Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И УПРАВЛЕНИЕТО И ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 декември 2022 година

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 48

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ 50

ДОКЛАД ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА 54

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 59

ДЕКЛАРАЦИЯ ПО ЧЛ. 100Н, АЛ. 4, Т. 4 ОТ ЗППЦК 116

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР 117

ДЕКЛАРАЦИЯ ПО ЧЛ. 100Н, АЛ. 4, Т. 3 ОТ ЗППЦК 128

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
Атанас Кирилов Трайчев (от 10.01.2023 г. - 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

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 2022 г.

31 март 2023 г.

Съдържание

1 Обща информация за Дружеството 2

2 Портфейл на Дружеството 13

3 Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2022 г. и бъдещи перспективи 18

4 Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване 28

5 Важни научни изследвания и разработки 28

6 Предвиждано развитие на Дружеството 29

7 Промени в цената на акциите на Дружеството 30

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 32

9 Сделки със свързани лица 35

10 Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187д и чл. 247 от Търговския закон .. 35

11 Използваните от предприятието финансови инструменти 36

12 ИНФОРМАЦИЯ относно "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ, съгласно Приложение № 3 към Наредба № 2 на КФН 37

13 ИНФОРМАЦИЯ относно "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ, съгласно Приложение № 2 към Наредба № 2 на КФН 39

14 Друга информация 47

15 Допълнителна информация съгласно Наредба 2, чл. 10 47

1 Обща информация за Дружеството

1.1 Правна рамка и промени в устава на Дружеството през 2022 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 10 март 2022 г. извънредно общо събрание на Дружеството, се взе решение за изменение на Устава на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ, като бяха приети промени по следните точки:

Чл. 1. (1) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) „Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ (по-долу само „Дружеството") 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.

(3) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Дружеството е публично по смисъла на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК). Статутът и дейността на Дружеството се уреждат от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), като се прилагат субсидиарно и разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и Търговския закон (ТЗ), освен в случаите, когато разпоредбите на ЗДСИЦДС изрично изключват приложението на общите закони или на разпоредби от тях.

Чл. 4. (1) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Предметът на дейност на Дружеството е: набиране на средства чрез издаване на ценни книжа; покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

(2) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Дружеството със специална инвестиционна цел не може да извършва други дейности извън посочените в ал. 1 и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от ЗДСИЦДС.

Чл. 5. (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Дружеството инвестира в недвижими имоти.

Чл.6. (1) Дружеството придобива право на собственост и други /ограничени/ вещни права само върху недвижими имоти, находящи се на територията на Република България.

(2) Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включително терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, завършени или новоизграждани жилищни и индустриални сгради, и части от тях, както и земеделски земи и ограничени вещни права върху тях.

(3) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Дружеството може да придобива всякакви нови активи по ал. 2.

Чл. 10. (1) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Дружеството не може:

1. да се преобразува в друг вид търговско дружество, с изключение на случаите по чл. 16, т. 4 от ЗДСИЦДС;

2. да променя предмета си на дейност, с изключение на случаите по чл. 16, т. 4 от ЗДСИЦДС;

3. да извършва други дейности извън посочените в чл. 4 и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от ЗДСИЦДС;

4. да предоставя заеми или да обезпечава чужди задължения;

5. да получава заеми, освен:

а) като емитент на дългови ценни книжа, които да бъдат допуснати до търговия на регулиран пазар;

б) по банкови кредити с целево предназначение за придобиване и за въвеждане в експлоатация на недвижимите имоти, в които инвестира;

в) по банкови кредити в размер до 20 на сто от балансовата стойност на активите си, които се използват за изплащане на лихви по банкови кредити по б. „б“ и по емисии дългови ценни книжа по б. „а“, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.

(2) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Дружеството може да инвестира:

1. свободните си средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава - членка на Европейския съюз, или друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, и в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава - членка на Европейския съюз, или друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство;

2. до 10 на сто от активите си в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава - членка на Европейския съюз, или друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство.

(3) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си:

1. в трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС;

2. в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти.

(4) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Освен в случаите, посочени в ал. 2 и 3, Дружеството не може да инвестира в ценни книжа, търгувани на регулиран пазар, или да придобива дялови участия в други дружества. Дружеството не може да извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК, освен в случаите по чл. 18 от ЗДСИЦДС.

(5) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Общият размер на инвестициите по ал. 2 и 3 на Дружеството не може да надвишава 30 на сто от активите му. Свободните парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, могат да бъдат инвестирани съгласно ал. 2, т. 1 в срока по чл. 5, ал. 8 от ЗДСИЦДС, като в този случай предходното изречение не се прилага.

Чл. 13. (1) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Дружеството издава само безналични акции, водени по регистрите на централния регистър на ценни книжа.

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

Чл. 14. (1) Всяка обикновена акция дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната й стойност.

(2) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на Общото събрание.

(3) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Дружеството разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦДС, ЗППЦК, ТЗ и глава дванадесета от устава, по решение на Общото събрание. Авансовото разпределение на дивиденти е забранено. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа като такива с право на дивидент на 14-тия ден след деня на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е прието решение за разпределение на печалбата.

