна през годината;
- Ирена Йорданова Даскалова – не притежава акции от дружеството няма промяна през годината;
- Мария Славянова Накова - не притежава акции от дружеството, няма промяна през годината.

10.6 Правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството

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

10.7 Участието на членовете на съветите 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

Участието на членовете на съветите 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 са оповестени по-горе в т.1.2 от доклада.

10.8 Договорите по чл. 240б от Търговския закон, сключени през годината

Няма

11 Използваните от предприятието финансови инструменти

Фондът е изложен на различни рискове, произтичащи от притежаваните финансови инструменти.

■ Използвани финансови инструменти

През 2023 г. "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ не е използвало финансови инструменти.

■ Целите и политиката на предприятието по управление на финансовия риск, включително политиката му на хеджиране на всеки основен тип хеджирана позиция, за която се прилага отчитане на хеджирането;

Политиката на Дружеството при използване на финансови инструменти е да ограничи финансовия риск, произлизащ от фиксираните наемни приходи по договорите за наем съпоставени с плаващата лихва по кредита и евентуалната невъзможност за изплащане на вноската по кредита при по-голямо нарастване на лихвения процент.

- **Експозицията на предприятието по отношение на ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток.**

Експозицията на Дружеството по отношение на ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток е представена в т. 3 по-горе в доклада.

12 Информация относно "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, съгласно Приложение № 3 към Наредба № 2 на КФН

1. Информация относно ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

Към края на 2023 г., капиталът на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ е 34,641,925 (тридесет и четири милиона шестстотин четиридесет и една хиляди деветстотин двадесет и пет) лева, разпределен на 34,641,925 (тридесет и четири милиона шестстотин четиридесет и една хиляди деветстотин двадесет и пет) броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка.

Съгласно предоставената по-горе информация към 31.12.2023 г. Дружеството има регистрирани в Търговския регистър само един клас акции - обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лева всяка, представляващи 100% от общия капитал на Дружеството. Издадените акции се притежават от следните лица:

- 959 физически лица притежават 11,811,617 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;
- 93 юридически лица притежават 22,830,308 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;

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

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

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

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

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

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

Лицата, които към 31.12.2023 г. притежават пряко или непряко 5 на сто или повече от акциите и правата на глас в Общото събрание на Дружеството, са следните:

Акционер	Дялово участие към 31.12.2023 г.	Дялово участие към 01.01.2023 г.	Промяна в дяловото участие	Начин на притежаване
УПФ ДСК РОДИНА	6.98%	6.98%	няма промяна	пряко
ЗУПФ АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ	6.86%	6.86%	няма промяна	пряко
УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД ОББ	6.82%	6.81%	+0.01%	пряко
УПФ ДОВЕРИЕ	5.06%	5.06%	няма промяна	пряко

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

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

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

На "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ не е известно да са налагани ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас. Дружеството не участва в системи, при които финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.

5. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите, когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.

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

13 Информация относно "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, съгласно Приложение №2 към Наредба № 2 на КФН

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение, относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните

разпоредби на ЗППЦК, като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

През изтеклата година приходите на Дружеството достигат 22 594 хил. лв., което е намаление с 22% спрямо 2022 г. Основната причина за по-ниския размер на приходите е отсъствието на значима сделка за продажба на имот, каквато е имало през 2022 г. (ТЦ Бриколаж – Варна). Ефектът от намалените продажби на имоти се компенсира в значителна степен от увеличението на сметката Нетна печалба от промени в справедливите стойности на имотите, в която са отразени нетните преоценки в края на годината.

Приходи на ФНИБ (хил. лв.)	2023	% дял	2022	% дял
Приходи от наеми и такса управление	8,007	35.4%	7,106	24.4%
Приходи от продажба на имоти	575	2.5%	15,642	53.8%
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	13,941	61.7%	6,286	21.6%
Други приходи	71	0.3%	61	0.2%
Общо приходи	22,594	100%	29,095	100%

Структурата на приходите на ФНИБ през 2023 г. претърпява сериозно изменение спрямо предходния отчетен период. Сега най-значим дял има Нетната печалба/загуба от преоценки (61.7% от приходите), следвана от Приходите от наеми и такси управление (35.4%), а Приходите от продажба на имоти са едва 2.5% спрямо дял от повече от половината от приходите през 2022 г.

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

Най-големите клиенти на Фонд за Недвижими имоти България АДСИЦ за 2023 г. с над 10% от приходите са:

	2023		2022	
	хил. лв.	Процент от съответните приходи	хил. лв.	Процент от съответните приходи
Наеми				
Клиент 1	1,900	27%	1,759	29%
Клиент 2	1,244	18%	1,545	25%
Клиент 3	813	12%	496	8%
Такса управление и поддръжка				
Клиент 1	408	41%	405	40%
Клиент 3	167	17%	151	15%
Приходи от продажба на инвестиционни имоти, държани за продажба				
Клиент 4	144	25%		
Клиент 5	105	18%	-	-
Клиент 6	81	14%		
Клиент 7	72	12%	-	-
Клиент 8	-	-	13,163	84%

Най-големият доставчик на Дружеството и единствения с над 10% от разходите за изминалата година, е обслужващото дружество МНИ ООД с 19% дял в разходите или 1 185 хил. лв.

3. Информация за сключени съществени сделки.

През периода най-значимите за резултатите на Фонда сделки са свързани със сключване на нови и подновяване на съществуващите договори за наем. Основен фокус беше постепенното запълване на новата офис сграда Синерджи Тауър, като през годината бяха сключени нови договори за отдаване под наем на над 5700 кв.м. площ в сградата (офис и търговски).

През 2023 г. бяха продадени 7 апартамента и 3 гаража в притежаваната от Фонда жилищна сграда в к.к. Боровец. С изключение на тези сделки, през периода не са сключвани други значими сделки за покупко-продажба на активи.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и свързани лица, през отчетния период, предложени за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът, съответно лицето по §1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК или негово дъщерно дружество, е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

„МНИ“ ООД е обслужващото дружество на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, по смисъла на чл. 18 от ЗДСИЦ (отм.), съответно трето лице, по смисъла на чл. 27 от ЗДСИЦДС. Сделките между двете дружества са свързани с обслужването на дейността на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ от „МНИ“ ООД съгласно разпоредбите на закона за АДСИЦ.

„МНИ“ ООД се явява най-големия доставчик на Фонда, като за изминалата година предоставените услуги са на стойност 1 185 хил. лв.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента, съответно лицето по §1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

През годината в Дружеството не са настъпвали събития и няма показатели с необичаен характер.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово – характер и бизнес цел, посочване на финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента, съответно лицето по §1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента, съответно лицето по §1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

Дружеството не е извършвало сделки, водени извънбалансово.

7. Информация за дялови участия на емитента, съответно лицето по §1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране.

Дружеството няма дялови участия и дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството.

8. Информация относно сключените от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, от негово дъщерно дружество, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

Към края на отчетната 2023 г. Дружеството има два договора за кредит сключени с Юробанк България АД. Дължимата лихва и по двата кредита е ПРАЙМ Бизнес клиенти плюс 1.05%, но общо не по-малко съответно от 2.05%. Към момента ефективната лихва е 2.95%. През изтеклия отчетен период Дружеството редовно е плащало дължимите вноски и по двата инвестиционни кредита.

Първият кредит е за срок от 10 години и е в размер на 11 млн. лв. Предназначението на заема е финансиране на строителството на офис сграда на Фонда на Околовръстното шосе до Камбаните. Няма промени в условията на кредита през 2023 г. Към края на декември 2023 г. дължимата главница е в размер на 2 793 хил. лв.

Вторият кредит е за срок до ноември 2029 г. и с одобрен размер до 41 млн. лв. Предназначението на заема е за финансиране строителството на последната офис сграда на Фонда на Цариградско шосе в София Тех Парк. През 2022 г. Дружеството предоговори общия размер на кредита и го намали на 33.2 млн. лв. Към края на декември 2023 г. дължимата главница е в размер на 28 266 хил. лв.

9. Информация за отпуснатите от емитент, съответно от лице по §1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или от техни дъщерни дружества заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента, съответно лицето по §1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или техните дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта за която са отпуснати, в случай че са сключени като целеви.

През периода Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ не е отпуснало заеми.

10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

През отчетният период, Дружеството не е емитирало нови ценни книжа.

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

Дружеството не е публикувало прогнози за резултатите от текущата финансова година. През разглеждания период приходите на дружеството са в размер на 22 594 хил. лв., което е намаление от 22% спрямо предходната година. Реализираната печалба през годината е 16 491 хил. лв., с 32% отколкото през 2022 г.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахы и мерки, които емитентът, съответно лицето по §1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

След осигуреното финансиране и увеличените приходи вследствие на по-висока заетост на Синерджи Тауър, Дружеството счита, че към момента разполага с достатъчно финансови средства, с които да финансира оперативната си дейност и капиталовите разходи, свързани с преустройство на офис площ в офис сграда Синерджи.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

Последният инвестиционен проект на Дружеството е офис сграда в София Тех Парк. Проектът е вече реализиран и навлязъл в етап на текущо управление. Финансирането на проекта е реализирано със средствата от увеличението на капитала и от осигурения от Дружеството банков кредит от Юробанк България АД. Дружеството няма конкретни бъдещи инвестиционни намерения. Съответно, структурата на финансиране на вече реализираните инвестиции остава функция на падежната структура на конкретните източници на финансиране.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента, съответно лицето по §1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството.

Няма промяна в счетоводната политика през отчетния период.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове.

Контролната среда във Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ (ФНИБ) съдържа следните основни пет компонента:

- (а) контролна среда;
- (б) процес на оценка на рисковете на предприятието;
- (в) информационна система, включително свързаните с нея бизнес процеси, съществени за финансовата отчетност, и комуникация;
- (г) контролни дейности;
- (д) текущо наблюдение на контролите.

С оглед на броя персонал и мениджмънт, както и предвид организационната структура, контролната среда на Фонда се характеризира с директна комуникация с вземащите решения мениджъри, което обуславя бързина на процеса, както и със силно застъпени вербални контролни процедури.

Контролна среда

Контролната среда на Фонда обхваща следните елементи:

- (а) Комуникиране и налагане на ценностите за почтеност и етично поведение от страна на ръководството.
- (б) Ангажимент за компетентност - служителите ангажирани с отчетността са дългогодишни служители, познаващи изключително добре законовата рамка и притежаващи нужната квалификация.
- (в) Философия и оперативен стил на ръководството - философията и оперативният стил на ръководството се характеризират с консервативен подбор от възможните алтернативни счетоводни принципи.
- (д) Организационна структура: Организационната структура се характеризира с ясно разграничени права и отговорности.

Дружеството има едностепенна система на управление. Органи на дружеството са Общото събрание на акционерите и Съвета на директорите, с ясно определени съгласно устава правомощия.

Съгласно договор от 11 януари 2005 година (заменен с нов след влизането в сила на новия ЗДСИЦД на 9 януари 2023 г.), Фонд за недвижими имоти България възлага на МНИ ООД да бъде обслужващо дружество на Фонда (или трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 1 и ал. 3 от новия закон) и да осъществява оперативното управление на Фонда.

Директорът за връзки с инвеститорите има роля да поддържа непрекъснат диалог с инвеститорите, борсовите анализатори и финансовите издания, както и да съгласува потока от информация към финансовата общност.

Независимо от посочена по-горе структура функционира Одитният комитет на Дружеството.

- (е) Възлагане на правомощия и отговорности - правомощията и отговорностите са определени от Устава на Дружеството, както и от:

- Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация - определящ функциите на третото лице по смисъла на чл. 27, ал. 1 и ал. 3 от ЗДСИЦД – МНИ ООД;

- Договорът между МНИ ООД и ФНИБ;
- Длъжностните характеристики на служителите.

С оглед на динамичността на обкръжаващата среда, често се среща краткосрочно възлагане на правомощия и отговорности чрез вербални разпореждания от управители в Управляващото дружество.

(ж) Политика и практика, свързани с човешките ресурси – служителите на ФНИБ са с дългосрочни трудови правоотношения. Те редовно се обучават във връзка с промените в законовата рамка. Текущество няма, което говори за удовлетвореност у служителите. Показателна е също липсата на пропуски в работата им, които да доведат от проблеми с регулаторните органи.

Процес за оценка на рисковете в предприятието

Съществените рискове за Дружеството се оценяват и контролират, чрез редовно обсъждане на установените промени в околната среда от Съвета на директорите и избирание на адекватни промени в дейността. Съгласно устава на Дружеството всички съществени сделки свързани с покупка или продажба на недвижими имоти, инвестиране на свободни средства или сключване на нови договори за заем са обект на одобрение от Съвета на директорите.

Информационна система, включително свързаните с нея бизнес процеси, съществени за финансовата отчетност и комуникация

Дружеството оперира с утвърдена счетоводна операционна система. Счетоводните политики на Дружеството са документирани. Комуникацията в Дружеството е в електронен вид, устна и чрез действия на ръководството.

Контролни дейности

Контролните дейности включват текущ контрол върху вземанията, задълженията и паричните наличности. Обект на месечен контрол са разходите и приходите на Дружеството. При изготвяне на финансовия отчет се извършва цялостен контрол върху осчетоводявания за цялата година, включващ:

- Контрол върху правилното признаване на разходите;
- Правилно признаване на приходите;
- Наличие на активи за признаване;
- Проверка за обезценка на активи;
- Проверка дали всички задължения към бюджета са платени;
- Проверка дали всички имоти са декларирани пред местните общини;
- Проверка има ли заведени съдебни дела срещу Дружеството.

Одитният комитет прави ежемесечни запитвания относно съществени промени в счетоводното отчитане или промени в счетоводната и/или данъчна политика.

Фондът възлага на независим лицензиран оценител да извърши оценка на справедливите стойности на инвестиционните имоти, включително инвестиционни имоти държани за продажба.

Контролите са наблюдават ежемесечно от финансовия директор на МНИ, с оглед тяхната адекватност и ефективност. При установяване на неефективни контроли се уведомява одитния комитет и се предлагат нови, съответстващи на променената обстановка.

16. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента, който не е публично дружество, съответно лицето по

§1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента, който не е публично дружество, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или произтичат от разпределение на печалбата, включително

Неприложимо

17. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

През 2023 г. няма промени в управителните органи на Дружеството.

18. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи и прокуристите акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.

Към 31.12.2023 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков – 466 843 бр. акции, представляващи 1.35% от капитала на Дружеството;
- Чавдар Иванов Донков – 598 771 бр. акции, представляващи 1.73% от капитала на Дружеството;
- Николай Сергеевич Драгомирецки – 673 569 бр. акции, представляващи 1.94% от капитала на Дружеството;

19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

Дружеството няма договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента, съответно лицето по §1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента, съответно лицето по §1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

Няма образувано или прекратено съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на Дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10% от собствения капитал на дружеството.

21. За публичните дружества – имена на директора за връзки с инвеститора, включително телефон, електронна поща и адрес за кореспонденция.

С решение на Съвета на директорите на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ, на основание чл. 116г, ал. 1 от ЗППЦК, е назначен Атанас Кирилов Трайчев за нов Директор за връзки с инвеститорите на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ.

Адрес, телефон и e-mail за контакти с новия директор връзки с инвеститорите:

Република България, София 1113, бул. Цариградско шосе 111Р, ет. 16, тел: +359 2 980 93 09; e-mail: bref@brefbg.com.

22. Нефинансова декларация по чл. 41 от Закона за счетоводството – за финансови отчети на индивидуална основа, съответно по чл. 51 от Закона за счетоводството – за финансови отчети на консолидирана основа, когато е приложимо.

Неприложимо.

14 Друга информация

Към края на 2023 г. Дружеството няма регистрирани клонове и не притежава акции от други компании.

15 Допълнителна информация съгласно Наредба 2, чл. 10

Електронна препратка към сайтове, на които Дружеството оповестява вътрешната информация на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ по чл. 7 от регламент (ес) № 596/2014 на европейския парламент и на съвета от 16 април 2014 г. Относно пазарната злоупотреба (регламент относно пазарната злоупотреба) относно обстоятелствата, настъпили през 2023 г.

1. <http://brefbg.com>
2. <http://www.x3news.com/>
3. <https://www.investor.bg>

**CHAVDAR
IVANOV
DONKOV** Digitally signed by
CHAVDAR IVANOV
DONKOV
Date: 2024.03.27
10:49:51 +02'00'

ИНФОРМАЦИЯ

ЗА "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ СЪГЛАСНО ИЗИСКВАНИЯТА НА ЧЛ. 31, АЛ. 1 ОТ ЗДСИЦДС И ЧЛ. 20, АЛ. 1, Т. 1 ОТ НАРЕДБА № 2 НА КФН

ЗА 2023 г.

1. Информация за дела на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти;

Към края на 2023 г. относителния дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти възлиза на 59.73%.

2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на инвестициите в недвижими имоти;

През 2023 г. „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ не е придобивал или продавал активи на стойност над 5% от стойността на инвестициите в недвижими имоти.

3. Информация по чл. 31, ал. 1, т. 3 от ЗДСИЦДС - информация за спазване на изискванията по чл. 5, ал. 7 и 9 от ЗДСИЦДС

Към 31.12.2023 г. 100% от активите на Дружеството са в резултат на дейността по чл. 5, ал. 1. т. 2 от ЗДСИЦДС.

Към 31.12.2023 г. 100% от брунтните приходи на Дружеството са в резултат на дейността по чл. 5, ал. 1. т. 2 от ЗДСИЦДС.

4. Информация относно спазване изискванията на чл. 25, ал. 1 - 5 и чл. 26, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦДС

1. Дружеството със специална инвестиционна цел не е инвестирало свободните си средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка, и в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка;

2. Дружеството със специална инвестиционна цел не е инвестирало в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка;

3. Дружеството със специална инвестиционна цел не е инвестирало в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти.

4. Дружеството със специална инвестиционна цел не е инвестирало в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

5. Дружеството със специална инвестиционна цел не е инвестирало в трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС;

6. Дружеството със специална инвестиционна цел не е обезпечавало чужди задължения и не е да предоставяло заеми и не е получавало заеми от лица, различни от банки.

7. Дружеството със специална инвестиционна цел не е емитирало дългови ценни книжа, които да бъдат допуснати до търговия на регулиран пазар;

8. Дружеството със специална инвестиционна цел е взело банков кредит за придобиване на недвижими имоти и за въвеждане в експлоатация на придобитите имоти;

9. Дружеството със специална инвестиционна цел не е взело банкови кредити, които се използват за изплащане на лихви по банкови кредити по т. 8 и по емисии дългови ценни книжа по т. 7.

5. Информация за недвижимите имоти на територията на друга държава членка, по държави;

Дружеството със специална инвестиционна цел не е придобивало недвижими имоти на територията на друга държава членка.

6. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

През годината усилията на Дружеството бяха основно насочени към осъществяване на довършителни дейности в новата офис сграда в София Тех Парк. Тази дейност ще продължи и през следващата година и съответно разходите на Дружеството ще бъдат основно за довършителни работи, свързани с преустройствата на помещенията отдадени под наем.

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

Към 31 декември 2023 г. делът на неплатените наеми и аренды възлиза на около 3.573% от общата стойност на вземанията (3% към 31.12.2022 г.), произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда. Процентът е изчислен като съотношение на вземанията за наеми към 31 декември 2023 г. към приходите от наеми и такса управление за предходните 12 месеца.

CHAVDAR Digitally signed
 by CHAVDAR
IVANOV IVANOV DONKOV
 Date: 2024.03.27
DONKOV 10:50:37 +02'00' Чавдар Иванов Донков, Изп. Директор
 на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ
на "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ

Долуподписаният **Чавдар Иванов Донков**, в качеството си на изпълнителен директор на "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ, ЕИК: 131350366, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Изгрев, ул. Николай Хайтов № 3А, ет. 1,

ДЕКЛАРИРАМ, ЧЕ:

1.1. "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ спазва по целесъобразност Националния кодекс за корпоративно управление, приет от Националната комисия по корпоративно управление.

1.2. "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ не спазва друг кодекс за корпоративно управление.

1.3. "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ не прилага практики на корпоративно управление, в допълнение към Националния кодекс за корпоративно управление.

2. "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ спазва всички части от Националния кодекс за корпоративно управление, приет от Националната комисия по корпоративно управление.

3. Компонентите на вътрешния контрол на "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ са следните:

- (а) контролна среда;
- (б) процес на оценка на рисковете на дружеството със специална инвестиционна цел;
- (в) информационна система, включително свързаните с нея бизнес процеси, съществени за финансовата отчетност, и комуникация;
- (г) контролни дейности;
- (д) текущо наблюдение на контролите.