Чл. 15. (1) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Дружеството може да издава привилегировани акции с гарантиран дивидент.

(2) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Привилегированата акция дава право на гарантиран дивидент. Тази акция може да дава право на един глас в Общото събрание на акционерите или да бъде без право на глас.

(3) 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.

Чл. 16. (1) (отм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.).

(2) (отм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.).

Чл. 19. (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Книгата на акционерите на Дружеството се води от централния регистър на ценни книжа.

Чл. 22. (1) Увеличаването на капитала се извършва по решение на Общото събрание или по решение на Съвета на директорите в рамките на овластяването по чл. 43 от устава.

(2) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Увеличаването на капитала на Дружеството се извършва по реда на глава шеста от ЗППЦК - с потвърден от Комисията за финансов надзор (КФН) проспект за публично предлагане на акции или без проспект - по реда и при условията на приложимото законодателство.

Чл. 23. (3) (Изм. с реш. на ОСА от 11.07.2007 г.; изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Право да участват в увеличението имат лицата по чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК.

Чл. 25. (1) (Изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Задължителното първоначално увеличаване на капитала се извършва въз основа на потвърден от КФН проспект по чл. 12 от ЗДСИЦДС.

Чл. 27. (1) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Капиталът на Дружеството може да бъде намаляван при условията на действащото законодателство и този устав.

(2) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Капиталът не може да се намалява:

1. чрез принудително обезсилване на акции;

2. чрез обратно изкупуване на акции по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК.

Чл. 28. (1) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Дружеството може да издава облигации по реда и при условията на раздел VII от глава четиринадесета на ТЗ или чрез публично предлагане по реда на глава шеста от ЗППЦК. Дружеството може да издава облигации, включително чрез публично предлагане, от момента на вписването му в търговския регистър.

(2) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Дружеството може да издава само безналични облигации, за прехвърлянето на които не съществуват условия или ограничения. Облигационният заем може да бъде сключен и облигациите могат да бъдат издадени само след пълното заплащане на емисионната им стойност.

Чл. 31. (3) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Промяна в устава на Дружеството, преобразуване и прекратяване на Дружеството и изборът на лица за членове на Съвета на директорите, прокуристи или ликвидатори на Дружеството се извършват след одобрение от КФН.

Чл. 33. (1) Общото събрание се свиква от Съвета на директорите. Общо събрание може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството.

(2) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Свикването на Общото събрание на акционерите се извършва с покана по реда на чл. 223, ал. 3 изречение първо от ТЗ обявена в търговския регистър и оповестена при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК най-малко 30 (тридесет) дни преди неговото откриване. В срока по предходното изречение поканата, заедно с материалите за общото събрание по чл. 224 от ТЗ се изпращат на Комисия за финансов надзор и регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на Дружеството, и се публикува на интернет страницата на Дружеството за времето от обявяването й до приключването на общото събрание. По реда на предходното изречение се публикуват и образците за гласуване чрез пълномощник или чрез кореспонденция, ако е приложимо.

При липса на кворум може да се насрочи ново заседание не по-рано от 14 (четиринадесет) дни и то е законно, независимо от броя на предоставените на него акции. Датата на новото заседание може да се посочи и в поканата на първото заседание.

(3) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Съдържанието на поканата за свикване на Общото събрание се определя според изискванията на чл. 223, ал. 4 от ТЗ и чл. 115 ал. 2 от ЗППЦК. Акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, могат да поискат допълване на обявения в поканата дневен ред по реда и при условията на чл. 223а от ТЗ. В случаите по предходното изречение акционерите представят на КФН, на регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на Дружеството, и на Дружеството най-късно на следващия работен ден след обявяването на въпросите в търговския регистър материалите по чл. 223а, ал. 4 от ТЗ. Дружеството е длъжно да актуализира поканата и да я публикува заедно с писмените материали при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 незабавно, но не по-късно от края на работния ден, следващ деня на получаване на уведомлението за включването на въпросите в дневния ред.

(4) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Правото на глас се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в регистрите на централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на Общото събрание на акционерите.

Чл. 38 (1) За заседанията на общото събрание се води протокол, в който се посочват данните по чл. 232, ал.1 от ТЗ и приложимите разпоредби от ЗППЦК. Резултатите от гласуването в протокола от заседанието на общото събрание трябва да включва информация относно броя на акциите по които са подадени действителни гласове, каква част от капитала представляват, общия брой на действително подадените гласове, броя на подадените гласове „за“ и „против“ и, ако е необходимо – броя на въздържалите се, за всяко от решенията по въпросите от дневния ред. В протокола от общото събрание се отбелязва упражняването на гласове чрез представители.

Чл. 40. (3) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Членовете на Съвета на директорите трябва да имат висше образование, да са лица с добра репутация, с необходимите знания и умения, с квалификация и минимален професионален опит три години, съответстващи на осъществяваната от Дружеството дейност, и да не са:

1. осъждани за умишлено престъпление от общ характер;

2. обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорен съдружник в търговско дружество и да не се намират в производство за обявяване в несъстоятелност;

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

4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;

5. съпрузи или роднини до трета степен включително по права или по съребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

(4) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Изискванията по ал. 3 се прилагат и за физическите лица - представители на юридическите лица - членове на Съвета на директорите.

(5) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите трябва да бъдат независими лица. Независимият член на съвета не може да бъде:

1. служител в Дружеството;

2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица 25 на сто или повече от гласовете в общото събрание;

3. свързано с Дружеството лице;

4. лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;

5. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2, 3 и 4;

6. свързано лице с друг член на Съвета на директорите на Дружеството.

Чл. 41. (5) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Имената на лицата, овластени да представляват Дружеството, се вписват в търговския регистър.

Чл. 42. (2) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

1. покупка и продажба на недвижими имоти;

2. сключване, променяне, прекратяване и разваляне на договорите с трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, и с банката - депозитар;

3. контролиране изпълнението на договорите по т. 2;

4. оказване на съдействие на третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС 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 от 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 този устав.

(4) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Възлагането на дейностите по чл. 27, ал. 1 и 3 от ЗДСИЦДС на трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, изменения и допълнения на договорите с тях, както и замяна на банката-депозитар се извършват след предварителното одобрение на КФН.

Чл. 46. (1) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Членовете на Съвета на директорите са длъжни да осъществяват функциите си с грижата на добрия търговец, да бъдат лоялни към Дружеството и да действат в най-добър интерес на неговите акционери, включително:

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

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

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

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

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

(2) Ал.1 се прилага и спрямо физическите лица, които представляват юридическите лица - членове на Съвета на директорите, както и спрямо прокуристите.

Чл. 47. (2) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Съветът на директорите се събира на редовни заседания най-малко веднъж месечно или на извънредни заседания, свикани от председателя. Последният задължително и своевременно свиква извънредно заседание за разглеждане и приемане на отчетите на третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС и банката-депозитар.

(7) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Съветът на директорите може да взема решения и неприсъствено, ако всички членове са заявили писмено съгласието си за решението.

Чл. 49. (1) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Членовете на Съвета на директорите задължително дават парична гаранция за своето управление в размер, определен от Общото събрание, но не по-малко от 3-месечното им брутно възнаграждение, в седемдневен срок от избирането им. За внасянето, освобождаването и последиците от невнасяне на гаранцията се прилага чл. 116в, ал. 2 - ал. 8 ЗППЦК.

(3) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Всеки от членовете на Съвета на директорите може да бъде освободен от отговорност, ако се установи, че няма вина за настъпилите вреди. Общото събрание може да освободи от отговорност член на Съвета на директорите на редовно годишно общо събрание при наличие на заверени от регистриран одитор годишен финансов отчет за предходната година и междинен счетоводен отчет за периода от началото на текущата година до последния ден на месеца, предхождащ месеца, в който е обявена поканата за свикване на общото събрание.

Чл. 51. (1) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Дружеството не може да осъществява пряко дейностите по извършване на строежи и подобрения на придобитите недвижими

имоти. То възлага осъществяването на тези дейности на едно или повече търговски дружества /трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС/.

(2) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Дружеството може да възложи воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, дейностите по поддръжка и експлоатация на придобитите недвижими имоти, както и извършването на други необходими дейности, пряко свързани с осъществяване на основната му дейност по чл. 4, на едно или повече трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

(3) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Обслужващото дружество (по смисъла на чл. 18 от отменения Закон за дружествата със специална инвестиционна цел) на Дружеството е трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС и за него ЗДСИЦДС се прилага съответно.

Чл. 52. (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС следва да отговарят на следните условия:

1. да са търговски дружества;

2. да не се намират в производство по несъстоятелност или ликвидация;

3. да притежават необходимата квалификация, опит, организация, материални и човешки ресурси за изпълнение на задълженията си.

Чл. 53. (1) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС са длъжни да извършват възложените им дейности в най-добър интерес на Дружеството, с грижата на добрия търговец - професионалист и при спазване на изискванията на закона, на устава на Дружеството и на конкретния договор.

(2) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС имат задълженията, определени в конкретните договори съобразно възложените им дейности, включително имат задълженията:

1. да водят необходимата отчетност във връзка с възложените дейности;

2. да представя регулярно и при поискване от Дружеството информация за изпълнение на възложените дейности.

(3) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС имат право на възнаграждение и други права съгласно сключения договор.

Чл. 54. (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Размерът на възнаграждението на третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС следва да бъде обоснован с оглед на характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната и се определя с решение на Съвета на директорите. Размерът на възнаграждението се определя и изменя при спазване на разпоредбата на чл. 60 от устава.

Чл. 55. (1) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) За възлагане на дейностите по чл. 51, ал. 1 и 2 Дружеството сключва писмен договор с трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС по решение на Съвета на директорите на Дружеството. Възлагането по предходното изречение се допуска само ако е издадено предварително одобрение за това от Комисията за финансов надзор.