4.1. Към датата 31.12.2023 г. към "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ не са отправяни предложения за поглъщане и/или вливане в друго дружество.

Лицата, които към 31.12.2023 г. притежават пряко или непряко 5 на сто или повече от акциите и правата на глас в Общото събрание на "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ са следните:

Акционер	Дялово участие към 31.12.2023 г.	Дялово участие към 01.01.2023 г.	Промяна в дяловото участие	Начин на притежаване
УПФ ДСК РОДИНА	6.98%	6.98%	няма промяна	пряко
ЗУПФ АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ	6.86%	6.86%	няма промяна	пряко
УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД ОББ	6.82%	6.81%	+0.01%	пряко
УПФ ДОВЕРИЕ	5.06%	5.06%	няма промяна	пряко

"ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ не притежава акции от други компании.

4.2. Няма акционери във "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ, които да притежават специални контролни права.

4.3. Не съществуват схеми на акционерно участие на работниците и служителите, включително и такива при които правата на контрол не се упражняват пряко от работниците и служителите.

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

4.4. На "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ не е известно да са налагани ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас.

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

4.5. На "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ не са известни споразумения между акционери, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

4.6. Общото събрание на "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя тяхното възнаграждение и гаранция за управлението им съгласно чл. 31, ал. 1, т. 4 от Устава на Дружеството. Съветът на директорите на Дружеството се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години, като членовете на Съвета могат да бъдат преизбрани без ограничения.

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

4.7. Правомощията на Съвета на директорите на "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ са уредени в чл. 42 и чл. 43 от Устава на дружеството.

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

Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

1. Покупка и продажба на недвижими имоти;
2. Сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества, и с банката – депозитар;
3. Контролиране изпълнението на договорите по т. 2;
4. Оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;
5. Застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;
6. Определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 22 ЗДСИЦДС 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.

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

Замяна на обслужващо дружество, съответно трето лице по чл. 27 от ЗДСИЦДС, или на банката-депозитар се извършва след предварителното одобрение на КФН.

В срок до 5 /пет/ години от вписване на изменението на чл.43, ал. 1 от Устава в търговския регистър на съда, Съветът на директорите може да увеличава капитала на Дружеството до 50 млн. лв. чрез издаване на нови обикновени акции.

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

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

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

5. "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ има едностепенна система на управление – Съвет на директорите, който се състои от 3 физически лица: Тодор Людмилов Брешков – Председател на Съвета на директорите, Николай Сергеевич Драгомирецьки – Член на Съвета на директорите и Чавдар Иванов Донков – Изпълнителен директор. Съветът на директорите е избран с мандат до 30.06.2026 г.

При изпълнение на своите задачи и задължения Съветът на директорите се ръководи от законодателството, устройствените актове на дружеството и стандартите за почтеност и компетентност.

На проведеното на 10 януари 2023 г. Извънредно общо събрание на акционерите на "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АД СИЦ е избрал Одитния комитет в състав: Мария Василева Георгиева, Мария Славянова Накова и Ирена Йорданова Даскалова. Одитният комитет е избран за тригодишен мандат.

Дата: 27.03.2024 г.

**CHAVDAR
IVANOV
DONKOV**
Декларатор:

Digitally signed by
CHAVDAR IVANOV
DONKOV
Date: 2024.03.27 10:51:25
+02'00'

(Чавдар Иванов Донков)

ДОКЛАД
ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА
ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ЗА 2023 г.

1. Информация относно процеса на вземане на решения при определяне на политиката за възнагражденията, включително, ако е приложимо, информация за мандата и състава на комитета по възнагражденията, имената на външните консултанти, чиито услуги са били използвани при определянето на политиката за възнагражденията;

Политиката за възнагражденията на “ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ е приета от Общото събрание на акционерите на дружеството със специална инвестиционна цел, проведено на 15 Ноември 2013 г. Дружеството със специална инвестиционна цел не е избрало комитет по възнагражденията, Дружеството със специална инвестиционна цел не е ползвало услуги на външни консултанти при определянето на Политиката за възнагражденията.

2. Информация относно относителната тежест на променливото и постоянното възнаграждение на членовете на управителните и контролните органи;

Дружеството със специална инвестиционна цел изплаща на членовете на Съвета на директорите само постоянно възнаграждение.

3. Информация относно критериите за постигнати резултати, въз основа на които се предоставят опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение и обяснение как критериите по чл. 14, ал. 2 и 3 от Наредба № 48 на КФН допринасят за дългосрочните интереси на дружеството;

Дружеството със специална инвестиционна цел не предоставя опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение.

4. Пояснение на прилаганите методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати;

Дружеството със специална инвестиционна цел не прилага методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати, тъй като не изплаща променливо възнаграждение. Членовете на Съвета на директорите получават само постоянно възнаграждение, което по размер и срок, за който е дължимо, се определя от Общото събрание на акционерите.

5. Пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати;

Дружеството със специална инвестиционна цел изплаща на членовете на Съвета на директорите само постоянно възнаграждение и няма зависимост между възнаграждението и постигнатите резултати.

6. Основните плащания и обосновка на годишната схема за изплащане на бонуси и/или на всички други непарични допълнителни възнаграждения;

Не съществува годишна схема за изплащане на бонуси и/или на други непарични допълнителни възнаграждения.

7. Описание на основните характеристики на схемата за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и информация относно платените и/или дължимите вноски от дружеството в полза на директора за съответната финансова година, когато е приложимо;

Не съществува схема за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и не съществуват платени и/или дължими вноски от дружеството със специална инвестиционна цел в полза на директор през 2023 г.;

8. Информация за периодите на отлагане на изплащането на променливите възнаграждения;

Не съществуват периоди на отлагане на изплащането на променливи възнаграждения, както и не съществуват променливи възнаграждения.

9. Информация за политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите;

При прекратяване на договора с Изпълнителен член на Съвета на директорите на Дружеството поради изтичане и неподновяване на мандата, за който е избран, Дружеството не дължи обезщетение. Максималният размер на дължимото обезщетение при предсрочно прекратяване на договора с Изпълнителен член на Съвета на директорите на Дружеството не може да надхвърля едно месечно възнаграждение. При неспазване на срока на предизвестие при предсрочно прекратяване на договора с Изпълнителен член на Съвета на директорите на Дружеството дължимото обезщетение не може да надхвърля едно месечно възнаграждение.

10. Информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани, при променливи възнаграждения, основани на акции;

Дружеството със специална инвестиционна цел не предоставя опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение.

11. Информация за политиката за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на управителните и контролните органи след изтичане на периода по т. 10;

Не съществува политика за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на Съвета на директорите.

12. Информация относно договорите на членовете на управителните и контролните органи, включително срока на всеки договор, срока на предизвестие за прекратяване и детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване;

Договорите на членовете на Съвета на директорите, са описани в годишния доклад на Съвета на директорите за дейността и управлението на дружеството със специална инвестиционна цел през 2023 г.

Съветът на директорите на „ФНИБ“ АД СИЦ се състои от 3 члена в състав:

12.1. Тодор Людмилов Брешков - Председател на СД.

Срок на договора – 5 години, съобразен с мандата на СД.

Срок на предизвестие за прекратяване - няма

Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване – в случай на предсрочно прекратяване е описано в т.9. - няма

12.2. Николай Сергеевич Драгомирецьки – член на СД.

Срок на договора- 5 години, съобразен с мандата на СД.

Срок на предизвестие за прекратяване - няма

Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване – т. 9. - няма

12.3. Чавдар Иванов Донков - Изп. директор на Дружеството

Срок на договора-5 години, съобразен с мандата на СД.

Срок на предизвестие за прекратяване - няма.

Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване – т. 9. - няма

13. Пълният размер на възнаграждението и на другите материални стимули на членовете на управителните и контролните органи за съответната финансова година;

Пълният размер на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, са описани в годишния доклад на Съвета на директорите за дейността и управлението на дружеството със специална инвестиционна цел през 2023 г.;

През 2023 г. са начислени следните брутни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите (СД), съгласно договори за управление:

- Годишно възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков – 40 800 лв.
- Годишно възнаграждение на Чавдар Иванов Донков – 40 800 лв.
- Годишно възнаграждение на Николай Сергеевич Драгомирецки – 9 600 хил. лв.

Общо през 2023 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат на 91 200 лв., като сумата не включва платените от Дружеството осигуровки.

14. Информация за възнаграждението на всяко лице, което е било член на управителен или контролен орган в публично дружество за определен период през съответната финансова година.

Няма лица, които са били членове на управителен или контролен орган в публично дружество за определен период през съответната финансова година.

15. Информация по отношение на акциите и/или опциите върху акции и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции.

Дружеството със специална инвестиционна цел не предоставя опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение.

16. Годишно изменение на възнаграждението, резултатите на дружеството и на средния размер на възнагражденията пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори, през предходните поне пет финансови години, пр заедно по начин, който да позволява съпоставяне.

<i>година</i>	<i>2019 г.</i>	<i>Изменение 2019/2018, %</i>	<i>2020 г.</i>	<i>Изменение 2020/2019, %</i>	<i>2021 г.</i>	<i>Изменение 2021/2020, %</i>	<i>2022 г.</i>	<i>Изменение 2022/2021, %</i>	<i>2023 г.</i>
Брутно възнаграждение на всички членове на СД за година	107,687	4.43%	101,552	-5.70%	90,138	-11.24%	89,318	-0.91%	91,200
Среден размер на възнаграждение на член на СД за година	35,896	4.43%	33,851	-5.70%	30,046	-11.24%	29,773	-0.91%	30,400
Резултати на дружеството	5,006,000	-22.00%	2,783,000	-44.41%	3,913,000	40.60%	12,534,000	220.32%	16,491,00
Брутно възнаграждение на основа на пълно работно време на служители в дружеството, които не са директори за година	53,192	6.41%	49,894	-6.20%	53,948	8.13%	65,987	22.32%	48,022
Среден размер на възнаграждение на основа на пълно работно време на служители в дружеството, които не са директори за година	26,596	6.41%	24,947	-6.20%	26,974	8.13%	32,994	22.32%	48,022

17. Програма за прилагане на Политиката за възнагражденията за следващата финансова година.

През 2024 г. не се очаква промяна на начина на определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите.

Дружеството приема да следва залегналите в Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите правила, относно изплащането възнаграждения за по-дълъг период - до края на мандата. Съветът на директорите преразглежда най - малко веднъж на 4 /четири/ години политиката за възнагражденията и в случай на необходимост и с цел политиката да допринесе за постигане на бизнес целите, дългосрочните интереси и устойчивост на дружеството, може да предлага на Общото събрание на акционерите да приемне нова Политика за възнагражденията или съответните изменения и допълнения на Политиката. Управляващите считат, че залегналите в политиката критерии за определяне на възнагражденията към настоящия момент са ефективни, с оглед постигнатите финансови резултати през отчетния период. Членовете на СД приемат, че при рязка промяна във финансово стопанските показатели, независимо дали ще бъдат във възходяща или низходяща посока, Програмата за определяне на възнагражденията ще бъде преразгледана и отразените в нея промени ще бъдат приети по надлежен ред.

Настоящият доклад е изготвен въз основа на чл. 13 от Наредба № 48 на Комисия за финансов надзор.

**CHAVDAR
IVANOV
DONKOV** Digitally signed by
CHAVDAR IVANOV
DONKOV
Date: 2024.03.27
10:52:40 +02'00'

.....
Чавдар Иванов Донков - Изп. директор
на "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**Съдържание**

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ	1
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	2
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	3
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	4
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	5
ПРИЛОЖЕНИЯ	
1. Корпоративна информация	6
2.1. База за изготвяне	6
2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики	7
2.3. Промени в счетоводните политики и оповестявания	17
3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения	18
4. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано	20
5. Приходи и разходи	21
5.1. Приходи от наеми и такса управление	21
5.2. Приходи от външни клиенти	21
5.3. Други приходи	22
5.4. Преки оперативни разходи свързани с имоти	22
5.5. Други разходи	22
6. Имоти	23
6.1. Инвестиционни имоти	23
6.2. Инвестиционни имоти държани за продажба	26
7. Разходи за бъдещи периоди	27
8. Търговски и други вземания	27
9. Парични средства и парични еквиваленти	29
10. Основен капитал и резерви	29
11. Дългосрочни лихвоносни заеми	31
12. Получени депозити от наематели	33
13. Провизия за дължими дивиденди	33
14. Търговски и други задължения	35
15. Оповестяване на свързани лица	36
16. Нетна печалба на акция	37
17. Ангажименти	37
18. Лизинг	37
19. Цели и политика за управление на финансовия риск	40
20. Оценяване на справедлива стойност	44
21. Събития след отчетната дата	46

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ
за годината, завършваща на 31 декември 2023 година

	Приложения	2023 <i>хил. лв.</i>	2022 <i>хил. лв.</i>
Приходи			
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	6.1, 6.2	13,941	6,286
Приходи от наеми и такса управление	5.1	8,007	7,106
Приходи от продажба на инвестиционни имоти		575	15,642
Други приходи	5.3	71	61
Общо приходи		22,594	29,095
Разходи			
Преки оперативни разходи свързани с инвестиционни имоти	5.4	(3,130)	(2,656)
Възнаграждения на обслужващото дружество	15.1	(1,185)	(1,560)
Разходи за лихви		(939)	(926)
Балансова стойност на продадени инвестиционни имоти	6.1, 6.2	(550)	(11,065)
Възнаграждения на Съвета на директорите	15.2	(99)	(98)
Разходи за персонала		(59)	(79)
Други разходи	5.5	(141)	(177)
Общо разходи		(6,103)	(16,561)
Печалба за годината		16,491	12,534
Нетна печалба на акция – основна стойност	16	0.476 лв.	0.362 лв.
Нетна печалба на акция – намалена стойност	16	0.476 лв.	0.362 лв.
Дивидент на акция, бруто	13	0.00 лв.	0.113 лв.
CHAVDAR IVANOV DONKOV Изпълнителен директор: Чавдар Донков	Digitally signed by CHAVDAR IVANOV DONKOV Date: 2024.03.27 10:53:23 +02'00'	Atanas Kirilov Traychev Digitally signed by Atanas Kirilov Traychev Date: 2024.03.27 11:01:05 +02'00' Съставител: Атанас Трайчев	

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 27 март 2024 г.
Приложенията от 6 страница до 46 страница са неразделна част от финансовия отчет.

Финансов отчет, върху който одиторско дружество „Ърнст и Янг Одит“ ООД с регистрационен номер 108 е издало одиторски доклад с дата 27 март 2024 г., с регистриран одитор, отговорен за одита Даниела Петкова.

DANIELA DECHKOVA PETKOVA
Digitally signed by DANIELA DECHKOVA PETKOVA
DN: cn=DANIELA DECHKOVA PETKOVA, c=BG,
email=daniela.petkova@bg.ey.com
Date: 2024.03.27 16:08:11 +02'00'

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
за годината, завършваща на 31 декември 2023 година

	2023	2022
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Печалба за годината	<u>16,491</u>	<u>12,534</u>
Друг всеобхватен доход за годината	<u>-</u>	<u>-</u>
Общо всеобхватен доход за годината	<u>16,491</u>	<u>12,534</u>

**CHAVDAR
IVANOV
DONKOV**
Изпълнителен директор:
Чавдар Донков

Digitally signed by
CHAVDAR IVANOV
DONKOV
Date: 2024.03.27
10:54:06 +02'00'

**Atanas
Kirilov
Traychev**
Съставител:
Атанас Трайчев

Digitally signed by
Atanas Kirilov
Traychev
Date: 2024.03.27
11:01:45 +02'00'

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 27 март 2024 г.
Приложенията от 6 страница до 46 страница са неразделна част от финансовия отчет.

Финансов отчет, върху който одиторско дружество „Ърнст и Янг Одит“ ООД с регистрационен номер 108
е издало одиторски доклад с дата 27 март 2024 г., с регистриран одитор, отговорен за одита Даниела
Петкова.

**DANIELA
DECHKOVA
PETKOVA**
Изпълнителен директор:
Даниела Петкова

Digitally signed by DANIELA
DECHKOVA PETKOVA
DN: cn=DANIELA DECHKOVA
PETKOVA, e=BG,
email=daniela.petkova@bg.ey.com
Date: 2024.03.27 16:10:11 +02'00'

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
Към 31 декември 2023 г.

	Приложения	2023 <i>хил. лв.</i>	2022 <i>хил. лв.</i>
АКТИВИ			
Дълготрайни активи			
Инвестиционни имоти	6.1	160,670	145,601
Оборудване		31	14
Нематериални активи		3	-
		160,704	145,615
Краткотрайни активи			
Търговски и други вземания	8	1,150	408
Разходи за бъдещи периоди	7	50	47
Парични средства и парични еквиваленти	9	4,191	11,562
		5,391	12,017
Инвестиционни имоти държани за продажба	6.2	82	619
		166,177	158,251
ОБЩО АКТИВИ			
Собствен капитал			
Основен капитал	10.1	34,642	34,642
Премийни резерви	10.2	59,380	59,380
Неразпределена печалба		38,716	22,225
		132,738	116,247
Дългосрочни пасиви			
Дългосрочни лихвоносни заеми	11	26,170	30,743
Получени депозити от наематели	12	1,545	1,058
		27,715	31,801
Краткосрочни пасиви			
Краткосрочна част на дългосрочни лихвоносни заеми	11	4,596	4,443
Търговски и други задължения	14	1,031	1,686
Провизия за дължими дивиденди	13	-	3,915
Получени депозити от наематели	12	97	159
		5,724	10,203
		33,439	42,004
		166,177	158,251
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			

CHAVDAR
IVANOV DONKOV
Изпълнителен директор:
Чавдар Донков

Digitally signed by CHAVDAR
IVANOV DONKOV
Date: 2024.03.27 10:55:11 +02'00'

Atanas Kirilov
Traychev
Съставител:
Атанас Трайчев

Digitally signed by
Atanas Kirilov Traychev
Date: 2024.03.27
11:02:11 +02'00'

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите 27 март 2024 г.
Приложенията от 6 страница до 46 страница са неразделна част от финансовия отчет.

Финансов отчет, върху който одиторско дружество „Ърнст и Янг Одит“ ООД с регистрационен номер 108 е издало одиторски доклад с дата 27 март 2024 г., с регистриран одитор, отговорен за одита Даниела Петкова.

DANIELA
DECHKOVA
PETKOVA
Digitally signed by DANIELA
DECHKOVA PETKOVA
DN: cn=DANIELA DECHKOVA
PETKOVA, c=BG,
email=daniela.petkova@bg.ey.com
Date: 2024.03.27 16:10:47 +02'00'

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
 За годината, завършваща на 31 декември 2023 г.

	Основен капитал (Приложение 10.1)	Премийни резерви (Приложение 10.2)	Неразпределена печалба	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
На 1 януари 2022 година	34,642	59,380	13,606	107,628
Печалба за годината	-	-	12,534	12,534
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход	-	-	12,534	12,534
Дивиденди (Приложение 13)	-	-	(3,915)	(3,915)
На 31 декември 2022 година	34,642	59,380	22,225	116,247
Печалба за годината	-	-	16,491	16,491
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход	-	-	16,491	16,491
На 31 декември 2023 година	34,642	59,380	38,716	132,738

**CHAVDAR
IVANOV
DONKOV**

Изпълнителен директор:
Чавдар Донков

Digitally signed by
CHAVDAR IVANOV
DONKOV
Date: 2024.03.27 10:55:53
+02'00'

**Atanas
Kirilov
Traychev**

Съставител:
Атанас Трайчев

Digitally signed by
Atanas Kirilov
Traychev
Date: 2024.03.27
11:02:40 +02'00'

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 27 март 2024 г.
Приложенията от 6 страница до 46 страница са неразделна част от финансовия отчет.

Финансов отчет, върху който одиторско дружество „Ърнст и Янг Одит“ ООД с регистрационен номер 108 е издало одиторски доклад с дата 27 март 2024 г., с регистриран одитор, отговорен за одита Даниела Петкова.

**DANIELA
DECHKOVA
PETKOVA**

Digitally signed by DANIELA
DECHKOVA PETKOVA
DN: cn=DANIELA DECHKOVA
PETKOVA, c=BG,
email=daniela.petkova@bg.ey.com
Date: 2024.03.27 16:11:19 +02'00'

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2023 г.

1. Корпоративна информация

Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ („Фонда“ или „Дружеството“) е регистрирано на 11 декември 2004 година, по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ). Фондът има срок на действие до 11 декември 2029 г., който срок може да бъде удължен по решение на Общото събрание на акционерите.

Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел със седалище Република България. Фондът е регистриран под ЕИК 131350366, с адрес на управление бул. „Цариградско шосе“ 111Р, ет. 16, гр. София. Финансовата година на Фонда приключва на 31 декември.

Основният предмет на дейност на Фонда е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в 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 продажба. За осъществяване на дейността си Дружеството притежава Лиценз № 6/08.12.2005 г. издаден от Комисията за финансов надзор.

Регистрираният издаден капитал на Фонда е съставен изцяло от обикновени акции. Те са търгуеми на Българска фондова борса.

Инвестиционната цел на Фонда е нарастване на капитала чрез диверсифицирани инвестиции в бизнес сгради, жилищни и други първокласни имоти, магазини и земеделски земи на територията на България.

Към 31.12.2023 г. Фондът има един служител - Директор за връзки с инвеститорите. Съветът на директорите на Фонда се състои от 3 члена. Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти са възложени на трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, което е свързано лице, както е оповестено в Приложение 15.

Ръководството на Фонда включва неговия Съвет на Директорите. Лицата натоварени с общото управление са представени от Одитния комитет на Фонда.

Финансовият отчет на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ за годината, приключваща на 31 декември 2023 г. е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 27 март 2024 г.

2. Счетоводна политика

2.1. База за изготвяне

Финансовият отчет на Фонда е изготвен на база на историческа цена, с изключение на инвестиционни имоти, включително инвестиционни имоти държани за продажба, които се отчитат по справедлива стойност.

Финансовият отчет е представен в български лева и всички показатели са закръглени до най-близките хиляда български лева (хил. лв.), освен ако е упоменато друго.

Действащо предприятие

Предметът на дейност на Дружеството е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажба.

Динамиката на пазара на недвижими имоти в България, в частност на офис и търговски площи, е основният фактор за представянето на Дружеството. Сегментът на бизнес имотите в големите градове започна да се възстановява постепенно от 2021 г., но ефектите от пандемията Ковид-19 продължават да имат отражение върху търсенето на офис площи под наем и съответно, върху риска от увеличаване на незаеетостта, поради гъвкавите режими на работа, възприети от множество работодатели, които се запазиха до настоящия момент.

Продължаващият геополитически конфликт в района на Украйна и обявените, от страна на Европейския съюз, санкции по отношение на Руската Федерация, остават значим негативен фактор за икономическата обстановка в страната, предизвиквайки по-високи цени на производствените ресурси и съответно по-високи нива на инфлацията, като усложняват управлението на разходите и дейността на Фонда като цяло.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2023 г.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.1. База за изготвяне (продължение)

Действащо предприятие (продължение)

Налице е и допълнителен риск в резултат на нововъзникналия конфликт в Израел, чиито икономически измерения са свързани с затруднения трафик в Червено море и търговия през Суецкия канал и вече започват да се усещат не само косвено, но и пряко от Дружеството при извършването на доставки на материали за довършителните дейности в Синерджи Тауър.

Допълнително предизвикателство за Фонда са флукуациите на пазарните лихвени нива, към които Дружеството е изложено предвид ползването на банково финансиране, както и промяната в цялостната оценка на кредитния риск на инвестициите в недвижими имоти в Европа и САЩ през последните месеци.

Ръководството наблюдава и анализира възможните рискове и ефекти от променящата се макроикономическа среда, като предприема действия за тяхното минимизиране.

Фондът е изготвил финансови прогнози за дванадесетте месеца от датата на одобрение на настоящия финансов отчет, взимайки предвид прогнозната оценка на очакваните ефекти на текущата макроикономическа среда върху бизнеса. Също така са взети предвид и следните фактори:

- нарастване на приходите на база на сключените през 2023 г. договори за наеми на офис и търговски площи, които започват да действат ефективно от 2024 г. и очакванията за постепенно увеличаване на заетостта през годината, най-вече в Синерджи Тауър;
- умерен ръст на разходите за обслужване на недвижимите имоти;
- погасяване на банковите задължения на Фонда съгласно текущите погасителните планове, вкл. без изменение по отношение на размера на лихвата;
- инвестиции в довършителни работи в новоотдаваните площи в Синерджи Тауър;
- превишение на текущите задължения над текущите активи;
- парични средства към 31.12.2023 г. в размер на 4,191 хил. лв. (31.12.2022 г.: 11,562 хил.лв.) и отрицателен оборотен капитал в размер на 251 хил. лв. (31.12.2022 г.: положителен оборотен капитал в размер на 2,433 хил.лв.).

Ръководството е преценило, че Фондът разполага с достатъчни източници на ликвидност, чрез които да може да посрещне всички свои задължения, вкл. по банковите главници и лихви в рамките на следващите 12 месеца от одобрението за издаване на настоящия финансов отчет. Следователно, Ръководството е изготвило финансов отчет на база принципа-предположение за действащо предприятие и счита, че не е налице съществена несигурност по отношение на неговата приложимост в обозримо бъдеще.

Изявление за съответствие

Финансовият отчет на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2021 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз. МСФО, приети от ЕС, е общоприетото наименование на рамката с общо предназначение-счетоводна база, еквивалентна на рамката, въведена с дефиницията съгласно § 1, т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството под наименованието „Международни счетоводни стандарти“ (МСС). За текущата финансова година Фондът е приел всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са влезли в сила и са били уместни за неговата дейност.

2.2. Обобщена информация за прилаганите счетоводни политики

а) Преизчисление от чуждестранна валута

Финансовият отчет е представен в български лева, която е функционалната валута и валутата на представяне на Фонда. Сделките в чуждестранна валута първоначално се отразяват във функционалната валута по обменния курс на датата на сделката. Монетарните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути се преизчисляват във функционалната валута, в края на всеки месец, по заключителния обменен курс на Българска народна банка за последния работен ден от съответния месец. Всички курсови разлики се признават в отчета за доходите. Немонетарните активи и пасиви, които се оценяват по историческа цена на придобиване в чуждестранна валута, се превръщат във функционалната валута по обменния курс към датата на първоначалната сделка (придобиване).

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2023 г.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.2. Обобщена информация за прилаганите счетоводни политики (продължение)

б) Приходи от договори с клиенти

Деятността на Фонда е свързана с инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в 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 продажба. Приходите от договори с клиенти се признават, когато контролът върху стоките или услугите бъде прехвърлен към клиента, срещу сума, която отразява възнаграждението, на което Фондът очаква да има право в замяна на тези стоки или услуги. Като цяло Фондът е достигнал до заключение, че той е принципал в договореностите си за приходи, с изключение на тези свързани с предоставянето на електричество, водоснабдяване и отопление на наемателите, както и извършването на подобрения по отдадени под наем площи за сметка на наемателите, тъй като обикновено Фондът контролира стоките или услугите преди да ги прехвърли към клиента.

Оповестявания за съществените счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения, свързани с приходите от договори с клиенти, са представени в Приложение 3.

Приходи от такса управление

Фондът предоставя услуги, свързани с управление и обща поддръжка на инвестиционните имоти, отдавани под наем. Фондът отчита услугите като едно задължение за изпълнение и признава приходите от тях в течение на времето, тъй като клиентът едновременно получава и консумира ползите, предоставяни от Фонда. Ръководството е преценило, че Фондът има право на възнаграждение от клиентите в размер, който съответства директно на създадената стойност за клиента от извършените от Фонда дейности. В тази връзка Фондът признава приходи от такса управление в размера, за който Фондът има право да издаде фактура. Приходите от такса управление са представени брутно от разходите свързани с предоставяне на съответните услуги, тъй като Фондът е оценил, че действа като принципал в тези договорености.

Приходи от продажба на имоти

Приходите от продажба на имоти се признават в печалбата или загубата за периода в определен момент във времето, когато контролът върху актива бъде прехвърлен към клиента, което обикновено е при завършване на имоти, разработвани за продажба или при прехвърляне правото на собственост върху инвестиционните имоти в това число и инвестиционни имоти държани за продажба, т.е. които не са били обект на разработване за продажба.

Салда по договори

Търговски вземания

Вземането представлява правото на Фонда да получи възнаграждение в определен размер, което е безусловно (т.е. преди плащането на възнаграждението да стане дължимо е необходимо единствено да изтече определен период от време). Моля, вижте счетоводните политики за финансовите активи, изложени в раздел ж) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване.

в) Разходи

Разходите се признават в момента на тяхното възникване. Всички разходи се включват в отчета за доходите, с изключение на тези, пряко свързани с придобиването на инвестиционен имот, които се включват в стойността на съответния имот, както и разходите по емитиране на акции, които се отразяват директно в намаление на собствения капитал.

г) Данъци

Данък върху печалбата

Тъй като Фонд за недвижими имоти България е дружество със специална инвестиционна цел, то е освободено от облагане с данък печалба съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане.

Данък върху добавената стойност

Приходите и разходите се признават нетно от сумата на данъка върху добавената стойност (ДДС) с изключение на случаите когато:

- ДДС, възникващ при покупка на услуги, не е възстановим от данъчните власти, при което той се признава като друг оперативен разход в отчета за доходите; и
- вземанията и задълженията се отчитат с включен ДДС.

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, завършваща на 31 декември 2023 г.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.2. Обобщена информация за прилаганите счетоводни политики (продължение)

г) Данъци (продължение)

Данък върху добавената стойност (продължение)

Нетната сума на ДДС, възстановима от или дължима на данъчните власти, се включва в стойността на вземанията или задълженията в отчета за финансовото състояние.

д) Разходи по заеми

Разходи по заеми, пряко свързани с придобиването, изграждането или производството на актив, който по необходимост отнема значителен период от време, за да се подготви за предназначението си или за продажбата си и не се отчита по справедлива стойност, се капитализират като част от неговата цена на придобиване. Всички други разходи по заеми се отчитат като разход в периода, в който възникват. Разходите по заеми включват лихвите и други разходи, които Фондът извършва във връзка с получаването на привлечени средства.

е) Нетна печалба на акция

Нетната печалба на акция се изчислява като се раздели нетната печалба за периода, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции на средно-претегления брой на държаните акции за периода.

Средно-претегления брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на ново издадените такива през периода, умножен по средно – времевиya фактор. Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните през периода. В случай на капитализация на резерви, бонус емисии и други, които не водят до промяна в ресурсите на Фонда, броят на обикновените акции преди тази транзакция се коригира пропорционално на изменението им, все едно, че транзакцията е била осъществена в началото на най-ранния представен период. В резултат на това се преизчислява броят на обикновените акции и респективно нетната печалба на акция за сравнителния период.

ж) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване

• Финансови активи

Първоначално признаване и оценяване

При първоначалното им признаване финансовите активи се класифицират като такива, които впоследствие се оценяват по амортизирана цена на придобиване, по справедлива стойност в другия всеобхватен доход (ДВД) и като такива по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Класификацията на финансовите активи при първоначалното им придобиване зависи от характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив и бизнес модела на Фонда за тяхното управление. С изключение на търговските вземания, които не съдържат съществен компонент на финансиране, Фондът първоначално оценява финансовия актив по справедлива стойност, плюс, в случай на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката. Търговските вземания, които не съдържат съществен компонент на финансиране се оценяват по цената на сделката, определена съгласно МСФО 15. Моля, вижте счетоводната политика в раздел б) Приходи от договори с клиенти.

За да бъде класифициран и оценяван по амортизирана стойност или по справедлива стойност в ДВД, дълговият финансов актив трябва да поражда парични потоци, които представляват "само плащания по главницата и лихвата" (СПГЛ) по неиздължената сума на главницата. Тази оценка се нарича „СПГЛ тест“ и се извършва на нивото на съответния инструмент.

Бизнес моделът на Фонда за управление на финансовите активи се позовава на начина, по който той управлява финансовите си активи с цел генериране на парични потоци. Бизнес моделът определя дали паричните потоци ще възникнат в резултат на събирането на договорни парични потоци, продажба на финансовите активи, или и двете.

Покупките или продажбите на финансови активи, чиито условия изискват доставка на активите в рамките на даден период от време, установен обикновено с нормативна разпоредба или действаща практика на съответния пазар (редовни покупки), се признават на датата на търгуване (сделката), т.е. на датата, на която Фондът се е ангажирал да купи или продаде актива.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2023 г.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.2. Обобщена информация за прилаганите счетоводни политики (продължение)

ж) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване (продължение)

• Финансови активи (продължение)

Последващо оценяване

За целите на последващото оценяване финансовите активи се класифицират в четири категории:

- Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти)
- Финансови активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход с "рециклиране" на кумулативните печалби или загуби (дългови инструменти)
- Финансови активи, определени като такива по справедлива стойност в друг всеобхватен доход без "рециклиране" на кумулативните печалби и загуби при тяхното отписване (капиталови инструменти)
- Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата

Фондът не отчита каквито и да било капиталови инструменти по справедлива стойност през ДВД и финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти)

Тази категория е най-съществена за Фонда. Фондът оценява финансовите активи по амортизирана стойност, ако са удовлетворени и двете условия, изложени по-долу:

- Финансовият актив се притежава в рамките на бизнес модел, имащ за цел неговото държане с оглед получаване на договорните парични потоци от него; и
- Условието на договора за финансовия актив поражда парични потоци на конкретни дати, които представляват само плащания по главницата и лихвите върху неиздължената сума на главницата

Финансовите активи по амортизирана стойност впоследствие се оценяват при прилагане на метода на ефективния лихвен процент (ЕЛП) и са предмет на обезценка. Печалбите и загубите се признават в печалбата или загубата, когато активът бъде отписан, модифициран или обезценен.

Финансовите активи по амортизирана стойност на Фонда включват парични средства и депозити и търговски и други вземания.

Отписване

Финансов актив (или, когато е приложимо, част от финансов актив или част от група от сходни финансови активи) се отписва (т.е. се премахва от отчета за финансовото състояние на Фонда), главно когато:

- правата за получаване на паричните потоци от актива са изтекли; или
- правата за получаване на парични потоци от актива са прехвърлени или Фондът е поел задължението да плати напълно получените парични потоци, без съществена забава, към трета страна чрез споразумение за прехвърляне; при което или (а) Фондът е прехвърлил в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива; или (б) Фондът нито е прехвърлил, нито е запазил в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива, но не е запазил контрола върху него.

Когато Фондът е прехвърлил правата си за получаване на парични потоци от актива или е встъпил в споразумение за прехвърляне, той прави оценка на това дали и до каква степен е запазил рисковете и ползите от собствеността. Когато той нито е прехвърлил, нито е запазил в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, нито е прехвърлил контрола върху него, той продължава да признава прехвърления актив, до степенята на продължаващото си участие в него. В този случай Фондът признава и свързаното задължение. Прехвърленият актив и свързаното задължение се оценяват на база, която отразява правата и задълженията, които Фондът е запазил.

Продължаващо участие, което е под формата на гаранция върху прехвърления актив, се оценява по по-ниската от първоначалната балансова стойност на актива и максималната сума на възнаграждението, което може да се изиска Фондът да изплати.

Обезценка на финансови активи

Допълнителни оповестявания, свързани с обезценката на финансовите активи, са предоставени и в следните пояснителни бележки:

- Оповестявания на съществени предположения (Приложение 3)
- Търговски и други вземания (Приложение 8)

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2023 г.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.2. Обобщена информация за прилаганите счетоводни политики (продължение)

ж) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване (продължение)

• Финансови активи (продължение)

Обезценка на финансови активи (продължение)

Фондът признава провизия за очаквани кредитни загуби (ОКЗ) за всички дългови инструменти, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата. ОКЗ се базира на разликата между договорните парични потоци, дължими съгласно условията на договора, и всички парични потоци, които Фондът очаква да получи, дисконтирани с доближение до първоначалния ефективен лихвен процент. Очакваните парични потоци включват паричните потоци от продажбата на държаното обезпечение или други кредитни подобрения, които представляват неразделна част от условията на договора.

ОКЗ се признават на два етапа. За кредитни експозиции, за които не е налице значително повишение на кредитния риск от първоначалното признаване, ОКЗ се провизират за кредитни загуби, които възникват в резултат на събития по неизпълнение, които са възможни през следващите 12 месеца (12-месечни ОКЗ). За кредитни експозиции, за които е налице значително повишение на кредитния риск от първоначалното признаване, провизия за загуба се изисква по отношение на кредитните загуби, очаквани през оставащия срок на експозицията, независимо от момента на възникване на неизпълнението (ОКЗ за целия срок на инструмента).

По отношение на търговските вземания, в т.ч. лизинговите вземания, Фондът прилага опростен подход за изчисление на ОКЗ. Следователно той не проследява промените в кредитния риск, а вместо това признава провизия за загуба въз основа на ОКЗ за целия срок на инструмента към всяка отчетна дата. Фондът е създал матрица за провизиране, която се базира на историческия опит по отношение на кредитните загуби, коригирана с прогнозни фактори, специфични за длъжниците и за икономическата среда.

Фондът счита даден финансов инструмент за такъв в неизпълнение, когато договорните плащания са в просрочие в продължение на 90 дни. В определени случаи обаче той може да разглежда даден финансов актив като такъв в неизпълнение, когато вътрешна или външна информация предоставя индикация, че е малко вероятно Фондът да получи пълния размер на неиздължените суми по договора, преди да се вземат под внимание каквито и да било кредитни подобрения, държани от него. Финансови активи се отписват, когато не съществува разумно очакване за събиране на паричните потоци по договора.

С цел постигане на съпоставимост с представянето за текущия отчетен период, Фондът е направил рекласификация на сравнителната информация за 2022 г. в Отчета за финансовото състояние: Задълженията по получени депозити от наематели са разделени на текущи и нетекущи задължения (виж Приложение 12).

• Финансови пасиви

Първоначално признаване и оценяване

При първоначално признаване финансовите пасиви се класифицират като такива по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като заеми и привлечени средства, задължения или като деривативи, определени като хеджингови инструменти в ефективен хедж, както е уместно.

Първоначално всички финансови пасиви се признават по справедлива стойност, а в случая на заеми и привлечени средства и задължения, нетно от пряко свързаните разходи по сделката.

Финансовите пасиви на Фонда включват търговски и други задължения, предоставени депозити от наематели и заеми и привлечени средства.

Последващо оценяване

Оценяването на финансовите пасиви зависи от тяхната класификация както е описано по-долу:

Заеми и привлечени средства

Тази категория е от най-съществено значение за Фонда. След първоначалното им признаване, Фондът оценява лихвоносните заеми и привлечени средства по амортизирана стойност, чрез метода на ЕЛП. Печалбите и загубите се признават в печалбата или загубата, когато пасивът се отписва, както и чрез процеса на амортизация на база ЕЛП.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2023 г.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.2. Обобщена информация за прилаганите счетоводни политики (продължение)

ж) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване (продължение)

• Финансови пасиви (продължение)

Заеми и привлечени средства (продължение)

Амортизираната стойност се изчислява като се вземат под внимание каквито и да било дисконти или премии при придобиването, както и такси или разходи, които представляват неразделна част от ЕЛП. Амортизацията чрез ЕЛП се включва като финансов разход в отчета за доходите.

Тази категория се отнася главно за лихвоносни заеми и привлечени средства. Допълнителна информация е предоставена в Приложение 11.

Отписване

Финансов пасив се отписва, когато задължението бъде погасено, или прекратено, или изтече. Когато съществуващ финансов пасив бъде заменен с друг от същия кредитодател при съвършено различни условия, или условията на съществуващ пасив бъдат съществено променени, тази размяна или модификация се третира като отписване на първоначалния пасив и признаване на нов. Разликата в съответните балансови суми се признава в отчета за доходите.

3) Компенсиране на финансови инструменти

Финансовите активи и финансовите пасиви се компенсират и нетната сума се представя в отчета за финансовото състояние, когато и само когато, е налице юридически упражняемо право за компенсиране на признатите суми и Фондът има намерение за уреждане на нетна база, или за едновременно реализиране на активите и уреждане на пасивите.

и) Оценяване по справедлива стойност

Фондът оценява и представя по справедлива стойност за целите на финансовото отчитане някои от своите активи и пасиви. На повтаряща се (ежегодна) база оценявани по справедлива стойност са инвестиционните имоти и инвестиционните имоти държани за продажба по справедлива стойност към всяка отчетна дата. Справедливите стойности на финансовите инструменти, оценени по амортизирана стойност, са оповестени в Приложение 20.

Справедливата стойност е цената, която би била получена от продажба на актив или платена за прехвърляне на пасив в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценката. Оценяването по справедлива стойност се базира на предположението, че сделката за продажба на актив или прехвърляне на пасив се осъществява:

- на основния пазар за съответния актив или пасив, или
- при отсъствие на основен пазар, на най-изгодния пазар за съответния актив или пасив.

Основният или най-изгодният пазар трябва да бъде достъпен за Фонда.

Справедливата стойност на актив или пасив се оценява като се правят предположения, които пазарни участници биха направили при определяне на цената на актива или пасива, като се приема, че те действат в своя най-добър икономически интерес.

Оценяването на справедливата стойност на нефинансов актив взема предвид способността на пазарен участник да генерира икономически изгоди от използването на актива според най-ефективната и най-добрата му употреба или от продажбата на актива на друг пазарен участник, който ще използва актива според най-ефективната и най-добрата му употреба.

Фондът използва оценителски подходи, уместни при обстоятелствата, за които има достатъчно данни за оценяване на справедливата стойност като се максимизира използването на подходящи наблюдавани входящи данни и се свежда до минимум използването на ненаблюдавани входящи данни.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2023 г.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.2. Обобщена информация за прилаганите счетоводни политики (продължение)

и) Оценка на справедлива стойност (продължение)

Всички активи и пасиви, които са оценени по справедлива стойност или за които се изисква оповестяване на справедлива стойност във финансовия отчет, са групирани в категории според йерархията на справедливата стойност, както е описано по-долу, въз основа на най-ниското ниво използвани входящи данни, които имат значително влияние при оценяването на справедливата стойност като цяло:

- Ниво 1 – Използват се котираны (некоригирани) цени на активни пазари за идентични активи или пасиви
- Ниво 2 – Прилагат се оценителски подходи, при които най-ниското ниво използвани входящи данни, съществени за оценката по справедлива стойност, са наблюдавани или пряко, или косвено
- Ниво 3 – Използват се оценителски подходи, при които най-ниското ниво използвани входящи данни, съществени за оценката по справедлива стойност, са ненаблюдавани

За активите и пасивите, които се оценяват регулярно по справедлива стойност, Фондът преразглежда категоризирането им на съответното ниво от йерархията на справедливата стойност (въз основа на най-ниското ниво използвани входящи данни, които имат значително влияние при оценяването на справедливата стойност като цяло) към края на отчетния период и определя дали има необходимост от извършване на трансфер от едно ниво в друго.

Ръководството на Фонда определя политиките и процедурите, които се прилагат по отношение на регулярните оценки по справедлива стойност като тези на инвестиционни имоти и инвестиционни имоти държани за продажба.

Обикновено за оценяването на справедливата стойност на съществените активи като инвестиционни имоти и инвестиционни имоти държани за продажба се ангажират външни независими оценители като необходимостта от тях се преценява всяка година от ръководството на Фонда. Външните оценители се избират на база на техния професионален опит, качества и репутация. След обсъждане със специалистите - оценители, ръководството решава кои оценителски подходи и входящи данни са най-уместни да бъдат използвани при всеки конкретен случай.

Към всяка отчетна дата, ръководството прави анализ на измененията в стойностите на активите и пасивите, които подлежат на преоценяване съгласно счетоводните политики на Фонда. Това включва преглед на ключовите входящи данни, използвани в последната оценка и сравняването им с подходяща историческа информация като сключени договори и други подходящи документи. Също така, ръководството, съвместно със специалистите-оценители, сравнява промените в справедливата стойност на всеки актив или пасив с подходящи външни източници, за да прецени дали промените са разумни.

За целите на оповестяването на справедливата стойност, Фондът определя различни класове активи и пасиви в зависимост от тяхното естество, характеристики и риск и от съответното ниво от йерархията на справедливата стойност, описана по-горе.

й) Основен капитал

Основният капитал е акционерният капитал на Фонда представен по номиналната стойност на издадените и платени акции. Постъпленията от издадени акции над тяхната номинална стойност се отчитат като премиен резерв.

Задължение за парични разпределения към акционерите се признава, когато разпределението е одобрено от тях, или изискуемо по закон и не зависи от Фонда. Кореспондиращата сума се дебитира директно в собствения капитал.

к) Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са имоти, държани за получаване на приходи от наеми или заради потенциала им за увеличение на стойността им като инвестиция, или и за двете. Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, която включва всички разходи по сделката. Разходите за подмяна на части от инвестиционен имот се включват (капитализират) към неговата балансова стойност, когато тези разходи бъдат извършени и при условие, че отговарят на критериите за признаване на инвестиционен имот.

След първоначалното признаване инвестиционните имоти, включително инвестиционни имоти в процес на изграждане, се отчитат по справедлива стойност, която отразява пазарните условия към отчетната дата.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2023 г.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.2. Обобщена информация за прилаганите счетоводни политики (продължение)

к) Инвестиционни имоти (продължение)

Печалбите или загубите, възникващи от промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти, се признават в отчета за доходите за отчетния период, в който възникват.

Инвестиционните имоти се отписват при освобождаване или когато инвестиционният имот е трайно изваден от употреба и никакви бъдещи икономически изгоди не се очакват от неговото освобождаване. Печалбите или загубите, произтичащи от изваждането от употреба или освобождаването от инвестиционен имот, се включват в отчета за доходите в периода на изваждането от употреба или освобождаването.

Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на "инвестиционните имоти" се определят чрез сравняването на възнаграждението, на което дружеството очаква да има право (приходите от продажбата) и балансовата стойност на актива към датата, на която получателят получава контрол върху него.

Фондът прехвърля имот от инвестиционен имот в материален запас (имоти за регулярно търгуване) само, когато има промяна в използването, доказана чрез започване на разработване с цел обичайна продажба. Когато инвестиционен имот се прехвърля към материален запас, приетата стойност на имота за последващо отчитане е неговата справедлива стойност към датата на промяната в използването му. При прехвърляне от материални запаси към инвестиционни имоти, разликата между справедливата стойност на имота към тази дата и неговата предишна балансова стойност се признава в отчета за доходите. Когато Фондът започва наново да разработва съществуващ инвестиционен имот с цел продължителното му бъдещо използване като такъв, то имотът остава класифициран като инвестиционен по време на разработването. Когато Фондът вземе решение за продажба на инвестиционен имот без да го разработва и критериите за класификация като имот, държан за продажба са изпълнени, имотът се класифицира като държан за продажба и се оценява по справедлива стойност.

л) Инвестиционни имоти, държани за продажба

Инвестиционните имоти държани за продажба се отчитат по справедлива стойност (МСФО 5 Нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейности, параграф 5г). Те се класифицират като държани за продажба, ако техните балансови стойности ще бъдат възстановени по-скоро чрез сделка за продажба, отколкото чрез продължаваща употреба. Това условие се счита за удовлетворено, единствено когато продажбата е много вероятна и активът е на разположение за незабавна продажба в настоящото си състояние. Ръководството трябва да е поело ангажимент за продажба, която се очаква да изпълни изискванията.

Събития или обстоятелства могат да удължат периода за приключване на продажбата до период, надвишаващ една година. Актив продължава да бъде класифициран като актив, държан за продажба, ако забавянето е породено от събития или обстоятелства извън контрола на Фонда и той остава активно обвързан с и изпълнява плана си за продажба на актива.

м) Лизинг

На началната дата на лизинга, която е по-ранната от двете дати - датата на лизинговото споразумение или датата на ангажирането на страните с основните условия на лизинговия договор, Фондът прави анализ и оценка дали даден договор представлява или съдържа елементи на лизинг. Даден договор представлява или съдържа лизинг, ако по силата на него се прехвърлят срещу възнаграждение правото на контрол над използването на даден актив за определен период от време.

Фондът като лизингодател

Фондът класифицира всеки от своите лизингови договори като договор за оперативен или договор за финансов лизинг. Когато с договора за лизинг се прехвърлят по същество всички съществени рискове и стопански изгоди от собствеността върху основния актив, той се класифицира като договор за финансов лизинг, а всички останали договори, които не съдържат такива условия, се класифицират като договори за оперативен лизинг.

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, завършваща на 31 декември 2023 г.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.2. Обобщена информация за прилаганите счетоводни политики (продължение)

м) Лизинг (продължение)

Фондът като лизингодател (продължение)

Оперативен лизинг

Фондът обичайно е страна по договори за оперативен лизинг.

Приходите от наеми се отчитат на линейна база за срока на лизинговия договор като се признават в отчета за доходите към основните приходи поради оперативния си характер. Първоначалните преки разходи, във връзка с договарянето и уреждането на оперативния лизинг, се капитализират към балансовата стойност на лизинговия актив и впоследствие се отписват в печалбата и загубата чрез нетните промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти. Условните наеми се признават като приход в периода, в който бъдат заработени.

Основният актив, предмет на лизинговия договор, остава и се представя в отчета за финансовото състояние на дружеството.

Когато договарят съдържа лизингов и нелизингови компоненти Фондът прилага правилата на МСФО 15, за да разпредели общото възнаграждение по договора между отделните компоненти.

н) Оперативни сегменти

Оперативен сегмент е компонент на Фонда:

- а) който предприема бизнес дейности, от които може да получава приходи и понася разходи (включително приходи и разходи, свързани със сделки с други компоненти на Фонда);
- б) чиито оперативни резултати редовно се преглеждат от ръководството на Фонда, вземащо главните оперативни решения, при вземането на решения относно ресурсите, които да бъдат разпределени към сегмента, и оценяване на резултатите от дейността му; и
- в) за който е налице отделна финансова информация.

Два или повече оперативни сегмента се обединяват в един оперативен сегмент, ако сегментите имат сходни икономически характеристики и сегментите са сходни във всяко от следните отношения:

- а) естеството на услугите;
- б) вида или класа клиенти за техните услуги;
- в) методите, използвани за предоставяне на техните услуги; и
- г) естеството на регулативната среда отнасяща се до обществени услуги.

Фондът представя отделен външен клиент като основен клиент, ако той генерира 10% или повече от неговите приходи.

Към 31 декември 2023 г. и 2022 г., Фондът не отчита отделни оперативни сегменти. Допълнителна информация за приходите от външни клиенти е представена в Приложение 5.2.

о) Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и краткосрочните депозити в отчета за финансовото състояние включват парични средства по банкови сметки, в брой и краткосрочни депозити с първоначален падеж от три или по-малко месеца.

Последващо оценяване

Паричните средства и еквиваленти в банки се представят последващо по амортизирана стойност, намалена с натрупаната обезценка за очаквани кредитни загуби.

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват паричните средства и парични еквиваленти, както те са дефинирани по-горе.

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, завършваща на 31 декември 2023 г.

2. Счетоводна политика (продължение)**2.2. Обобщена информация за прилаганите счетоводни политики (продължение)****п) Провизии***Общи*

Провизии се признават, когато Фондът има сегашно задължение (правно или конструктивно) в резултат на минали събития; има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток от ресурси, съдържащ икономически ползи; и може да бъде направена надеждна оценка на стойността на задължението. Когато Фондът очаква, че някои или всички необходими за уреждането на провизията разходи ще бъдат възстановени, например съгласно застрахователен договор, възстановяването се признава като отделен актив, но само тогава когато е практически сигурно, че тези разходи ще бъдат възстановени. Разходите за провизии се представят в отчета за доходите, нетно от сумата на възстановените разходи. Когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е съществен, провизиите се дисконтират като се използва текуща норма на дисконтиране преди данъци, която отразява специфичните за задължението рискове. Когато се използва дисконтиране, увеличението на провизията в резултат на изминалото време, се представя като финансов разход.

Провизия за дължими дивиденди

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, Фондът е задължен да разпредели като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година, коригирана с ефектите от всички сделки с инвестиционни имоти, извършени през годината, както и с платените главници и лихви, невключени в отчета за всеобхватния доход. Посочените по-горе ефекти включват нетните печалби/загуби от последващи оценки на инвестиционните имоти.

На база на финансовите резултати от дейността на Фонда за 2023 година, ръководството е анализирано задължението за разпределяне на дивиденди от икономическа и правна гледна точка. В резултат на това след направеното изчисление на финансов резултат, подлежащ на разпределение съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация, не е призната провизия за дивиденди в отчета за финансовото състояние към отчетната дата.

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, завършваща на 31 декември 2023 г.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.3. Промени в счетоводните политики и оповестявания

Стандарти / изменения, които са влезли в сила и са приети от Европейския съюз

Приетите счетоводни политики са последователни на прилаганите през предходната финансова година, с изключение на следните МСФО и изменения на МСФО, които са възприети от Фонда от 1 януари 2023:

- **МСФО 17 Застрахователни договори,**
- **МСС 1 Представяне на финансови отчети и Изложение за практика по МСФО 2: Оповестяване на счетоводни политики (Изменения)** - Измененията предоставят насоки за прилагането на преценки за същественост към оповестяванията на счетоводните политики. По-конкретно, измененията на МСС 1 заменят изискването за оповестяване на съществени счетоводни политики с изискване за оповестяване на съществена информация за счетоводната политика. Освен това, в Изложението за практика са добавени насоки и илюстративни примери, които да подпомогнат прилагането на концепцията за същественост когато се правят преценки относно оповестяванията на счетоводните политики.
- **МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Дефиниция за счетоводни приблизителни оценки (Изменения),**
- **МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочен данък, свързан с активи и пасиви, възникващи в резултат на една сделка (Изменения),**
- **МСС 12 Данъци върху дохода: Международна данъчна реформа – Втори стълб Моделни правила (Изменения)**

Възприетите и изменени стандарти и разяснения които са оказали влияние върху счетоводните политики на Дружеството са:

- **МСС 1 Представяне на финансови отчети и Изложение за практика по МСФО 2: Оповестяване на счетоводни политики (Изменения)**

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г. Измененията предоставят насоки за прилагането на преценки за същественост към оповестяванията на счетоводните политики. По-конкретно, измененията на МСС 1 заменят изискването за оповестяване на съществени счетоводни политики с изискване за оповестяване на съществена информация за счетоводната политика. Освен това, в Изложението за практика са добавени насоки и илюстративни примери, които да подпомогнат прилагането на концепцията за същественост когато се правят преценки относно оповестяванията на счетоводните политики. Дружеството е преразгледало оповестяванията на счетоводните политики и е приложило преценките за същественост определени в МСС 1.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2023 г.

3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Преценки

При прилагането на възприетите счетоводни политики, освен приблизителните оценки и предположения, ръководството на Фонда е направило следните преценки, които имат най-съществен ефект върху сумите, признати във финансовия отчет:

Приходи от договори с клиенти

Фондът е приложил следните преценки, които оказват съществено влияние върху определянето на размера и момента на възникване на приходите от договори с клиенти:

- Съображения, свързани с принципал спрямо агент

Фондът има договорености с клиенти, свързани с предоставянето на електричество, водоснабдяване и отопление на наемателите, както и извършването на подобрения по отдадени под наем площи за сметка на наемателите. Бизнес стратегията на Фонда не включва предоставянето на такъв тип услуги и следователно, същността на тези договорености е, че Фондът действа като агент на основния доставчик на услугите. Фондът е определил, че той не контролира услугите преди те да бъдат прехвърлени към клиентите и не е в състояние да управлява тяхното използване или да получава ползите от тях.

Изложените по-долу фактори показват, че Фондът не контролира услугите преди те да бъдат прехвърлени към клиентите. Следователно, той е определил, че действа в качеството на агент в тези договори.

- Фондът не носи първостепенната отговорност за изпълнението на обещанието за предоставяне на посочените услуги.
- Фондът не упражнява усмотрение при определянето на цената на посочените услуги.

Ето защо, разходите свързани с предоставянето на електричество, водоснабдяване и отопление, както и разходите за извършване на подобрения на отдадените под наем площи за сметка на наемателите са представени нетно от префактурираните суми, които се събират от наемателите.

Лизинг

- Определяне дали даден договор съдържа лизинг или лизингови елементи

При идентифициране и класифициране на лизинг или на лизингов елемент в даден договор, Фондът преценява дали договорът съдържа идентифициран актив и дали по силата на него се прехвърля контрола над използването на същия актив за съответния по договора срок.

- Фондът като лизингодател

Фондът е сключил договори за лизинг на търговски и офис площи от притежаваните от него имоти. Ръководството счита, че Фондът запазва всички съществени рискове и изгоди от собствеността върху тези имоти и поради това, договорите се третираат като оперативни лизинги. Допълнителна информация е представена в Приложение 18.

Изчисление на провизия за дължими дивиденди

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, Фондът е задължен да разпредели като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година, коригирана с ефектите от всички сделки с инвестиционни имоти, извършени през годината, както и с плащанията по главници и лихви за заеми, невключени в отчета за всеобхватния доход. Посочените по-горе ефекти включват нетните печалби/загуби от последващи оценки на инвестиционните имоти. Допълнителна информация за направените от Фонда преценки и признаване на провизия за дължими дивиденди към 31 декември 2023 г. е представена в Приложение 13.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2023 г.

3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения (продължение)

Приблизителни оценки и предположения

Основните предположения, които са свързани с бъдещи и други основни източници на несигурности в приблизителните оценки към отчетната дата, и за които съществува значителен риск, че биха могли да доведат до съществени корекции в балансовите стойности на активите през следващия отчетен период, са посочени по-долу.

Провизия за очаквани кредитни загуби за търговски вземания

Фондът използва матрица за провизиране за изчисление на ОКЗ за търговските вземания. Процентите на провизиране се базират на дните на просрочие на търговските вземания.

Матрицата за провизиране първоначално се основава на процентите на просрочие, наблюдавани от Фонда в исторически план. Фондът прецизира матрицата, за да коригира историческия опит със загубите по кредити чрез включване на прогнозна информация. Например, ако прогнозите за икономически условия (например, брутен вътрешен продукт) се очаква да се влошат през следващата година, което може да доведе до по-голям брой просрочия, историческите проценти на просрочия се коригират. Историческите проценти на просрочия се актуализират към всяка отчетна дата и промените в прогнозните приблизителни оценки се анализират.

Експозицията на Фонда на кредитен риск се влияе от индивидуалните характеристики на всеки наемател. Постепенно отшумяват последиците от COVID-19 пандемията и се възстановява търговската дейност на наематели, опериращи в определени индустрии. В резултат на извършения анализ за очаквани кредитни загуби от определени наематели, в отчета за 2023 г. бе призната допълнителна обезценка в размер на 2 хил. лв.

Информация за ОКЗ по търговските вземания на Фонда е оповестена в Приложение 8.

Справедлива стойност на инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти и имотите държани за продажба са оценени по справедлива стойност от независим лицензиран оценител на базата на приходен или пазарен подход, при което под формата на корекция се отчитат различни релевантни за конкретната оценка фактори.

Отраженията от пандемията COVID-19 и макро-икономическите ефекти от конфликта в Украйна, Израел и ивицата Газа, макар и постепенно затихващи, продължават да носят определено ниво на несигурност на пазарите на инвестиционни имоти към 31 декември 2023 г. За да отразят този ефект, външните оценители, ангажирани от ръководството да оценят активите в недвижими имоти на Дружеството по справедлива стойност към тази дата, възприеха набор от корекции на оценките. При прилагане на приходния подход корекциите намират отражение основно в приложения процент на незаетост, използван като ключово предположение при изготвянето на оценката, но съобразен с различния микс от наематели за всеки имот. Оценителите запазиха заложения риск от незаетост на имотите като процент от brutния приход от наем на нива от 0%-28% за оценките към 31 декември 2023 г. (0%-29% към 31.12.2022 г.).

При прилагане на пазарния подход, корекциите са свързани с наличието/отсъствието на сравнителни пазарни данни за реални сключени сделки, както и с ниската ликвидност и разходи при реализацията на този тип активи.

Допълнителни оповестявания са представени в Приложение 6.

Брокерски комисионни

Брокерските комисионни представляват първоначални преки разходи по договори за лизинг и се отчитат като част от стойността на инвестиционните имоти. По този начин, те се вземат предвид при определянето на нетната печалба или загуба от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти. Всяка година Фондът признава част от брокерските комисионни в текущата печалба или загуба пропорционално на срока на лизинговия договор. Призната сума на брокерските комисионни за отчетния период се отчита като част от възнагражденията за професионални услуги в Приложение 5.4. и със салдото на брокерските комисионни се намалява/увеличава нетната печалба или загуба от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти. Към 31.12.2023 г. брокерските комисионни, включени в балансовата стойност на инвестиционните имоти възлизат на 378 хил. лв. Брокерските комисионни, отчетени като текущ разход през 2023 г. възлизат на 61 хил. лв.

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, завършваща на 31 декември 2023 г.