(2) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Изменения и допълнения в договорите с трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС се допускат само ако е издадено предварително одобрение за това от Комисията за финансов надзор.

(3) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Сключените до влизането в сила на ЗДСИЦДС договори с обслужващото дружество (по смисъла на чл. 18 от отменения Закон за дружествата със специална инвестиционна цел) на Дружеството запазват действието си и за тях не се изисква одобрение от Комисията за финансов надзор, като ал. 2 се прилага съответно.

Чл. 56. (3) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Дружеството извършва всички плащания само чрез банката-депозитар при спазване на условията, предвидени в устава и проспекта на Дружеството, с изключение на разплащанията, свързани с договор за кредит с банка, различна от банката-депозитар съобразно нормативните ограничения.

Чл. 57. (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) За банката-депозитар се прилагат съответно изискванията на глава пета от Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране.

Чл. 60. (1) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Максималният размер на годишните разходи за управление на Дружеството не може да надхвърля 10 % (десет на сто) от стойността на активите по баланса на Дружеството, от който максималният размер на годишните разходи за възнаграждение на третите лица по чл. 27, ал. 3 от ЗДСИЦДС не може да надхвърля 9 % (девет на сто) от стойността на активите по баланса на Дружеството.

(2) (нова с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Базата за определяне на стойността на активите за определяне на максималния размер на годишните разходи за управление на Дружеството, и на максималния размер на годишните разходи за възнаграждение на третите лица по чл. 27, ал. 3 от ЗДСИЦДС, съгласно ал. 1, е равна на сумата на раздел А – Нетекущи активи плюс сумата на раздел Б – Текущи активи от Отчет за финансовото състояние към одитирания Годишен финансов отчет на Дружеството за същата година.

(3) (нова с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Ако максималният размер на годишните разходи за възнаграждение на третите лица по чл. 27, ал. 3 от ЗДСИЦДС надвиши размерите, определени по реда на ал.1 и ал.2, то надвишението може да се прехвърли за следващите два последователни отчетни периода, като натрупаните разходи за възнаграждение на трети лица следва да отговарят на изискванията на ал.1 и ал.2.

Чл. 61. (1) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) До края на месец февруари ежегодно Съветът на директорите съставя за изтеклата календарна година финансов отчет и доклад за дейността и го представя на избрания/те от Общото събрание регистрирани одитори.

(2) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Когато Общото събрание не е избрало регистрирани одитори до изтичане на календарната година, по молба на Съвета на директорите или на отделен акционер той/те се назначава/т от Агенция по вписванията.

Чл. 63. (1) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Дружеството представя на Комисията за финансов надзор, на регулирания пазар и на обществеността, необходимите финансови и други отчети със съдържанието и в сроковете, предвидени в ЗДСИЦДС, ЗППЦК и актовете по прилагането им. Дружеството предоставя на Комисията за финансов надзор и на другите оправомощени органи и организации, и друга информация, изисквана съгласно действащото законодателство.

(2) (отм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.);

Чл. 64. (4) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Дружеството разпределя задължително като дивидент най-малко 90% от печалбата си за финансовата година, определена по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС.

Чл. 65. (1) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Преобразуването на Дружеството чрез сливане или вливане се извършва след предварително разрешение на КФН само между дружества със специална инвестиционна цел, които инвестират в активи от един и същ вид.

(2) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Преобразуването чрез разделяне или отделяне се извършва след предварително разрешение на КФН, като новосъздаденото или новосъздадените дружества трябва да бъдат дружества със специална инвестиционна цел със същия предмет на дейност.

§1. (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) За всички въпроси, които не са изрично уредени в този устав, намират приложение разпоредбите на ЗДСИЦДС, ЗППЦК, Търговския закон и съответните подзаконови нормативни актове.

На редовното общо събрание на акционерите, проведено на 30.06.2022 година, бяха взети следните решения:

1. Беше приет годишният доклад на СД за дейността и управлението на дружеството със специална инвестиционна цел през 2021 г.;

2. ОС прие доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет за 2021 г.;

3. ОС прие доклада за дейността на Одитния комитет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2021 г.;

4. ОС одобри Годишния финансов отчет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2021 г.;

5. ОС прие отчета на Директора за връзка с инвеститорите;

6. ОС прие доклада за прилагане на политиката за възнагражденията за 2021 г.;

7. ОС освобождава от отговорност членовете на СД за дейността им през 2021 г.;

8. Акционерите взеха решение да бъде разпределен като дивидент за акционерите 90 % от преобразувания финансов резултат за 2021 г., определен съгласно чл. 29 от ЗДСИЦДС, в размер на 1 673 191.48 лв., или 0.0482996 лв. брутен дивидент на акция;

9. 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 2022 г.;

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;**

По 2022 г. са начислени следните брутни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите (СД), съгласно договори за управление:

- Годишно възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков – 40,413 лв.
- Годишно възнаграждение на Чавдар Иванов Донков – 39,305 лв.
- Годишно възнаграждение на Николай Сергеевич Драгомирецки – 9,600 хил. лв.