3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения (продължение)

Приблизителни оценки и предположения

Активи формиращи в резултат на гратисни периоди по лизингови договори

Фондът предоставя гратисни периоди на наемателите по лизингови договори и признава активи формиращи в резултат на тях. Тези активи се отчитат като част от стойността на инвестиционните имоти. По този начин, те се вземат предвид при определянето на нетната печалба или загуба от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти. Всяка година Фондът намалява приходите от наеми със съответната част от активите формиращи в резултат на гратисните периоди, разпределена пропорционално на лизинговия срок и увеличава/намалява нетната печалба или загуба от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти. Към 31.12.2023 г. активите формиращи в резултат на гратисни периоди, включени в балансовата стойност на инвестиционните имоти възлизат на 158 хил. лв. Сумите, отчетени в намаление на приходите от наеми за 2023 г. възлизат на 29 хил. лв.

4. Публикувани стандарти, които все още не са влезли в сила и не са възприети по-рано

4.1) Стандарти/изменения, които все още не са влезли в сила, но са приети от Европейския съюз

МСС 1 Представяне на финансови отчети: Класификация на пасивите като текущи или нетекущи (Изменения). Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2024 г., като по-ранното им прилагане е позволено, и ще трябва да бъдат прилагани ретроспективно в съответствие с МСС 8. Фондът ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

МСФО 16 Лизинг: Пасив по лизинг при сделка за продажба с обратен лизинг (изменения) - Изменението не е приложимо за финансовите отчети на Фонда.

4.2) Стандарти/изменения, които все още не са влезли в сила и не са приети от Европейския съюз

МСС 7 Отчети за паричните потоци и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване – Споразумения за финансиране на доставчици (Изменения). Изменението не е приложимо за финансовите отчети на Фонда.

МСС 21 Ефекти от промените във валутните курсове: Липса на обменяемост (Изменения). Измененията не се очаква да окажат ефект върху финансовото състояние или резултатите от дейността на Фонда.

Изменение на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия: Продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие. Изменението не е приложимо за финансовите отчети на Фонда.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2023 г.

5. Приходи и разходи

5.1. Приходи от наеми и такса управление

	2023	2022
	хил. лв.	хил. лв.
Наеми на инвестиционни имоти	6,956	6,101
Приходи от такса управление и поддръжка	1,051	1,005
	8,007	7,106

Приходи от договори с клиенти по смисъла на МСФО 15 *Приходи от договори с клиенти*, включват приходи от такса за управление и поддръжка на инвестиционните имоти, отдадени под наем. Политиката и преценките по отношение на отчитането и представянето на тези приходи са оповестени съответно в Приложение 2.2 б) и Приложение 3.

5.2. Приходи от външни клиенти

а) Географска информация

Приходите са от външни клиенти, базирани в България.

б) Информация за основни клиенти по видове приходи

	2023		2022	
	хил. лв.	Процент от съответните приходи	хил. лв.	Процент от съответните приходи
Наеми				
Клиент 1	1,900	27%	1,759	29%
Клиент 2	1,244	18%	1,545	25%
Клиент 3	813	12%	496	8%
Такса управление и поддръжка				
Клиент 1	408	41%	405	40%
Клиент 3	167	17%	151	15%
Приходи от продажба на инвестиционни имоти държани за продажба				
Клиент 4	144	25%	-	-
Клиент 5	105	18%	-	-
Клиент 6	81	14%	-	-
Клиент 7	72	12%	-	-
Клиент 8	-	-	13,163	84%

Съгласно МСФО 8 „Оперативни сегменти“ като основен клиент се определя този, който съставлява десет или повече процента от общите приходи за съответния отчетен период.

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, завършваща на 31 декември 2023 г.

5. Приходи и разходи (продължение)

5.3. Други приходи

Като други приходи основно са отразени приходи от мениджмънта на жилищна сграда „Секвоя 2“ в к.к. Боровец (имот, държан за продажба) в размер на 45 хил. лв. (2022 г.: 51 хил. лв.). Приходи от компенсации по програмата за компенсиране на небитови крайни клиенти на електрическа енергия през 2023 г. няма (2022 г.: 10 хил. лв.).

5.4. Прeki оперативни разходи свързани с имоти

	2023	2022
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<i>Прeki оперативни разходи свързани с имоти, които генерират приходи от наеми</i>		
Инвестиционни имоти	(2,989)	(2,439)
	<u>(2,989)</u>	<u>(2,439)</u>
<i>Прeki оперативни разходи свързани с имоти, които не генерират приходи от наеми</i>		
Инвестиционни имоти	(70)	(134)
Инвестиционни имоти, държани за продажба	(71)	(83)
	<u>(141)</u>	<u>(217)</u>
Общо прeki оперативни разходи свързани с имоти	<u>(3,130)</u>	<u>(2,656)</u>

По-детайлна информация за преките оперативни разходи свързани с имоти е представена по-долу:

	2023	2022
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Такса управление	(1,396)	(1,035)
Местни данъци и такси	(786)	(490)
Ремонти и поддръжка на имоти	(558)	(623)
Възнаграждения за професионални услуги	(310)	(411)
Други	(80)	(97)
	<u>(3,130)</u>	<u>(2,656)</u>

5.5. Други разходи

	2023	2022
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Одиторски услуги	(51)	(65)
Възнаграждения за професионални услуги	(35)	(34)
Амортизация	(6)	(9)
Обезценка на вземания (Приложение 8)	(2)	(18)
Банкови такси	-	(2)
Други	(47)	(49)
	<u>(141)</u>	<u>(177)</u>

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, завършваща на 31 декември 2023 г.

6. Имоти

6.1. Инвестиционни имоти

	Земеделски земи	Неземеделски земи	Търговски и бизнес имоти	Имоти в процес на изграждане	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
На 1 януари 2022 г.	8	9,462	63,050	73,651	146,171
Придобити	-	-	-	3,978	3,978
Трансфер от имоти в процес на изграждане	-	-	77,629	(77,629)	-
Отписани поради продажба	-	(1,574)	(9,190)	-	(10,764)
Нетна печалба от промени в справедливите стойности	-	347	5,869	-	6,216
На 31 декември 2022 г.	8	8,235	137,358	-	145,601
На 1 януари 2023 г.	8	8,235	137,358	-	145,601
Придобити	-	-	243	959	1,202
Трансфер от имоти в процес на изграждане	-	-	959	(959)	-
Отписани поради продажба	-	(16)	-	-	(16)
Отписани, други	-	-	(61)	-	(61)
Нетна печалба от промени в справедливите стойности	4	191	13,749	-	13,944
На 31 декември 2023 г.	12	8,410	152,248	-	160,670

Имоти в процес на изграждане

Категорията "Имоти в процес на изграждане" към 1 януари 2022 г. включва справедливата стойност на правото на строеж в Зона 2 от застроителния план на Научно-технологичен парк, гр. София, както и разходите, извършени към тази дата, свързани с изграждането на многофункционална административно-обслужваща сграда Синерджи тауър. През 2022 г. сградата е завършена и е налице трансфер на актива от Имоти в процес на изграждане към Търговски и бизнес имоти. През 2023 г. трансферът от Имоти в процес на изграждане към Търговски и бизнес имоти се дължи на извършени подобрения в новоотдадените площи през годината.

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, завършваща на 31 декември 2023 г.

6. Имоти (продължение)

6.1. Инвестиционни имоти (продължение)

Оценка на справедливата стойност (продължение)

Оценка на справедливата стойност

Фондът е възложил на независим оценител да извърши оценка на справедливите стойности на инвестиционните имоти, включително неземеделски земи държани за продажба. Ефективната дата на оценката е 31 декември 2023 г. като са използвани следните оценителски подходи:

- Подход на базата на доходите чрез използване на методи за остойностяване на базата на настоящата стойност (метод на дисконтираните парични потоци) за оценка на справедливата стойност на търговски и бизнес имоти, които се държат с цел да генерират приходи от наеми. Този метод предполага използването на прогнозни входящи и изходящи парични потоци от имота, към които се прилага пазарен дисконтов фактор, за да се получи нетна настояща стойност на актива. Сроктът, за който се определят прогнозните парични потоци и тяхното разположение във времето зависи от редица фактори като срокове на наемни договорености, подновяване и преразглеждане на наемните нива, срокове за извършване на поддръжка и подобрения на имотите и др., които са типични за пазара на съответния вид имот. Нетните парични потоци обикновено включват очакваните брутни наеми, намалени с прогнозната незаеетост и отстъпки, както и очакваните разходи за поддръжка, брокерски и агентски комисионни и други оперативни разходи и разходи по управление на имота. Така прогнозираните нетни парични потоци се привеждат към настояща стойност, чрез прилагане на пазарна норма на дисконтиране.
- Пазарен подход чрез използване на метода на пазарните сравнения за оценка на справедливите стойности на всички останали инвестиционни имоти (включително земеделски и неземеделски земи). Тъй като те представляват земи, за които, предвид икономическата конюнктура, няма яснота относно евентуалното им бъдещо разработване, е приет като най-подходящ този подход.

По-детайлна информация за справедливите стойности на инвестиционните имоти, определени по съответния оценителски подход е представена по-долу:

	2023	2022
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Справедлива стойност на инвестиционни имоти, определена по подхода на базата на доходите	152,248	137,358
Справедлива стойност на инвестиционни имоти, определена по пазарен подход	8,422	8,243
Общо инвестиционни имоти по справедлива стойност	160,670	145,601

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2023 г.

6. Имоти (продължение)

6.1. Инвестиционни имоти (продължение)

Оценка на справедливата стойност (продължение)

Основните предположения, които са използвани при оценката на справедливите стойности на инвестиционните имоти, включително неземеделски земи държани за продажба, са представени по-долу:

Оценителски		Значителни ненаблюдавани входящи данни	2023	2022
подход				
Търговски и бизнес имоти	Подход на базата на доходите	Брутен приход от наем – лв. за месец – търговски обект 1	113,475	113,475
		Брутен приход от наем – лв. за месец – бизнес обект 1	183,655	163,787
		Брутен приход от наем – лв. за месец – бизнес обект 2	224,628	203,671
		Брутен приход от наем – лв. за месец – бизнес обект 3	861,215	730,891
		Риск от незаетост - % от брутният приход от наем	0%-28%	0%-29%
		Дисконтов процент/ Норма на капитализация	9%	9%
Земеделски земи	Пазарен подход	Корекции на специфични показатели	*	*
Неземеделски земи	Пазарен подход	Корекция за неликвидност	(18%)	(18%)
		Корекции на специфични показатели	*	*

* Корекциите за специфични показатели са свързани с местоположение, площ, достъп, инфраструктура, потенциал на устройствената зона и други и варират в зависимост от сравнимостта със съпоставимия имот.

Анализ на чувствителността

Значителни увеличения/(намаления) в месечния наем като изолирана промяна би довела до съществено по-висока/(ниска) справедлива стойност на инвестиционните имоти. Значителни увеличения/(намаления) в дългосрочния процент на незаетост и в дисконтовия фактор като изолирани промени биха довели до съществено по-ниска/(висока) справедлива стойност на инвестиционните имоти.

Значителни увеличения/(намаления) в допълнителната отстъпка от използваните офертни цени поради неликвиден пазар – корекция за неликвидност като изолирана промяна би довела до съществено по-ниска/(висока) справедлива стойност на инвестиционните имоти.

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, завършваща на 31 декември 2023 г.

6. Имоти (продължение)

6.1. Инвестиционни имоти (продължение)

Други оповестявания

Към 31 декември 2023 г. част от инвестиционните имоти са обект на ипотека за обезпечаване на дългосрочни лихвоносни заеми на Фонда (Приложение 11).

Към края на 2023 г. относителния дял на отдаваемите активи за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти възлиза на 94.7% (31.12.2022 г.: 93.94%).

6.2. Инвестиционни имоти държани за продажба

	Ваканционни имоти	Общо
	хил. лв.	хил. лв.
На 1 януари 2022 г.	850	850
Печалба от промени в справедливите стойности	70	70
Продадени	(301)	(301)
На 31 декември 2022 г.	619	619
На 1 януари 2023 г.	619	619
Загуба от промени в справедливите стойности	(3)	(3)
Продадени	(534)	(534)
На 31 декември 2023 г.	82	82

Инвестиционните имоти държани за продажба (които не са били обект на разработване в момента на промяна на тяхното предназначение) се отчитат по справедлива стойност. Тя е определена от независим оценител като е използван пазарен подход чрез метода на пазарните сравнения. Ефективната дата на оценката е 31 декември 2023 г. Промените в справедливите стойности на имотите държани за продажба се признават в отчета за доходите. Основните предположения, които са използвани при оценката на справедливите стойности на инвестиционните имоти държани за продажба са представени по-долу:

	Оценителски подход	Значителни ненаблюдавани входящи данни	2023	2022
Ваканционни имоти	Пазарен подход	Корекция за неликвидност (апартаменти)	(0.01%)	(25%)
		Корекция за неликвидност (земя)	(15%)	(15%)
		Корекции на специфични показатели	*	*

* Корекциите за специфични показатели са свързани с местоположение, площ, достъп, инфраструктура, потенциал на устройствената зона и други и варират в зависимост от сравнимостта със съпоставимия имот.

При оценката на справедливата стойност са използвани офертни цени за сравними имоти, коригирани за специфичните характеристики на имотите държани за продажба от Фонда.

Оповестяванията на йерархията на справедливата стойност за инвестиционните имоти и инвестиционните имоти държани за продажба са представени в Приложение 20.

Анализ на чувствителността

Значителни увеличения/ (намаления) в допълнителната отстъпка от използваните офертни цени поради неликвиден пазар – корекция за неликвидност като изолирана промяна би довела до съществено по-ниска/ (висока) справедлива стойност на инвестиционните имоти.

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, завършваща на 31 декември 2023 г.

6. Имоти (продължение)

6.2. Инвестиционни имоти държани за продажба (продължение)

Други оповестявания – Ваканционни имоти държани за продажба

Инвестиционните имоти, държани за продажба към 31 декември и на двата периода включват ваканционен имот и прилежащата към него земя. Ваканционният имот е закупен през 2007 г., но поради намаления интерес от страна на потенциални купувачи вследствие на финансовата криза и нейното по-дългосрочно отражение върху пазара на ваканционни имоти, реализацията на имота отне значително време въпреки активната кампания за продажба. Към 31.12.2023 г., след продажбите през годината Дружеството остава собственик само на един апартамент в сградата.

7. Разходи за бъдещи периоди

	2023	2022
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Застраховки	50	43
Предплатени такси	-	4
	50	47

8. Търговски и други вземания

	2023	2022
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Вземания от наематели	1,189	337
Вземания от обсъждащото дружество (Приложение 15)	12	6
Провизия за очаквани кредитни загуби	(128)	(126)
Вземания от наематели, нетно	1,073	217
	40	-
ДДС за възстановяване	40	-
Други вземания	37	191
	1,150	408

Търговските вземания не са лихвоносни и имат следните условия на плащане:

- Вземания за наеми на търговски/офис площи – до 60 дни.

Към 31.12.2023 г. Дружеството е представило вземанията от наематели в една агрегирана статия и е направило съответстващи промени в представянето на информацията към края на предходния период с цел последователност.

Вземания за наеми са заложени като обезпечение по дългосрочните лихвени заеми на Фонда (Приложение 11).

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2023 г.

8. Търговски и други вземания (продължение)

Към всяка отчетна дата се прави анализ на необходимостта от обезценка при използването на матрица на провизиите за целите на оценяването на очакваните кредитни загуби. Изчислението отразява претегления през вероятността резултат, стойността на парите във времето, както и разумна и поддържаща информация, която е на разположение към отчетната дата за минали събития, настоящи условия и прогнози за бъдещи икономически условия.

Експозицията на Фонда на кредитен риск се влияе от индивидуалните характеристики на всеки наемател. Преустановяването на дейността вследствие на COVID-19 пандемията и ограниченията в търговската дейност на наематели, опериращи в определени индустрии, доведоха до влошаване на събираемостта от тези наематели през 2023 г., но през текущия отчетен период се наблюдава стабилизиране на събираемостта от клиентите. В резултат на извършения анализ са начислени незначителни суми за очаквани кредитни загуби от наемателите. Дружеството текущо обновява използваната провизорна матрица за изчисление на ОКЗ, като взема предвид и допълнително начислените суми по преценка на ръководството в резултат на влошения кредитен риск на база индивидуалните характеристики на конкретни наематели.

Към 31 декември 2023 г., възрастовият анализ на търговските и други вземания е представен в таблицата по-долу:

	Търговски и други вземания						Общо
	Дни в просрочие						
	Текущи	< 30 дни	30-60 дни	61-90 дни	90-120 дни	>120 дни	
хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	
Очакван процент на кредитни загуби	0%	0 %	0%	0%	0%	78%	
Прогнозна обща брутна балансова стойност в неизпълнение	862	166	8	-	1	164	1,201
Очаквана кредитна загуба	-	-	-	-	-	(128)	(128)

Към 31 декември 2022 г., възрастовият анализ на търговските и други вземания е представен в таблицата по-долу:

	Търговски и други вземания						Общо
	Дни в просрочие						
	Текущи	< 30 дни	30-60 дни	61-90 дни	90-120 дни	>120 дни	
хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	
Очакван процент на кредитни загуби	0.4%	0.70%	8%	50%	13%	89%	
Прогнозна обща брутна балансова стойност в неизпълнение	156	58	-	-	8	141	363
Очаквана кредитна загуба	(1)	-	-	-	(1)	(124)	(126)

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2023 г.

9. Парични средства и парични еквиваленти

	2023	2022
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Парични средства в брой и по банкови сметки	4,191	11,562
Общо парични средства	4,191	11,562

Паричните средства в банкови сметки се олихвяват с лихва, изплащана веднъж годишно.

10. Основен капитал и резерви

10.1. Основен капитал

Издадени и изцяло платени акции

	2023	2022
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Обикновени акции с номинална стойност 1 лев всяка (2022 г.:1 лв. всяка)	34,642	34,642
	34,642	34,642

Обикновени акции

Оторизирани, издадени и изцяло платени

	Брой акции (хиляди)	Стойност (хил. лв.)
На 1 януари 2022	34,642	34,642
На 31 декември 2022 г.	34,642	34,642
На 31 декември 2023 г.	34,642	34,642

Към 31 декември 2023 г. и към 31 декември 2022 г. основният капитал на Дружеството е в размер на 34,642 хил. лв. (34,642 хил. броя акции с номинална стойност 1 лв.).

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, завършваща на 31 декември 2023 г.

10. Основен капитал и резерви (продължение)

10.1. Основен капитал (продължение)

Към 31 декември 2023 година, разпределението на основния капитал на Фонда е както следва:

	Брой акции (хиляди)	Участие
УПФ ДСК Родина АД	2,417	6.98%
ЗУПФ Алианс България	2,375	6.86%
Универсален Пенсионен фонд ОББ	2,364	6.82%
Универсален Пенсионен фонд Доверие АД	1,754	5.06%
Доброволен Пенсионен фонд ОББ	1,537	4.44%
HORIZON PLATINUM PORTFOLIO	1,297	3.75%
Николай Богданов Илиев	1,100	3.18%
МНИ ООД	1,068	3.08%
Сайт Граунд Хостинг ЕООД	838	2.42%
ППФ ДСК Родина АД	786	2.27%
Клиенти на Шведбанк АС	743	2.15%
Николай Сергеевич Драгомирецки	674	1.94%
Професионален Пенсионен фонд ОББ	670	1.93%
Мибо Консулт ЕООД	661	1.91%
УПФ Пенсионноосигурителен Институт	621	1.79%
ДПФ ДСК Родина АД	607	1.75%
Чавдар Иванов Донков	599	1.73%
ДПФ Алианс България	507	1.46%
Тодор Людмил Брешков	467	1.35%
Владимир Русев Марашев	446	1.29%
Професионален пенсионен фонд "Доверие"	391	1.13%
Първа Инвестиционна Банка АД	423	1.22%
Акционери с участие под 1.13%	12,297	35.49%
	34,642	100%

10.2. Премийни резерви

Към 31 декември 2023 г. премийните резерви са в размер на 59,380 хил. лв. (2022 г.: 59,380 хил. лв.). Те са формирани от превишението на постъпленията от издадени нови акции над тяхната номинална стойност през 2006 г. и 2018 г., и от намалението на номиналната стойност на акциите от 3 лева на 1 лев всяка през 2018 г. Премийните резерви могат да бъдат използвани само за покриване на загуби и при определени условия за увеличаване на регистрирания капитал.

	2023	2022
	хил. лв.	хил. лв.
На 1 януари	59,380	59,380
На 31 декември	59,380	59,380

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2023 г.