Общо през 2022 г. възнагражденията на Съвета на директорите без осигуровка възлизат на 89,318 лв., като сумата невключва 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;**

Към 31.12.2022 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 – намаление от 70 000 бр.;
- Чавдар Иванов Донков – 598 771 бр. акции, представляващи 1.73% от капитала на Дружеството – няма промяна;

- Николай Сергеевич Драгомирецки – 673 569 бр. акции, представляващи 1.94% от капитала на Дружеството – увеличение от 25 000 бр.;

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

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

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

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

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

- Лонч Хъб Адвайзърс ООД, гр. София, район Витоша, ж.к. Манастирски ливади, ул. Синанишко езеро No 9А, офис 3 - Управител;
- Лонч Хъб Фънд Мениджмънт Б.В., със седалище Мартинус Нийхофлаан 2, 2624ES Делфт, Нидерландия - Член на Съвета на директорите;
- "Българска Асоциация за Дялово и Рисково Инвестиране" Сдружение – гр. София, р-н „Триадица“, бул.“България“ № 69, бл. Административна сграда „Инфинити тауър“, ет. 14 – член на Управителен съвет;
- Мибо Консулт“ ООД – гр. София, р-н „Витоша“, ул. „Синанишко езеро“ № 9А, офис 3 – управител;
- ЛОНЧхъб Фънд II Мениджмънт Б.В. Адрес: Принсес Маргритплансоен 88, WTC Торен Е, 23 вердипинг, 2595BR,Хага, RSIN (номер): 861540566, Управител
- OfficeRnD - ОФИСАРЕНДИ ЛИМИТИД , Номер: 09450871, Адрес: 84 Еклестон пощад/Eccleston Square,, Лондон, Великобритания, SW1V 1PX, член на Борда,
- Girffe360 - Жираф360 ЛИМИТИД, Номер: 11274984, Адрес: Чийпсайд 107/ 107 Cheapside, етаж 9, Лондон Великобритания,EC2V 6DN, член на Борда;

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

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

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

- ЕКОБУЛТЕХ АД, гр. София, ул. Маринковица № 2, вх. Б – Изпълнителен директор;
- 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;
- Галтекс 2006 ООД, ЕИК 175044588, гр.София, Твърдишки проход 23,ет.1, ап.4

Николай Сергеевич Драгомирецки

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

- **Договорите по чл. 240б от ТЗ, сключени през годината. -** Няма такива.

2 Портфейл на Дружеството

2.1 Структура на портфейла

Основната промяна в структурата на портфейла през изминалата година е увеличения дял на паричните средства, която промяна е вследствие на извършените продажби на имоти през периода и по-конкретно продажбата на магазина Mr. Bricolage във Варна и продажбата на инвестиционните имоти край Велико Търново. В края на отчетния период делът на бизнес имотите е 76%. Следват ги търговските площи със спад до 11%, паричните средства с дял от 7% и съответно ваканционните имоти и инвестиционните имоти с дял от по 3%. Очакванията през следващата година, с продължаващите довършителни работи свързани с новите наематели в Синерджи Тауър, са размерът на бизнес имотите да нараства за сметка на паричните средства.

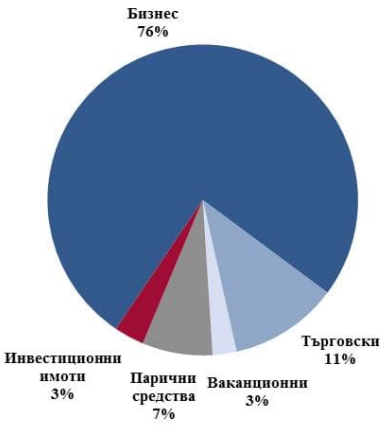
През годината дейността на Дружеството беше насочена главно в следните направления:

- Продължаване на довършителните работи и организиране на поддръжката на Synergy Tower;
- Отдаването под наем на площи в новата сграда в София Тех Парк, в сграда Камбани Грийн Офиси и в Сграда 1 в Бизнес Парк София;
- Текущо управление на Офис сграда в София Тех Парк.
- Текущо управление на Офис сграда Камбаните;
- Текущо управление на Сграда 1 в Бизнес Парк София;
- Продажба на магазин Бриколаж Варна;
- Текущо управление на имотът отдаден на Mr. Bricolage в гр. София;
- Разговори и организиране на продажби в к.к. Боровец;
- Продажба на имоти в Младост4 в гр.София;
- Продажба на имоти край град Велико Търново;

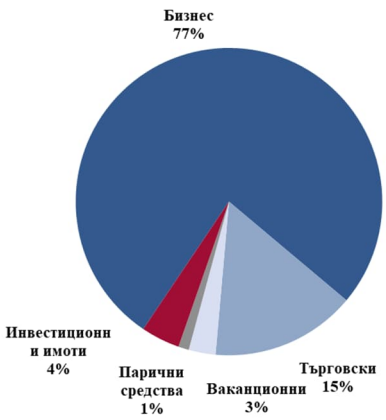
Управляваните от ФНИБ проекти към края на декември 2022 г. са 8 на брой, разпределени в различни сектори на пазара на недвижимите имоти в България.

Ф***игура 1.*** *Разпределение на инвестирания капитал по видове сектори съгласно*

Структура на портфейла 2022 г.



Структура на портфейла 2021 г.



През изтеклата 2022 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 31.12.2022 г.
Текущи проекти			
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж" - София	текущо управление	11,990	17,898
Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец	в продажба	1,314	619
Офис сграда 1 - Бизнес Парк София	текущо управление	14,837	17,858
Офис сграда Камбаните	текущо управление	17,600	22,095
Офис сграда - София Тех Парк	текущо управление	76,402	79,507
Предстоящи проекти			
Морско ваканционно селище - с.Лозенец	преустановен	4,409	3,300
Инвестиционен имот до Видин	преустановен	589	1,226
Инвестиционни имоти в София - Младост IV	преустановен	9,303	3,709
Общо инвестиционни проекти		**136,444**	**146,212**

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 2016 г. кредитът използван за финансиране на проекта е изцяло погасен и от 2017 г. паричния ресурс от получаваните приходи от наем остава изцяло в Дружеството.

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

През периода Дружеството продаде Търговския център „Доверие - Бриколаж" в гр. Варна. Базовата продажна цена на имота възлиза на 6.8 млн. евро без ДДС. След продажбата Дружеството остава собственик само на магазина в гр. София. През годината договора за наем е обслужван редовно.

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 2022 г. са реализирани още 5 сделки за продажба на имоти от сградата, с което към края на 2022 г. общо продадените апартаменти са 28 на брой, а от гаражите са продадени 6. Продължава кампанията за продажба и на останалите имоти от сградата.

2.4 Проект – Офис сграда 1 – Бизнес Парк София

През 2014 г. ФНИБ придоби общо 7,318 кв.м. офис площи и 68 паркоместа от Сграда 1 в Бизнес Парк София, заедно с 64.45% идеални части от парцела под сградата. Всички офиси са разположени във вход Б на сградата. Основни наематели в сградата са „Ню Уърк София Бизнес Парк" ЕООД, ИЕксЕлСървис България" ЕАД и „СИ З АЙ ЕВРОПА" ЕООД.

През отчетният период „Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ подписа договор за наем на офис площи със „Ню Уърк София Бизнес Парк" ЕООД в офис сградата си в Бизнес Парк София. Новият договор е за срок от 6 г., а общата отдадена площ е 1,272.38 кв.м. Също през периода за временно ползване са отдадени офис помещения с полощ от 484 кв.м. на СУ "Св. Климент Охридски". С отдадените помещения запълняемостта на сградата възлиза на 74.19% от отдаваемите офис площи.

Очакванията през следващият отчетен период са Дружеството да успее да отдаде под наем и други площи от сградата.

2.5 Проект – Офис сграда Камбаните

Това е един от най-успешните проекти на Дружеството. 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. Общото РЗП на сградата е 13,205 кв.м., от които отдаваемите офис площи и прилежащи помещения са 9,356 кв.м., ресторант с площ от 420 кв.м. и 214 паркоместа, от които 74 са в подземния паркинг.

През 2016 г. Дружеството си осигури и банково финансиране на проекта от Юробанк България АД в размер на 11 млн. лв. Към краят на декември 2022 г. дължимата главница е в размер на 4,124 хил. лв. Условията на заема са посочени в т. 3.3, по-долу в отчета.

Договорът за наем на "МОДИС БЪЛГАРИЯ" ЕООД изтече в края на март 2022 г. и не бе подновен за нов наемен срок. За част от освободените помещения през периода бяха подписани нови договори за наем на офис площи с „НЕТЕРА" ЕООД и „ТЕУ България" ООД. Към края на 2022 г. основни наематели в сградата са „Нетера" ЕООД с 1,611.24 кв.м., Дайната България ЕООД с 1,489.48 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 139, от които 52 в подземния паркинг. Наемател на ресторанта е Виктория ЖИ 2011 ЕООД.

Запълняемостта на сградата, към края на настоящия отчетен период достига до 55.26 % от отдаваемите офис площи.

2.6 Проект – Офис сграда София Тех Парк

През 2017 г., след спечелване на търг организиран от София Тех Парк АД, „Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ придоби право на строеж в Зона 2 от застроителния план на Научно-технологичния парк. Общата цена за придобиване на правото за строеж е 9,652 хил. лв. Съгласно подписания окончателен договор ФНИБ придобива правото да изгради многофункционална административно-обслужваща сграда със ЗП 4,395 кв.м., РЗП – до 35,000 кв.м. и подземен паркинг на две нива с обща застроена площ до 16,000

кв.м. Площта на терена, върху който се реализира отстъпеното право на строеж е 8,140 кв.м. Срокът за изграждане на сградата е 5 години от сключването на окончателния договор. Друго изискване в договора е не по-малко от 30% от офис площите да бъдат използвани от компании, които имат изследователска и развойна дейност в посочените фокусни области на парка и отговарят на определението за високо технологична компания или средно високо технологична компания, съобразно статистическата информация на ЕВРОСТАТ.