11. Дългосрочни лихвоносни заеми

	Номинален лихвен процент	Падеж	2023	2022
			хил. лв.	хил. лв.
Краткосрочна част				
1. Инвестиционен банков заем с общ максимален разрешен размер 11,000 хил. лв.	1.05% + БЛПБ*	януари-декември 2024 г.	1,374	1,331
Задължение за лихва			2	2
Корекция до амортизирана стойност			(4)	(4)
			<u>1,372</u>	<u>1,329</u>
2. Инвестиционен банков заем с общ размер 33,200 хил. лв.	1.05% + БЛПБ*	януари-декември 2024 г.	3,251	3,146
Задължение за лихва			25	20
Корекция до амортизирана стойност			(52)	(52)
			<u>3,224</u>	<u>3,114</u>
			<u>4,596</u>	<u>4,443</u>
Дългосрочна част				
1. Инвестиционен банков заем с общ максимален разрешен размер 11,000 хил. лева	1.05% + БЛПБ*	декември 2025 г.	1,419	2,793
Корекция до амортизирана стойност			(4)	(8)
			<u>1,415</u>	<u>2,785</u>
2. Инвестиционен банков заем с общ размер 33,200 хил. лева	1.05% + БЛПБ*	ноември 2029 г.	25,016	28,266
Корекция до амортизирана стойност			(261)	(308)
			<u>24,755</u>	<u>27,958</u>
			<u>26,170</u>	<u>30,743</u>

* БЛПБ - Базов лихвен процент на банката или по-конкретно ПРАЙМ Бизнес клиенти за лева на „Юробанк България“ АД

Анализ на падежната структура на заемите на база на договорените недисконтирани плащания е представен в Приложение 19.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2023 г.

11. Дългосрочни лихвоносни заеми (продължение)

1. Инвестиционен банков заем с максимален разрешен размер 11,000 хил. лева

На 18 януари 2016 г. Фондът 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 инвестиционен имот представляващ бизнес обект – офис сграда в гр. София, район Витоша, м. Малинова долина. Срокът на кредита е 10 години, с гратисен период за главницата от една година. Към 31.12.2023 г. заемът е обезпечен с договорна ипотека върху един бизнес имот със справедлива стойност към същата дата възлизаща на 22,868 хил. лв. (2022: 22,095 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 търговския обект. Заемът се погасява на месечни вноски, дължими на 21-во число всеки месец. Анализ на падежната структура на заема на база на договорените недисконтирани плащания е представен в Приложение 19. Към 31 декември 2023 г. кредитът е изцяло усвоен. През 2022 г. е предоговорен лихвения процент, като лихвата включва: База – Прайм бизнес клиенти за лева на „Юробанк България“ АД и надбавка в размер на 1.05 %. Лихвата, образувана от сбора на базата и надбавката не може да е под 2.05%. Лихвата към 31.12.2023 г. е в размер на 2.95%

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 имота, без да се вземат предвид разходите за преценка на имотите за същия период) към сбора на дължимите плащания по главници, лихви, такси и комисионни за следващите 12 месеца по настоящия заем - по-висок от 1.2. Към 31.12.2023 г. Фондът не е спазил изисканото съотношение поради бавното възстановяване на заетостта на офис сградата Камбаните, но това не води до предсрочна изискуемост на заема, а до право на Банката да начисли наказателна лихва. За целите на изготвяне на настоящия отчет Банката е потвърдила, че неизпълнението няма да доведе до предсрочна изискуемост на заема, като кредиторът си запазва останалите права по договора за кредит. Към 31.12.2022 г. също не е било спазено съотношението и не са предприети действия от Банка в тази връзка. Фондът счита, че не е вероятно да настъпи изходящ паричен поток за наказателни лихви по повод неизпълнението и към 31.12.2023 г.

2. Инвестиционен банков заем с размер 33,200 хил. лева

На 16 ноември 2020 г. Фондът сключва договор за инвестиционен банков кредит с „Юробанк България“ АД в максимален размер до 41,000 хил. лв., усвоими на траншове и падеж ноември 2029, предназначен за финансиране изграждането на инвестиционен имот представляващ бизнес обект – офис сграда в гр. София, София Тех Парк. През 2022 г. максималният размер е намален до 33 200 0000; кредит е усвоен изцяло. Лихвата по кредита включва: База – Прайм бизнес клиенти за лева на „Юробанк България“ АД и надбавка в размер на 1.05 %. Лихвата, образувана от сбора на базата и надбавката не може да е под 2.05%. Лихвата към 31.12.2023 е в размер на 2.95%

Заемът е обезпечен с договорна ипотека върху офис площи, собственост на Фонда със справедлива стойност 93,825 хил. лв. и търговски площи със справедлива стойност 17,598 хил. лв. и залог върху настоящи и бъдещи вземания по договорите за оперативен лизинг на обекти, собственост на Фонда. Заемът се погасява на месечни вноски, дължими на 21-во число всеки месец.

Фондът има задължение по договора за инвестиционен банков заем да поддържа до периода на издължаване на заема коефициент покритие на задължения по кредита /DSCR Ratio/, изчислен като съотношението между оперативната печалба (представляваща разликата между приходи от наем и такса управление, реализирани през периода и преките оперативни разходи свързани с имота, без да се вземат предвид разходите за преценка на имотите за същия период) към сбора на дължимите плащания по главници, лихви, такси и комисионни за следващите 12 месеца по настоящия заем - по-висок от 1.2 към 31 декември всяка година, считано от 2023 г. Към 31.12.2023 г. Фондът не е спазил изисканото съотношение поради по-бавно запълване на свободните площи в сградата. Фондът счита, че не е вероятно да настъпи изходящ паричен поток за наказателни лихви по отношение на неизпълнението към 31.12.2023 г.

На 14 декември 2023 г. е сключено допълнително споразумение към Договора за инвестиционен заем, с което банката прави промени в обезпеченията по кредита (залагат се допълнителни вземания от наематели) и потвърждава, че с постигане на DSCR от 1 (надвишен към момента) ще отпаднат финансови обезпечения по кредита, а при достигане на стойност на коефициента от 1.2 ще отпаднат и част от залозите.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2023 г.

11. Дългосрочни лихвоносни заеми (продължение)

Стойността на DSCR по допълнителното споразумение засягащо обезпечаването на кредита се установява на база на сключените договори за наем в Синерджи Тауър за следващите 12 месеца, прогнозните разходи по проекта (без разходи за амортизация), в разумна степен съответстващи на историческите, и предстоящи плащания по кредита по проекта за следващите 12 месеца. Основните условия по кредита – размер на главница, лихва, срок на погасяване, ползване на кредита (вкл. финансови условия, в това число начин на определяне на коефициента покритие на задълженията по кредита, издължаване, задължения на кредитополучателя, неизпълнение и др.), остават непроменени.

12. Получени депозити от наематели

	2023	2022
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Дългосрочна част	1,545	1,058
Краткосрочна част	97	159
Получени депозити от наематели	1,642	1,217

Съгласно договорите за наем, Фондът получава депозити от наематели с размер на два или три бутни месечни наеми, включително такса управление и поддръжка с цел обезпечаване на вземанията по договорите за оперативен лизинг. Депозитите от наематели подлежат на връщане в края на срока на лизинга. Депозитите нямат договорена лихва и са оценени по тяхната номинална стойност. Ефектът от дискотиране при определяне на амортизираната стойност на депозитите от наематели се счита за несъществен за финансови отчет като цяло.

Анализ на падежната структура на получените депозити от наематели е представен в Приложение 19.

В настоящия финансов отчет Фондът представя получените депозити от наематели в отделна статия в отчета за финансовото състояние отчитайки съществеността на тяхната сума. С цел постигане на последователност с представянето за текущия отчетен период и отразяване на падежната структура на депозитите от наематели, Фондът е рекласифицирал получените депозити от наематели към 31.12.2022 г. в размер на 1,217 хил. лв. от „Търговски и други задължения“ в „Получени депозити от наематели“, както е представено в таблицата по-горе.

13. Провизия за дължими дивиденди

	2023	2022
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Провизия за дължими дивиденди	-	3,845
Провизия за данък при източника	-	70
	-	3,915
Коригиран средно-претеглен брой обикновени акции (в хиляди)	34,642	34,642
Дивидент на акция, бруто (в лева)	-	0,113

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦС), влязъл в сила от 16 март 2021 г., Фондът разпределя като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година, коригирана с ефектите от всички сделки с инвестиционни имоти, извършени през годината и коригирана допълнително с платените главници и лихви по банкови кредити, невключени в отчета за всеобхватния доход. Тези ефекти включват нетната печалба/(загуба) от оценката на инвестиционните имоти по справедлива стойност, които не подлежат на разпределение, като например признатите печалби и загуби от преоценка на инвестиционни имоти за текущия период, както и кумулативните печалби и загуби за отписаните през отчетния период имоти до достигане на тяхната цена на придобиване, включваща първоначални и последващи разходи за придобиване в резултат на законите

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2023 г.

13. Провизия за дължими дивиденди (продължение)

промени. На база на финансовите резултати на Фонда за 2023 г., ръководството е анализирано задължението за разпределяне на дивиденди от икономическа и правна гледна точка и прилагайки разпоредбите на закона, Фондът е определил, че за 2023 г. няма да се разпределя дивидент в полза на акционерите доколкото не е налице правно задължение за това. В резултат на направения анализ не е установен положителен финансов резултат за разпределение след извършване на корекциите определени с изискванията на ЗДСИЦДС.

Дивидентът като изменение в неразпределената печалба през 2022 г., включва провизия за дивидент в размер на 90% от преобразувания финансов резултат за 2022 г. и е на обща стойност 3,915 хил. лв. (брутен дивидент на акция: 0.113 лв. за 2022 г.) или 90% от печалбата за съответната финансова година, коригирана съгласно изискванията на ЗДСИЦДС.

Изчислението на провизията изисква Фондът да направи преценка за разпределението на първоначалните и последващи разходи за придобиване на инвестиционни имоти, когато към края на отчетния период е продадена само част от придобития инвестиционен имот или когато настъпи промяна в регулацията на част от закупения инвестиционен имот. При разпределяне на първоначални или последващи разходи за придобиване, които не могат да бъдат директно отнесени към продадена през отчетния период част от инвестиционен имот, Фондът използва подходяща в конкретната ситуация база за разпределяне, като например продадени квадратни метри спрямо общата площ на имота, справедлива стойност на продадената част към общата справедлива стойност на имота към датата на покупката и други. В таблицата по-долу са посочени първоначалните и последващи преки разходи за придобиване на инвестиционните имоти, които Фондът отчита към 31 декември 2023 г. и 31 декември 2022 г.

	2023 г.		2022 г.	
	Първоначални и последващи преки разходи за придобиване	Справедлива стойност	Първоначални и последващи преки разходи за придобиване	Справедлива стойност
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Инвестиционни имоти				
Офис сграда – Камбаните	17,613	22,945	17,600	22,095
Офис сграда – Бизнес Парк София	15,031	17,880	14,837	17,858
ТЦ „Доверие Бриколаж“ – София	11,990	17,598	11,990	17,898
Офис сграда - Научно-технологичен парк	77,337	93,825	76,402	79,507
Инвестиционни имоти в София – Младост IV	9,287	3,887	9,303	3,709
Инвестиционен имот – Царево	4,409	3,297	4,409	3,300
Инвестиционен имот – Видин	589	1,226	589	1,226
Земеделски имоти	2	12	2	8
Инвестиционни имоти държани за продажба				
Ваканционен имот – Боровец	132	82	1,314	619
Общо	136,390	160,752	136,446	146,220

Освен изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) по отношение разпределението на дивиденди, Фондът взема предвид и изискванията на Търговския закон относно необходимия размер на чистата стойност на имуществото.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2023 г.

14. Търговски и други задължения

	2023	2022
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Задължения към обслужващото дружество, от които:	480	848
- възнаграждения на обслужващото дружество (Приложение 15.1.)	118	171
- задължения по строителни договори	249	574
- други	113	103
Клиенти по аванси	137	128
Задължения към доставчици	98	131
Начисления за задължения по строителни договори	51	422
Задължения по поддръжка и управление	210	-
Задължения към застрахователи	32	30
Задължение по неизплатени дивиденди	3	2
Задължения свързани с персонала	-	3
ДДС за внасяне	-	97
Други задължения	20	25
	1,031	1,686

Условията на финансовите задължения са както следва:

- Задълженията към обслужващото дружество не са лихвоносни и обичайно се уреждат в 30-дневен срок или според индивидуалните условия, договорени с подизпълнители. Допълнителна информация е представена в Приложение 15.1.
- Задълженията към доставчици не са лихвоносни и обичайно се уреждат в 14 дневен срок;

Други оповестявания

Гаранции за качествено изпълнение

Съгласно договорите с подизпълнители, във връзка с инвестиционните си проекти Фондът задържа определени суми като гаранция за качествено изпълнение на строително-монтажните работи. Задържаните суми се определят като процент от стойността на фактурираните строителни работи. Те са безлихвени и са платими до края на 2024 г. При първоначално признаване, задържаните суми се оценяват по настояща стойност на свързаните бъдещи парични потоци. Към 31 декември 2023 г. краткосрочната част на задълженията по задържани суми е в размер 183 х. лв. и е представена като част от Задължения по строителни договори (2022 г.: 482 хил. лв.), компонент от общите задължения към обслужващото дружество. Към 31 декември 2023 г. Фондът няма дългосрочни задължения по задържани суми за качествено изпълнение по договори (2022 г.: няма дългосрочни задължения).

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2023 г.

15. Оповестяване на свързани лица

Сделките със свързани лица, които Фондът е извършил през годината, заедно със съответните салда към 31 декември 2023 г. и 2022 г. са оповестени по-долу.

15.1. Възнаграждения на обслужващо дружество

След влизането в сила на новия ЗДСИЦДС, на 9 януари 2023 г. Фондът и неговото обслужващо дружество подписват нов договор помежду си, който е одобрен от КФН. МНИ ООД е дружество с ограничена отговорност, учредено в България. Обслужващото дружество осъществява оперативното управление на Фонда на база на договор между двете страни. Съгласно този договор Фондът възлага, а МНИ ООД, в качеството си на трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 1 и ал. 3 от ЗДСИЦДС, се съгласява да: (а) предоставя консултации и анализи, свързани с инвестиционната дейност на ФНИБ АДСИЦ; (б) извършва административните и счетоводни услуги; и (в) обслужва, поддържа и управлява и/или развива всички недвижими имоти и други вещи права, които са или станат собственост на ФНИБ по време на действие на договора. При изпълнение на задълженията си по договора обслужващото дружество има право, по своя преценка, да използва подизпълнители, като отговаря за извършеното от тях като за своя работа. При изпълнение на задълженията си по този Договор Третото лице по смисъла на ЗДСИЦДС няма право да възлага цялостната си дейност по договора на подизпълнители.

За периода до 31.12.2027 г. за извършването на услугите, предмет на договора, Фондът заплаща на Третото лице по смисъла на ЗДСИЦДС текущо възнаграждение в размер, определен както следва: (а) при нетна стойност на активите на Възложителя по-ниска от 30 милиона лева – 0.5% от нетната стойност на активите на Възложителя за календарно тримесечие, но не повече от 2.0% за календарна година; (б) при нетна стойност на активите на Възложителя по-висока от 30 милиона лева до 60 милиона лева - 0.375% от нетната стойност на активите на Възложителя за календарно тримесечие, но не повече от 1.5% за календарна година; (в) при нетна стойност на активите на Възложителя от 60 милиона лева или повече - 0.25% от нетната стойност на активите на Възложителя за календарно тримесечие, но не повече от 1.0% за календарна година. Възнаграждение се изплаща за изминал период на месечни вноски.

За периода от 01.01.2028 г. до изтичане на срока на договора Фондът дължи на обслужващото дружество по смисъла на ЗДСИЦДС периодично тримесечно възнаграждение равно на сбора от: (а) 0.125% от размера на паричните средства и еквиваленти на парични средства на Възложителя, определени съгласно правилата на МСФО, за съответното тримесечие; и (б) 0.25% от нетната стойност на активите на Възложителя за съответното тримесечие, намалени с размера на паричните средства и техните еквиваленти. Възнаграждение се изплаща за изминал период на месечни вноски.

В случай на продажба или друго възмездно разпореждане със собствен актив Фондът дължи на Третото лице по смисъла на ЗДСИЦДС допълнително възнаграждение в размер на 15% от положителната разлика между продажната цена на съответния Собствен актив, увеличена с нетните приходи от наем за съответния Собствен актив за периода от неговото придобиване до датата на продажба или друго възмездно разпореждане (ако има такива), и стойността на същия актив, образувана от сбора на придобивната стойност, данъците и таксите, направени за съответния актив, брокерските комисионни, застрахователните премии, лихви и други финансови разходи свързани пряко с придобиването, развитието и/или управлението на актива, както и частта от общите административни разходи на дружеството за периода на държане на актива.

Съгласно Устава на Фонда максималният размер на годишните разходи за управление на Дружеството не може да надхвърля 10% от стойността на активите по баланса на Дружеството, от които максималният размер на годишните разходи за възнаграждение на третите лица по чл. 27, ал. 3 от ЗДСИЦДС не може да надхвърля 9% от стойността на активите по баланса на Дружеството.

За 2023 г. възнаграждението за обслужване възлиза на 1,185 хил. лв. (2022 г.: 1,115 хил. лв.). За 2023 г. - няма възнаграждение за успех на обслужващото дружество. (2022 г.: 445 хил. лв.). Другите вземания от и задължения към обслужващото дружество са представени в Приложение 8 и Приложение 14.

15.2. Възнаграждения на Съвета на директорите

Възнагражденията на Съвета на Директорите се определят от Общото събрание на акционерите. Фондът поема пътните, квартирни и други разходи на директорите във връзка с присъствие на заседания на Съвета на Директорите или Общи събрания на акционерите. Възнагражденията на директорите са в размер от една до десет минимални месечни работни заплати за България. Възнагражденията на Съвета на Директорите за 2023 година са в размер на 99 хил. лв., в това число осигуровки в размер на 8 хил. лв. (2022 г.: 98 хил. лв., в това число осигуровки в размер на 8 хил. лв.).

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, завършваща на 31 декември 2023 г.

16. Нетна печалба на акция

Нетната печалба на акция се изчислява като се раздели печалбата за годината на средно-претегления брой на държаните обикновени акции за годината.

Нетната печалба на акция на Фонда се изчислява на база на следните данни:

	2023	2022
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Печалба за годината	16,491	12,534
Коригиран средно-претеглен брой обикновени акции (в хиляди)	34,642	34,642
Нетна печалба на акция (в лева)	0.476	0.362

Не са извършвани сделки с обикновени акции или потенциални обикновени акции за периода от 31 декември 2023 г. до датата, на която финансовият отчет е одобрен за издаване.

17. Ангажменти

Ангажменти по договори за строителство

Към 31 декември 2023 г. Фондът няма поети ангажменти по договори за строителство (31.12.2022 г.: няма). Сумата на гаранциите, които са задържани във връзка с договорите за строителство са посочени в Приложение 14.

18. Лизинг

Оперативен лизинг - Фондът като лизингодател

Оперативен лизинг на търговски обекти (инвестиционни имоти)

Фондът е сключил договори за оперативен лизинг на два инвестиционни имота, представляващи търговски обекти. Единият от обектите е продаден през 2022 г.

Първоначалните договори са със срок от 10 години и съдържат клаузи за повишаване на лизинговите вноски в зависимост от пазарните условия; за подновяване на срока; за продажба, при която Фондът е задължен да предложи търговските обекти първо на лизингополучателя по пазарни цени. През 2012 г. Фондът е сключил допълнителни споразумения за удължаване срока на оперативните лизинги до 31 декември 2021 г. През март 2020 г. са сключени нови анекси, с които се удължават сроковете по договорите за наем с допълнителни 5 години до декември 2026 г. След продажбата на единия търговски обект, към момента Фондът има само един действащ оперативен лизинг.

Вземанията на Фонда по лизинговия договор на търговския обект са обезпечени с банкова гаранция, издадена от лизингополучателя, в размер на дължимите лизингови вноски (с вкл. ДДС) за три месеца.

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, завършваща на 31 декември 2023 г.