След разработването на проекта от „А и А Архитекти“ и подаването му за одобрение в НАГ, в края на 2018 г., Дружеството получи разрешение за строеж №336/04.11.2018 със следните параметри: РЗП над земята 34,998.88 кв.м. и РЗП със сутерен 50,761.38 кв.м. Строителните дейности започнаха в началото на 2019 г., а през третото тримесечие на 2021 г. сградата получи разрешение за ползване на Етап 1, включващ подземните етажи, всички общи части и офис площи от 5 до 9 етаж. През изтеклия отчетен период дружеството въведе в експлоатация и всички останали офис площи и конферентната зала, представляващи Етап 2 от проекта. Останалите помещения, като ресторанта и търговските площи на партерния етаж, бяха въведени в експлоатация през първото тримесечие на 2023 г., с което процеса по въвеждане на цялата сграда в експлоатация завършва. Общо инвестираните средства в проекта към края на отчетния период са 76,092 хил. лв., без в тази сума да са включени брокерските комисионни за отдаване на помещения под наем в сградата.

Финансирането на новия проект се реализира с получените от увеличението на капитала средства и със средства от договора за банков кредит с Юробанк България АД. Кредитът е със срок до ноември 2029 г. и след подписаното ново споразумение през годината с банката размерът му е фиксиран на 33.2 млн. лв. Към края на декември 2022 г. дължимата главница е в размер на 31,412 хил. лв. Условията на заема са посочени в т. 3.3, по-долу в отчета.

През отчетният период Дружеството подписа нов договор за наем на офис площи с Институт за компютърни науки, изкуствен интелект и технологии към Софийски Университет “Св. Климент Охридски”. Новият договор е за срок от 5 г, а общата отдадена площ е около 663 кв.м. В допълнение през годината бе подписан и договор за наем на ресторанта със Синфлуенс ООД. Новият договор е за срок от 10 г, а общата отдадена площ е 712 кв.м. В процес на подписване са и договори за наем и на останалите търговски помещения в сградата. Активно се водят преговори за отдаване и на други офис площи в сградата.

Към края на декември 2022 г. общата запълняемост на сградата е 29.39%. Дружеството има двама основни наематели. „РОБЕРТ БОШ” ЕООД с обща отдадена офис площ от 5,894.42 кв.м. и СОФТУЕР АГ с обща отдадена площ 2,804.99 кв.м.

Като резултат от пост-COVID усложнената обстановка, както и след ескалацията на конфликта в Украйна, през изминалата година, а и в първите месеци на 2023 г., строителния риск за проекта продължава да е увеличен, като в бъдеще може да окаже влияние върху сроковете за изграждане на офис помещенията на нови наематели в сградата. Въпреки утежнените условия Фондът ще положи максимални усилия за минимизиране влиянието на строителния риск върху проекта.

2.7 Проект – Ваканционно селище на морето

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

Парцелът предвиден за изграждането на проекта е с размер от около 28 дка и на него е проектирано изграждането на 291 апартамента, два басейна – детски и за възрасни, два ресторанта, търговски и развлекателен център.

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

2.8 Проект – Инвестиционен имот до град Велико Търново

През 2006 г. Дружеството закупи имоти с обща площ от 203,249 кв.м., намиращи се на главния път София – Варна на 5 км от гр. Велико Търново. Имотите бяха със статут на земеделска земя и все още не бяха влезли в регулация. През годините Дружеството реализира няколко сделки по продажбата на част от имотите и в началото на отчетния период собственост на Фонда бяха останали 102,401 кв.м. През третото тримесечие на 2022 г. беше извършена още една последна сделка, с която за сумата от 1,433,390 лв. бяха продадени всички останали от проекта имоти. С тази продажба беше сложен край на инвестицията на Дружеството в района на гр. Велико Търново.

2.9 Проект – Инвестиционен имот 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.

2.10 Проект – Инвестиционни имоти в Младост IV, град София

Стартът на проекта е през 2007 г., когато дружеството закупи имоти с обща площ от 79,253 кв.м. През 2008 г. бяха продадени 31,908 кв.м, а по-късно още 4,166 кв.м. След промяната на ПУП на района в края на 2014 г. и реализираните продажби след това Дружеството остана собственик на 16,018 кв.м., от които 8,045 кв.м. в регулация, а останалите извън регулация, определени за зелени площи.

През изтеклата година Дружеството реализира още една продажба на УПИ с площ 474 кв. м. Базовата продажна цена на имота възлиза на 350,000 евро (триста и петдесет хиляди евро) без ДДС. След последната продажба общата площ на имотите собственост на Дружеството са 15,544 кв.м., от които 7,571 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 възможностите за тяхната реализация и намиране на оптимални условия за тяхното използване.

3 Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2022 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 2022 г. и 2021 г.

Отчет за финансовото състояние (Счетоводен баланс) към 31.12.2022 г. и към 31.12.2021 г.