18. Лизинг (продължение)

Оперативен лизинг – Фондът като лизингодател (продължение)

Оперативен лизинг на търговски обекти (инвестиционни имоти) (продължение)

Към 31 декември матуритетният анализ на бъдещите недисконтирани постъпления по оперативен лизинг по години е както следва:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
До 1 година	1,244	1,244
Над една до три години	2,488	2,488
Над три до пет години	-	1,244
	<u>3,732</u>	<u>4,976</u>

Оперативен лизинг на офис площи (инвестиционни имоти)

Фондът е сключил/встъпил в договори за оперативен лизинг на офис площи в следните инвестиционни имоти - Офис сграда 1 в Бизнес Парк София, Камбани Грийн Офиси и Синерджи Тауър. Сроковете по различните лизингови договори варират от 3 до 10 години. Те съдържат различни опции за прекратяване, за повишаване на лизинговите вноски, както и клаузи за подновяване на наемния срок. Обект на лизинговите договори са и складови помещения и паркоместа в притежаваните от Фонда имоти. В Камбани Грийн Офиси и Синерджи Тауър на оперативен лизинг са отдадени и търговските площи, обособени съгласно архитектурните планове на сградите. Общият брой на договорите за оперативен лизинг, по които Фондът е страна, на площи в трите инвестиционни имота, към края на годината е 23 нематели (31.12.2022 г.: 14 наематели).

Вземанията на Фонда по лизинговите договори са обезпечени с банкови гаранции или получени депозити в размер на два или три брутни месечни наема, вкл. такса управление и поддръжка.

Към 31 декември матуритетният анализ на бъдещите недисконтирани постъпления по оперативен лизинг по години е както следва:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
До 1 година	7,671	4,215
Над една до пет години	18,546	11,947
Над пет години	3,627	338
	<u>29,844</u>	<u>16,500</u>

Приходите по фиксирани лизингови плащания включени в отчета за доходите са представени в Приложение 5.1.

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, завършваща на 31 декември 2023 г.

18. Лизинг (продължение)

Оперативен лизинг - Фондът като лизингополучател

Активи и пасиви, признати в отчета за финансовото състояние

В предходния отчетен период Фондът е ползвал в дейността си наето помещение за офисни цели, чийто договор е изтекъл до 31 декември 2022 г.

	Сгради	Общо
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Отчетна стойност:		
На 1 януари 2022 г.	48	48
На 31 декември 2022 г.	48	48
На 31 декември 2023 г.	-	-
Амортизация:		
На 1 януари 2022 г.	48	48
Начислена амортизация за годината	-	-
На 31 декември 2022 г.	48	48
Начислена амортизация за годината	-	-
На 31 декември 2023 г.	-	-
Балансова стойност:		
На 1 януари 2022 г.	-	-
На 31 декември 2022 г.	-	-
На 31 декември 2023 г.	-	-

Задълженията по лизинг към 31 декември са както следва:

	2023	2022
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
На 1 януари	-	1
Начислена лихва	-	-
Плащания	-	(1)
На 31 декември	-	-

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, завършваща на 31 декември 2023 г.

19. Цели и политика за управление на финансовия риск

Структурата на финансовите активи и пасиви е както следва:

	2023
	<i>хил. лв.</i>
Финансови активи	
Финансови активи по амортизирана стойност в т.ч.:	_____
Търговски и други вземания (Приложение 8)	1,073
Парични средства и парични еквиваленти (Приложение 9)	4,191
Общо финансови активи	<u><u>5,264</u></u>
Финансови пасиви	
Финансови пасиви по амортизирана стойност в т.ч.:	_____
Дългосрочни банкови заеми (Приложение 11)	30,766
Предоставените депозити от наематели (Приложение 12)	1,642
Търговски и други задължения (Приложение 14)	891
Общо финансови пасиви	<u><u>33,299</u></u>

	2022
	<i>хил. лв.</i>
Финансови активи	
Финансови активи по амортизирана стойност в т.ч.:	_____
Търговски и други вземания (Приложение 8)	363
Парични средства и парични еквиваленти (Приложение 9)	11,562
Общо финансови активи	<u><u>11,925</u></u>
Финансови пасиви	
Финансови пасиви по амортизирана стойност в т.ч.:	_____
Дългосрочни банкови заеми (Приложение 11)	35,186
Предоставените депозити от наематели (Приложение 12)	1,217
Търговски и други задължения (Приложение 14)	1,431
Общо финансови пасиви	<u><u>37,834</u></u>

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, завършваща на 31 декември 2023 г.

19. Цели и политика за управление на финансовия риск (продължение)

Фондът е изложен на различни рискове – пазарен, лихвен, кредитен, ликвиден и валутен, произтичащи от притежаваните финансови инструменти и инвестиционни имоти.

Фондът е възприел инвестиционна политика, на база на която е установен процес за оперативното управление и контрол на сделките с инвестиционни имоти. Съветът на Директорите извършва общ годишен преглед на инвестиционната политика, както и регулярен седмичен преглед и контрол на текущите инвестиционни проекти, както и статуса на планираните инвестиционни проекти.

Пазарен риск, свързан с инвестиционните имоти

Фондът е изложен на пазарен риск, произтичащ от промените в пазарните цени на недвижимите имоти. В Приложение 6 са представени експозицията на Фонда към този риск, основните предположения, използвани при оценките на справедливите стойности на инвестиционните имоти и съответните анализи на чувствителността.

Лихвен риск

Експозицията на Фонда спрямо риска от промени в пазарните нива на лихвените проценти е свързана главно със задълженията по заеми с плаващи лихвени проценти. Лихвеният риск се управлява чрез регулярни преговори с кредитиращите институции (банки) като целта е да се договарят най-добрите възможни условия, които се предлагат.

В таблицата по-долу, е представен анализ на чувствителността към възможните промени в лихвените проценти с ефекта им върху печалбата за периода (чрез ефекта върху заеми и привлечени средства с плаващи лихвени проценти), при условие, че всички други променливи са приемат за константни. Няма ефект върху другите компоненти на собствения капитал на Фонда.

	Увеличение /намаление на базов пункт	Ефект върху печалбата <i>хил. лв.</i>
2023		
Заеми в лева	+100	(308)
Заеми в лева	-100	308

	Увеличение /намаление на базов пункт	Ефект върху печалбата <i>хил. лв.</i>
2022		
Заеми в лева	+100	(352)
Заеми в лева	-100	352

Ликвиден риск

Фондът инвестира свободните си парични средства в краткосрочни депозити, които могат да бъдат изтеглени при поискване. Фондът е сключил дългосрочни лизингови договори с платежеспособни наематели и следи стриктно своевременното събиране на вземанията си. Относно инвестиционните си проекти ръководството разглежда различни начини за привличане на капитал.

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, завършваща на 31 декември 2023 г.

19. Цели и политика за управление на финансовия риск (продължение)

Ликвиден риск (продължение)

Промени в пасивите, произтичащи от финансова дейност

Следващите таблици обобщават промените в пасивите, произтичащи от финансова дейност, в това число както промени, свързани с парични потоци, така и непарични промени, като съдържа равенство между началните и крайните салда в отчета за финансовото състояние на пасивите, произтичащи от финансова дейност за годината, приключваща на 31 декември 2023 г. и за годината, приключваща на 31 декември 2022 г.

	1 януари 2023 г.	Входящи парични потоци	Изходящи парични потоци (главница)	Изходящи парични потоци (лихва)	Начисл. по метода на ефективен лихвен процент	Провизия за дължим дивидент	31 декември 2023 г.
Лихвоносни заеми и привлечени средства	35,186	-	(4,477)	(882)	939	-	30,766
Задължение за дивиденти	3,917	-	(3,914)	-	-	-	3
Общо пасиви от финансова дейност	39,103	-	(8,391)	(882)	939	-	30,769

	1 януари 2022 г.	Входящи парични потоци (главница)	Изходящи парични потоци (главница)	Изходящи парични потоци (лихва)	Начисл. по метода на ефективен лихвен процент	Провизия за дължим дивидент	31 декември 2022 г.
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Лихвоносни заеми и привлечени средства	36,718	1,500	(3,077)	(880)	925	-	35,186
Задължения по лизинг	1	-	(1)	-	-	-	-
Задължение за дивиденти	1,677	-	(1,675)	-	-	3,915	3,917
Общо пасиви от финансова дейност	38,396	1,500	(4,753)	(880)	925	3,915	39,103

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, завършваща на 31 декември 2023 г.

19. Цели и политика за управление на финансовия риск (продължение)

Ликвиден риск (продължение)

Към 31 декември, падежната структура на финансовите пасиви на Фонда, на база на договорените недисконтирани плащания, е представена по-долу:

Към 31 декември 2023 г.

	На	< 3 месеца	3-12	1-5	> 5 години	Общо
	поискване					
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Банкови заеми	-	1,368	4,110	17,698	11,166	34,342
Предоставени депозити от наематели	-	-	97	1,545	-	1,642
Търговски и други задължения	477	230	184	-	-	891
	477	1,598	4,391	19,243	11,166	36,875

Към 31 декември 2022 г.

	На	< 3 месеца	3-12	1-5	> 5 години	Общо
	поискване					
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Банкови заеми	-	1,286	3,878	18,291	15,050	38,505
Предоставени депозити от наематели	-	-	159	1,058	-	1,217
Търговски и други задължения	112	883	436	-	-	1,431
	112	2,169	4,473	19,349	15,050	41,153

Валутен риск

Ръководството не счита, че дейността на Фонда е изложена на съществени валутни рискове, тъй като основната част от операциите в чуждестранна валута са свързани със сключени договори за наеми в евро, чийто курс е фиксиран към лева на 1.95583 лева/евро.

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.

Максималната кредитна експозиция на Фонда при условие, че неговите контрагенти не изпълнят своите задължения по повод на признатите от Фонда финансови активи, възлиза на съответната им стойност по отчета за финансовото състояние към 31 декември 2023 г.

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. За да управлява нивото на кредитния риск, Фондът работи само с утвърдени банкови институции, с висок кредитен рейтинг. Към 31 декември 2023 г. паричните средства и дългосрочни депозити на Фонда са разпределени в банки със следния кредитен рейтинг:

	хил. лв.	Кредитен рейтинг
Банка 1	260	BVB
Банка 2	3,930	BVB

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, завършваща на 31 декември 2023 г.

19. Цели и политика за управление на финансовия риск (продължение)

Управление на капитала

Основната цел на управлението на капитала на Фонда е да се осигури стабилен кредитен рейтинг и капиталови показатели, с оглед продължаващото функциониране на бизнеса и максимизиране на стойността му за акционерите.

Фондът управлява капиталовата си структура и я изменя, ако е необходимо, в зависимост от промените в икономическите условия. С оглед поддържане или промяна на капиталовата си структура, Фондът емитира нови акции, получава или погасява банкови заеми. Фондът следи пазарната си капитализация, която има пряко влияние върху стойността му за акционерите. Той, също така, следи нивото на собствения капитал, дългосрочните и краткосрочните привлечени средства, съотношението собствен капитал към привлечени средства, както и съотношението имоти към собствен капитал.

	2023	2022
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Основен капитал	34,642	34,642
Премийни резерви	59,380	59,380
Неразпределена печалба	38,716	22,225
Общо собствен капитал	<u>132,738</u>	<u>116,247</u>
Инвестиционни имоти, включително имоти държани за продажба	160,752	146,220
Дългосрочни лихвоносни заеми (дългосрочна и краткосрочна част)	30,766	35,186
Собствен капитал към дългосрочни лихвоносни заеми	4.31	3.30
Инвестиционни имоти, включително имоти държани за продажба към собствен капитал	1.211	1.258
Пазарна капитализация	83,834	69,284

20. Оценяване на справедлива стойност

Количествени оповестявания на йерархията на справедлива стойност към 31 декември 2023 г.

Оценяване на справедлива стойност чрез използване на

	Дата на оценка	Котирани цени на активни пазари (Ниво 1)		Значителни наблюдавани входящи данни (Ниво 2)	Значителни ненаблюдавани входящи данни (Ниво 3)
		<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Активи, оценени по справедлива стойност:					
Инвестиционни имоти (Приложение 6.1)					
Търговски имоти	31.12.2023	17,598	-	-	17,598
Незеделски земи	31.12.2023	8,410	-	-	8,410
Офис площи	31.12.2023	134,650	-	-	134,650
Зеделски земи	31.12.2023	12	-	-	12
Инвестиционни имоти държани за продажба (Приложение 6.2)					
Ваканционни имоти	31.12.2023	82	-	-	82
Пасиви, за които се оповестява справедлива стойност:					
Лихвоносни заеми и привлечени средства (Приложение 11)					
Заеми с плаваща лихва	31.12.2023	30,766	-	30,766	-

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, завършваща на 31 декември 2023 г.

20. Оценяване на справедлива стойност (продължение)

Справедлива стойност на финансови инструменти

Количествени оповестявания на йерархията на справедлива стойност към 31 декември 2022 г.

Дата на оценка	Балансова стойност	Оценяване на справедлива стойност чрез използване на			
		Котирани цени на активни пазари (Ниво 1)	Значителни наблюдавани входящи данни (Ниво 2)	Значителни ненаблюдавани входящи данни (Ниво 3)	
		Хил. лв.	Хил. лв.	Хил. лв.	Хил. лв.
Активи, оценени по справедлива стойност:					
Инвестиционни имоти (Приложение 6.1)					
Търговски имоти	31.12.2022	17,898	-	-	17,898
Незеделски земи	31.12.2022	8,235	-	-	8,235
Офис площи	31.12.2022	119,460	-	-	119,460
Зеделски земи	31.12.2022	8	-	-	8
Инвестиционни имоти държани за продажба (Приложение 6.2)					
Ваканционни имоти	31.12.2022	619	-	-	619
Пасиви, за които се оповестява справедлива стойност:					
Лихвоносни заеми и привлечени средства (Приложение 11)					
Заеми с плаваща лихва	31.12.2022	35,186	-	35,186	-

През 2023 г. и 2022 г. не е имало трансфери между нивата от йерархията на справедлива стойност.

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, завършваща на 31 декември 2023 г.

20. Оценяване на справедлива стойност (продължение)

Справедлива стойност на финансови инструменти

По-долу е представено сравнение на отчетните и справедливите стойности на всички финансови инструменти на Фонда (на ниво статия в отчета за финансовото състояние), които са отразени във финансовия отчет:

	Отчетна стойност		Справедлива стойност	
	2023	2022	2023	2022
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<i>Финансови активи</i>				
Търговски и други вземания	1,073	366	1,073	366
Парични средства и краткосрочни депозити	4,191	11,562	4,191	11,562
<i>Финансови пасиви</i>				
Лихвоносни заеми	30,766	35,186	30,766	35,186
Получени депозити от наематели	1,642	1,217	1,642	1,217
Търговски и други задължения	891	1,431	891	1,431

Справедливата стойност на финансовите инструменти на Фонда е определена като цената, която би била получена при продажбата на финансов актив или платена при прехвърлянето на финансов пасив в неспринудена сделка между пазарни участници към датата на оценката. При оценяването на справедливата стойност са използвани следните методи и допускания:

- Справедливата стойност на паричните средства и краткосрочните депозити, търговските вземания, търговските задължения и другите текущи активи и пасиви се доближава до балансовите стойности поради краткосрочния характер на тези инструменти.
- Справедливата стойност на заемите с плаващ лихвен процент е определена чрез дисконтиране на бъдещите парични потоци като са използвани проценти, които понастоящем са на разположение за дългове със сходни условия и оставачи срокове до падежа. Справедливата стойност се доближава до балансовите стойности, брутно с неамортизираните разходи по сделката. Собственият риск от неизпълнение е оценен като несъществен.

21. Събития след отчетната дата

Не са настъпили събития след отчетната дата до датата, на която финансовият отчет е одобрен за издаване, които да налагат корекции и/или допълнителни оповестявания във финансовия отчет на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ за годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
Декларация по чл. 100н, ал. 4, т. 4 от ЗППЦК

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал. 4, т. 4 от ЗППЦК

1. Чавдар Иванов Донков, в качеството си на Изпълнителен директор на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ, гр. София,

и

2. Атанас Кирилов Трайчев, в качеството си на съставител на счетоводните отчети на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ,

ДЕКЛАРИРАМЕ, че:

1. Доколкото ни е известно финансовият отчет, съставен съгласно приложените счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на емитента;

2. Доколкото ни е известно докладът за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на емитента, както и състоянието на емитента, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен;

дата: 27 март 2024 г.

гр. София

ДЕКЛАРАТОРИ:
**CHAVDAR
IVANOV DONKOV**
Чавдар Иванов Донков
**Atanas Kirilov
Traychev**
Атанас Кирилов Трайчев

Digitally signed by
CHAVDAR IVANOV DONKOV
Date: 2024.03.27 10:59:53
+02'00'
Digitally signed by Atanas
Kirilov Traychev
Date: 2024.03.27 11:03:24
+02'00'



Ърнст и Янг Одит ООД
Полиграфия офис център
бул. Цариградско шосе 47А, етаж 4
София 1124

Централа: +359 2 81 77 100
Факс: +359 2 81 77 111
ey.com

Доклад на независимия одитор

До акционерите

На „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ („Дружеството“, „Фонда“), включващ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2023 година, отчета за доходите, отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и приложения към финансовия отчет, съдържащи и съществена информация за счетоводната политика.

По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2023 година и за неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Член на Ърнст и Янг Глобал

Ърнст и Янг Одит ООД
седалище и адрес на управление в гр. София
Полиграфия офис център
бул. Цариградско шосе 47А, етаж 4
ЕИК: 130972874, ДДС No: BG130972874
BGN IBAN: BG48 UNCR 7000 1520 6686 91
BIC: UNCRBGSF в Униредит Булбанк АД



**Building a better
working world**

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси. За въпроса, включен в таблицата по-долу, описанието на това как този въпрос беше адресиран при проведения от нас одит, е направено в този контекст.

Ние изпълнихме нашите отговорности, описани в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, в т.ч. по отношение на този въпрос. Съответно, нашият одит включи изпълнението на процедури, разработени в отговор на нашата оценка на рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет. Резултатите от нашите одиторски процедури, включително процедурите, изпълнени да адресират въпроса по-долу, осигуряват база за нашето мнение относно одита на приложения финансов отчет.

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
<p>Оценка на инвестиционни имоти</p> <p>Оповестяванията на Дружеството по отношение на оценката на инвестиционните имоти са включени в Приложение 6 към финансовия отчет.</p> <p>Инвестиционните имоти (включително инвестиционни имоти, държани за продажба) на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ включват основно бизнес и търговски имоти, както и неземеделски земи и ваканционни имоти. Балансовата стойност на инвестиционните имоти се определя на базата на оценка на справедливата стойност на всеки имот от портфейла на Фонда и е в размер на 160,752 хил. лв. към 31 декември 2023 г. Отчетената нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти възлиза на 13,941 хил. лв. съгласно отчета за доходите за 2023 г.</p> <p>Политиката на Фонда е да използва външен оценител, който всяка година да оценява справедливата стойност на инвестиционните имоти.</p>	<p>В тази област нашите одиторски процедури, наред с други такива, включиха:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Получаване на разбиране за процеса по оценяване на инвестиционните имоти (включително инвестиционните имоти, държани за продажба) и на процедурите по преглед от страна на ръководството на оценките, изготвени от външния оценител. • Оценка на компетентността, способностите и обективността на външния оценител. • Включване на нашите вътрешни експерти оценители, за да ни подпомогнат по отношение на: - Оценяване на уместността на използваните методи, като се вземат предвид изискванията на МСФО 13 и преобладаващите практики за оценяване при условията на имотния пазар.



<p>Оценяването на справедливата стойност на инвестиционните имоти е сложен оценъчен процес, в който се използват множество входящи данни, допускания и специфични методи. На резултатите от този процес е присъща по-висока степен на оценъчна несигурност, произтичаща от използването на комбинация от наблюдавани и ненаблюдавани входящи данни, и от необходимостта да се приложат преценки при изготвянето на различни прогнози и допускания.</p> <p>Поради съществената стойност на инвестиционните имоти (представляваща 97% от общите активи на Фонда), както и по-високата степен на оценъчна несигурност при определянето на тяхната справедлива стойност, ние сме определили тази област като ключов одиторски въпрос.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Оценка за разумност и последователност на използваните предположения (например наемни нива, норма на дисконтиране, офертни продажни цени и корекции за специфични показатели, свързани с характеристиките на имотите на Фонда) спрямо налични пазарни данни. - Тестване за пълнота и точност на ключовите входящи данни, използвани от външния оценител, свързани с наемните нива и квадратните метри на имотите чрез сравнение с текущите нива на наемите и данни от имотния регистър или документи за отдаваемата площ. - Разработване на собствен диапазон на приблизителни оценки на справедливата стойност на имотите на база наблюдавани пазарни данни с цел да бъде оценена за разумност точковата приблизителна оценка на справедливата стойност на различните инвестиционни имоти на Фонда. • Оценка на пълнотата и адекватността на оповестяванията, свързани с оценката на справедливата стойност на инвестиционните имоти.
---	---

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, в т.ч. декларация за корпоративно управление и доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.



**Building a better
working world**

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и представянето на този финансов отчет, който дава вярна и честна представа в съответствие с МСФО, приети от ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали длъжници се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали длъжници се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.



**Building a better
working world**

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига вярно и честно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.



**Building a better
working world**

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо и предприетите действия за елиминиране на заплахите или приложенияте предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последици от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на общественения интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“, по отношение на доклада за дейността, в т.ч. декларацията за корпоративно управление и доклада за изпълнение на политиката за възнагражденията, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становища относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК, както и чл. 100н, ал. 13 от ЗППЦК във връзка с чл. 116в, ал. 1 от ЗППЦК), приложими в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.



**Building a better
working world**

- в) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.
- г) Докладът за изпълнение на политиката за възнагражденията за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е предоставен и отговаря на изискванията, определени в наредбата по чл. 116в, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познание и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение 15 към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2023 година, във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“.

Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига вярно и честно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за



**Building a better
working world**

годината, завършваща на 31 декември 2023 година, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от ЕС. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Докладване за съответствие на електронния формат на финансовия отчет, включен в годишния финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.4 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, ние изпълнихме процедурите, съгласно „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверка на формата и дали четимата от човек част на този електронен формат съответства на одитирания финансов отчет и изразяване на становище по отношение на съответствието на електронния формат на финансовия отчет на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ за годината, завършваща на 31 декември 2023 година, приложен в електронния файл „BREF Reporting package 2023.zip“ (BREF FS 2023.xhtml), с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Въз основа на тези изисквания, електронният формат на финансовия отчет, включен в годишния отчет за дейността по чл. 100н, ал.4 от ЗППЦК, трябва да бъде представен в XHTML формат.

Ръководството на Дружеството е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на финансовия отчет в XHTML.

Нашето становище е само по отношение на електронния формат на финансовия отчет, приложен в електронния файл „BREF Reporting package 2023.zip“ (549300R6SZ1OYQW7WW55-20231231-BG-SEP.xhtml), и не обхваща другата информация, включена в годишния финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК.

На базата на извършените процедури, нашето мнение е, че електронният формат на финансовия отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2023 година, съдържащ се в приложения електронен файл „BREF Reporting package 2023.zip“ (549300R6SZ1OYQW7WW55-20231231-BG-SEP.xhtml), е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.



**Building a better
working world**

Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

- „Бърнст и Янг Одит“ ООД е назначено за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2023 година на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ („Дружеството“) от общото събрание на акционерите, проведено, на 7 юни 2023 година, за период от една година.
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2023 година на Дружеството представлява трети пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.

Одиторско дружество „Бърнст и Янг Одит“ ООД с регистрационен номер 108:

**Daniela
Dechkova
Petkova**

Digitally signed by Daniela Dechkova
Petkova
DN: cn=Daniela Dechkova Petkova,
c=BG, o=ERNST and YOUNG AUDIT
OAO,
email=dzhuva.tstoneva@bg.ey.com
Date: 2024.03.27 16:13:15 +02'00'

Даниела Петкова

Управител

**DANIELA
DECHKOVA
PETKOVA**

Digitally signed by DANIELA
DECHKOVA PETKOVA
DN: cn=DANIELA DECHKOVA
PETKOVA, c=BG,
email=daniela.petkova@bg.ey.com
Date: 2024.03.27 16:13:52 +02'00'

Даниела Петкова

Регистриран одитор, отговорен за одита

27 март 2024 година

гр. София, България



Ърнст и Янг Одит ООД
Полиграфия офис център
бул. Цариградско шосе 47А, етаж 4
София 1124

Централа: +359 2 81 77 100
Факс: +359 2 81 77 111
ey.com

**ДЕКЛАРАЦИЯ по чл. 100н, ал. 4, т. 3 от
Закона за публичното предлагане на ценни книжа
До акционерите
На „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ**

Долуподписаните:

1. Даниела Петкова, в качеството ми на Управител на одиторско дружество „Ърнст и Янг Одит“ ООД, с ЕИК 130972874, със седалище и адрес на управление: Полиграфия офис център, бул. Цариградско шосе 47А, ет. 4, София 1124 и адрес за кореспонденция: Полиграфия офис център, бул. Цариградско шосе 47А, ет. 4, София 1124, и

2. Даниела Петкова в качеството ми на регистриран одитор (с рег. № 0627 от регистъра при ИДЕС по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит), отговорен за одит ангажимента от името на одиторско дружество „Ърнст и Янг Одит“ ООД (с рег. № .108 от регистъра при ИДЕС по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит) при ИДЕС, декларираме, че

„Ърнст и Янг Одит“ ООД беше ангажирано да извърши задължителен финансов одит на финансовия отчет на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ за 2023 г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчетване, приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т. 8 на ДР на Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти“. В резултат на нашия одит ние издадохме одиторски доклад от 27 март 2024 г.

С настоящото удостоверяваме, че както е докладвано в издадения от нас одиторски доклад относно годишния финансов отчет на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ за 2023 година, издаден на 27 март 2024 г.:

Член на Ърнст и Янг Глобал

Ърнст и Янг Одит ООД, седалище и адрес на управление в гр. София, район Триадица, бул. Цариградско шосе 47А, ет. 4
ЕИК: 130972874, ДДС №: BG130972874,
BIC: IBANKB3318 UNCR 7000 1520 6686 91,
BIC: BFBVBS33 в УниКредит Булбанк АД.



1. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а“ Одиторско мнение: По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2023 г. и за неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС) (стр. 1 от одиторския доклад);

2. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б“ Информация, отнасяща се до сделките на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ със свързани лица. Информацията относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в Приложение 15 към финансовия отчет за 2023 г. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2023 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 Оповестяване на свързани лица. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица (стр. 7 от одиторския доклад).

3. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в“ Информация, отнасяща се до съществените сделки. Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига вярно и честно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2023 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки (стр. 7 и стр. 8 от одиторския доклад).



**Building a better
working world**

Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от нас одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на годишния финансов отчет на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ за отчетния период, завършващ на 31 декември 2023 г., с дата 27 март 2024 г. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща нашите заключения, съдържащи се в издадения от нас одиторски доклад от 27 март 2024 г. по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т. 3 от ЗППЦК.

Одиторско дружество „Ърнст и Янг Одит“ ООД с регистрационен номер 108:

**Daniela
Dechkova
Petkova**

Digitally signed by Daniela
Dechkova Petkova
DN: cn=Daniela Dechkova
Petkova, c=BG, o=ERNST and
YOUNG AUDIT OOD,
email=dzivilka.isoneva@bg.ey.com
Date: 2024.03.27 16:17:33
+0200'

Даниела Петкова
Управител

**DANIELA
DECHKOVA
PETKOVA**

Digitally signed by DANIELA
DECHKOVA PETKOVA
DN: cn=DANIELA DECHKOVA
PETKOVA, c=BG,
email=daniela.petkova@bg.ey.com
Date: 2024.03.27 16:18:13 +02'00'

Даниела Петкова
Регистриран одитор, отговорен за одита

27 март 2024 година
гр. София, България

ПОЛИТИКА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА

НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА

НА "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ

Настоящата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на Директорите ("Политиката") на "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Изгрев, ул. Николай Хайтов № 3А, ет. 1, ("Дружеството") е разработена от Съвета на директорите на Дружеството в съответствие с изискванията на НАРЕДБА № 48 на КФН за изискванията към възнагражденията ("Наредба № 48"), като отчита и препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление и е утвърдена от Общото събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 15 Ноември 2013 г., като нейното изменение и допълнение ще бъде предложено за утвърждаване от Общото събрание на акционерите на Дружеството, свикано за 28 Септември 2020 г.

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл.1. Настоящата Политика, както и всяко нейно изменение и/или допълнение, се разработва от Съвета на директорите на Дружеството и се включва като самостоятелна точка в дневния ред на Общото събрание на публичното дружество, обявен в поканата по чл. 115, ал. 2 ЗППЦК, и се приема от Общото събрание на акционерите.

Чл.1а. Когато Общото събрание не приеме предложените изменения и/или допълнения в нея, съответно предложената нова Политика, Дружеството продължава да изплаща възнаграждения на членовете на Съвета на директорите в съответствие с приетата Политика. В тези случаи Съветът на директорите на Дружеството е длъжен на следващото Общо събрание да представи за приемане преработени изменения и/или допълнения в нея, съответно преработена нова Политика.

Чл.2. Тази Политика има за цел да установи обективни критерии при определяне на възнагражденията на корпоративното ръководство на Дружеството с оглед привличане и задържане на квалифицирани и лоялни членове

на Съвета на директорите и мотивирането им да работят в интерес на Дружеството и акционерите, като избягват потенциален и реален конфликт на интереси.

Чл.3. Политиката за възнагражденията допринася за изпълнението на бизнес целите, съобразена е с дългосрочните интереси и устойчивост на Дружеството и съдържа информация как Дружеството ще постигне своите бизнес цели.

Чл.3а. Дружеството плаща възнаграждение само в съответствие с приетата от Общото събрание политика за възнагражденията.

Чл.4. Дружеството оповестява Политиката и всяка последваща промяна в нея по ясен и достъпен начин, без да разкрива чувствителна търговска информация или друга информация, представляваща защитена от закона тайна, посредством публикуването ѝ на електронната страница на Дружеството - www.brefbg.com.

Чл.5. Дружеството разкрива пред акционерите си начина, по който прилага Политиката за възнагражденията, в доклад за изпълнение на политиката, който е самостоятелен документ към годишния финансов отчет на Дружеството.

Чл.6. Докладът по чл. 5 от настоящата Политика за възнагражденията съдържа програма за прилагане на Политиката за възнагражденията за следващата финансова година или за по-дълъг период, преглед на начина, по който е прилагана политиката за възнагражденията през годината/разглеждания период, включително всички ползи под всякаква форма, които са предоставени или дължими на настоящите и бившите членове на Съвета на директорите, и акцентира върху съществените изменения в нея, в случай че са налице такива спрямо предходната финансова година.

Чл.6а. Всеки акционер или негов представител, участващ в редовното Общо събрание, може да отправя препоръки по доклада по чл. 5 от настоящата Политика

за възнагражденията. В случай че са отправени препоръки, Дружеството посочва в следващия доклад по чл. 5 от настоящата Политика за възнагражденията как са взети предвид препоръките.

Чл.6б. След провеждане на Общото събрание, на което е одобрен годишният финансов отчет, Дружество публикува доклада по чл. 5 от настоящата Политика за възнагражденията на интернет страницата си, който е достъпен безплатно за срок от 10 години. Дружество може да реши да остави доклада на разположение на обществеността и след срока по изречение първо, при условие че личните данни на членовете на Съвета на директорите на Дружеството бъдат заличени.

Чл.7. Докладът съдържа още нормативно изискуемата информация, както е изброена в чл. 13 от Наредба № 48.

Чл.8. Съветът на директорите на Дружеството отговаря за прилагането на Политиката и най-малко веднъж годишно прави неин преглед по отношение на възнаграждения на членовете на Съвета на директорите и Изпълнителния Директор на Дружеството. Съветът на директорите на Дружеството изпълнява тези дейности добросъвестно, при стриктно спазване на изискванията на НАРЕДБА № 48 на КФН и препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление.

Чл.8а. Дружеството преразглежда най-малко веднъж на всеки 4 години Политиката за възнагражденията, както и когато са необходими съществени изменения и/или допълнения в нея или това е необходимо за постигане на целите по чл. 11, ал. 8 от Наредба № 48 на КФН.

II. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Чл.9. Дружеството изплаща на членовете на Съвета на директорите само постоянно възнаграждение, чийто размер следва да отчита:

- Задълженията, степента на натовареност, ангажираност и съпричастност на членовете на Съвета на директорите в управлението на дружеството, както и приноса на всеки един член на Съвета на директорите в дейността и резултатите на дружеството;

- Възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове на Съвета на директорите;

- Наличието на съответствие на интересите на членовете на Съвета на директорите и дългосрочните интереси на дружеството.

- Възнагражденията и условията на труд на служителите в Дружеството;

Чл.10. Като основа за определяне на месечните възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството се приема минималната работна заплата за страната.

Чл.10. 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.

Чл.11. Всеки от членовете на Съвета на директорите може да получава различно по размер възнаграждение.

Чл.12. Разкриването на информация за възнагражденията на членовете на Съвета на Директорите се извършва в съответствие с нормативните изисквания и добрите практики за корпоративно управление.

Чл.12а. Дружеството не изплаща на членовете на Съвета на директорите променливо възнаграждение, поради което не се предвиждат срокове за отлагане на изплащането на променливо възнаграждение, включително не се предвиждат и условия, при които дружеството може да поиска връщане на изплатено променливо възнаграждение.

Чл.126. Дружеството не предвижда възнаграждение въз основа на акции.

III. УСЛОВИЯ И ОБЕЗЩЕТЕНИЯ ПРИ ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА С ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ЧЛЕН НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Чл.13. При прекратяване на договора с Изпълнителен член на Съвета на директорите на Дружеството поради изтичане и неподновяванена мандата, за който е избран, Дружеството не дължи обезщетение.

Чл.14. Максималният размер на дължимото обезщетението при предсрочно прекратяване на договора с Изпълнителен член на Съвета на директорите на Дружеството не може да надхвърля едно месечно възнаграждение.

Чл.15. При неспазване на срока на предизвестие при предсрочно прекратяване на договора с Изпълнителен член на Съвета на директорите на Дружеството дължимото обезщетение не може да надхвърля едно месечно възнаграждение.

Чл.16. При предсрочно прекратяване на договора с Изпълнителен член на Съвета на директорите на Дружеството поради неспазване на клаузата, забраняваща извършването на конкурентна дейност, дължимото обезщетение не може да надхвърля три месечни възнаграждения.

IV. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.17. Политиката за възнагражденията на членовете на Дружеството влиза в сила от датата на приемането ѝ от Общото събрание на акционерите на дружеството.

Чл.18. Изменения и допълнения на Политиката за възнагражденията на членовете на Дружеството се правят по реда на нейното приемане.

Чл.18а. Процесът на вземане на решения, използван за определяне, преглед и изпълнение на Политиката за възнагражденията, включително мерките за предотвратяване или управление на конфликти на интереси, е разписан в законовите разпоредби, уреждащи вземането на решения на Съвета на директорите на Дружеството и на Общото събрание на акционерите.

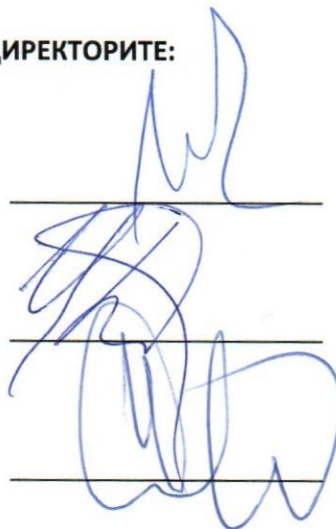
Чл.19. При промени в законодателството, които отменят или изменят разпоредби на настоящата Политика за възнагражденията, Съветът на директорите взема решение за изменение или допълнение на Политиката. До вземане на това решение засегнатите разпоредби се тълкуват в съответствие със действащото законодателство, Устава на дружеството и общоприетите принципи и добри практики на корпоративно управление.

ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ:

Тодор Людмилов Брешков

Чавдар Иванов Донков

Николай Христов Скарлатов



The image shows three blue ink signatures, each written over a horizontal line. The signatures are stylized and cursive. The top signature is the most prominent, followed by the middle and then the bottom one.

ПРАВИЛА ЗА ГЛАСУВАНЕ ЧРЕЗ КОРЕСПОНДЕНЦИЯ
НА "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ

07 Август 2020 година

1. Лицата, вписани като акционери на "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ в регистрите на ЦЕНТРАЛЕН ДЕПОЗИТАР АД 14 дни преди датата на Общото събрание на акционерите могат да упражнят правото си на глас преди датата на провеждане на конкретното заседание на общото събрание чрез кореспонденция.

2. (изм. с реш. на СД от 07.08.2020 г.) Правото на глас в Общото събрание на акционерите на "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ, упражнено чрез кореспонденция представлява изрично, писмено, нотариално заверено волеизявление, или волеизявление подписано с квалифициран електронен подпис (КЕП), с изходящо от акционер на дружеството, което е за конкретно заседание на общото събрание на акционерите и съдържа:

2.1. данни за идентификация на акционера;

2.2. брой на акциите, за които се отнася;

2.3. дневен ред на въпросите, предложени за обсъждане на конкретното заседание на Общото събрание на акционерите на дружеството, съгласно обявената в Търговския регистър покана за свикване на ОСА;

2.4. предложенията за решения по всеки от въпросите от дневния ред;

2.5. начин на гласуване по всеки от въпросите в дневния ред (за всеки от въпросите от дневния ред трябва да се посочи само един от изброените начини на гласуване: „За“, „Против“ или „Въздържал се“);

2.6. дата и подпис;

3. Волеизявлението по т. 2 от настоящите Правила, направено на чужд език трябва да бъде съпроводено с превод на български език.

4. Като валидно средство за упражняване на правото на глас чрез кореспонденция, акционерите на “ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ могат да използват всеки един от следните изчерпателно изброени способности:

4.1. поща - посредством писмо, изпратено до дружеството с обратна разписка;

4.2. *(изм. с реш. на СД от 07.08.2020 г.)* електронна поща - посредством електронно съобщение, което следва да е подписано с квалифициран електронен подпис (КЕП) от акционера и към него да е приложено изявлението, което също да е подписано с квалифициран електронен подпис (КЕП) от акционера;

4.3. куриер - посредством писмо, изпратено до дружеството;

5. Необходимите данни съгласно т. 2.1. от тези Правила за идентификация на акционер - физическо лице са: трите имена, единен граждански номер (ЕГН) и постоянен адрес.

6. Необходимите данни съгласно т. 2.1. от тези Правила за идентификация на акционер - юридическо лице са: наименование, седалище и адрес на управление, единен идентификационен код (ЕИК), както и трите имена на представляващия/те дружеството.

7. В случай, че правото на глас се упражнява чрез кореспонденция от акционер - юридическо лице, изричното волеизявление по т. 2 от настоящите Правила трябва да бъде придружено от актуално удостоверение за търговска регистрация на съответното дружество - акционер. Удостоверението за търговска регистрация, издадено на чужд език трябва да бъде съпроводено с превод на български език.

8. “ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ ще приема за валидно гласуването чрез кореспонденция, само ако вотът е получен от дружеството не по-късно от деня, предхождащ датата на Общото събрание на

акционерите, съдържа всички необходими реквизити и отговаря на всички условия на настоящите Правила.

9. В случай, че акционер на “ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ, който е упражнил правото си на глас чрез кореспонденция, присъства лично на заседанието на Общото събрание на акционерите, упражненото от него право на глас чрез кореспонденция е валидно, освен ако акционерът заяви обратното.

10. В случаите по т. 9 от настоящите Правила, по въпросите, по които акционерът гласува на общото събрание, упражненото от него право на глас чрез кореспонденция отпада.

11. Акциите на лицата, гласували чрез кореспонденция, се вземат предвид при определянето на кворума за съответното заседание на Общото събрание на акционерите на “ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ, а гласуването се отбелязва в протокола от Общото събрание на акционерите.

12. Към протокола от Общото събрание на акционерите на “ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ се прилага и списък на лицата, упражнили правото си на глас в Общото събрание чрез кореспонденция, в случай, че има такива, както и на броя на притежаваните от тях акции, който се заверява от председателя и секретаря на Общото събрание на акционерите.

13. (изм. с реш. на СД от 07.08.2020 г.) Адресът за кореспонденция чрез поща или куриер на “ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ е гр. София, 1113, район Изгрев, ул. Николай Хайтов № 3А, ет. 1, на вниманието на: Директора за връзки с инвеститорите.

14. Електронният адрес за кореспонденция чрез електронна поща на “ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ е bref@brefbg.com

Тези Правила са приети на основание чл. 42, ал. 1 от Устава на “ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ с решение по протокол от заседание на

Съвета на директорите на "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АД СИЦ,
проведено на 18 Май 2011 г., и са променени решение по протокол от заседание
на Съвета на директорите, проведено на 07 Август 2020 г.

ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ:

Тодор Людмилов Брешков

Чавдар Иванов Донков

Николай Христов Скарлатов



The image shows three handwritten signatures in blue ink, each written over a horizontal line. To the right of the signatures is a circular stamp. The stamp contains the text "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" around the top inner edge, "СОФИЯ" in the center, and "АДСИЦ" at the bottom. There is a small star symbol between "АДСИЦ" and "БЪЛГАРИЯ".