(Всички суми са в хиляди лева)	31.12.2022 г.	31.12.2021 г.
АКТИВИ		
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ		
Инвестиционни имоти	145,601	146,171
Оборудване	14	2
Нематериални активи	-	5
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	**145,615**	**146,178**
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ		
Инвестиционни имоти, държани за продажба	619	850
Търговски и други вземания	408	385
Парични средства и парични еквиваленти	11,562	1,657
Разходи за бъдещи периоди	47	362
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	**12,636**	**3,254**
ОБЩИ АКТИВИ	**158,251**	**149,432**
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		
СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
Основен капитал	34,642	34,642
Премийни резерви	59,380	59,380
Неразпределена печалба	22,225	13,606
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	**116,247**	**107,628**
ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ		
Дългосрочни заеми	30,743	32,024
Лизингово задължение		
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	**30,743**	**32,024**
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ		
Краткосрочна част на дългосрочни заеми	4,443	4,694
Провизия за дължими дивиденти	3,915	1,673
Лизингово задължение	-	1
Търговски и други задължения	2,903	3,412
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	**11,261**	**9,780**
ОБЩО ПАСИВИ	**42,004**	**41,804**
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	**158,251**	**149,432**

Отчет за доходите за 2022 г. и 2021 г.

(Всички сума са в хиляди лева)	2022 г.	2021 г.
Приходи от наеми и такса управление	7,106	7,028
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	15,642	881
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	6,286	574
Други приходи	61	80
Общо приходи	**29,095**	**8,563**
Балансова стойност на продадените инвестиционни имоти	(11,065)	(815)
Разходи за лихви	(926)	(749)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(1,560)	(1,077)
Преки оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти	(2,656)	(1,705)
Възнаграждения на Съвета на директорите	(98)	(97)
Разходи за персонала	(79)	(65)
Други разходи	(177)	(142)
Общо разходи	**(16,561)**	**(4,650)**
Печалба за годината	**12,534**	**3,913**
Коригиран средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)	**34,642**	**34,642**
Нетна печалба на акция - основна стойност (в лева)	**0.362**	**0.113**

3.2 Ликвидност

***Таблица 2** – Показатели за ликвидност на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 31 декември 2022 г.*

Коефициенти	31.12.2022 г.	31.12.2021 г.
Текуща ликвидност	1.12	0.33
Бърза ликвидност	1.07	0.25
Абсолютна ликвидност	1.03	0.17

През изминалата година коефициентите за ликвидност отбелязват значително увеличение спрямо предходната 2021 г. Изменението в ликвидността през периода най-вече се дължи на увеличението на паричните средства, вследствие реализираните продажби на имоти през периода. Коефициентите за текуща, бърза и абсолютна ликвидност достигат съответно до нива от 1.12, 1.07 и 1.03.

През следващия отчетен период, се очаква задържане на тези нива на ликвидност или леко намаление на коефициентите за ликвидност. По-голямо намаление може да се очаква след изплащане на дивидента за 2022 г.

■ Вътрешни източници на ликвидност

През 2022 г. вътрешните източници на ликвидност отбелязват увеличение и в активите и в пасивите. В основата на измененията в активите стоят увеличението на паричните средства, вследствие на продажбата на ТЦ Бриколаж Варна и усвояването на средства по новият кредит за строителство по проекта на Дружеството в София Тех Парк.

Изменението при пасивите е основно в резултат на по високите провизии за дивидент за 2022 г.

- **Краткотрайни (текущи) активи**

***Таблица 3а**–Текущи активи на ФНИБ към 31 декември 2022 г. и 2021 г.*

Източници на ликвидност	31.12.2022 г.	% дял	31.12.2021 г.	% дял
Текущи активи				
Инвестиционни имоти, държани за продажба	619	4.90%	850	26.12%
Търговски и други вземания	408	3.23%	385	11.83%
Разходи за бъдещи периоди	47	0.37%	362	11.12%
Парични средства и парични еквиваленти	11,562	91.50%	1,657	50.92%
Общо текущи активи	**12,636**	**100%**	**3,254**	**100%**

Общият размер на текущите активи на ФНИБ нараства с 288% и в края на периода достига 12,636 хил. лв. Основното изменение през годината в краткотрайните активи е в стойността на паричните средства. В структурата на текущите активи те заемат най-голям дял, който в края на годината достига 91.50%. Техният размер нараства, като причина за това са най-вече получените средства след продажбата на ТЦ Бриколаж Варна, както и в следствие на усвоените средства по новият инвестиционен заем на Дружеството. През следващите отчетни периоди се очаква наличните по това перо средства да се променят динамично според разходите за довършителни работи по новата сграда в София Тех Парк и след изплащането на дивидента за 2022 г.

На второ място с дял от 4.90% остават инвестиционните имоти държани за продажба, чиято стойност намалява спрямо предходния отчетен период, което е вследствие на продажбите на имоти. В статията са записани само имотите, част от жилищната сграда „Секвоя 2” в кк. Боровец. През следващия отчетен период, се очаква да има намаление по статията при продажба на още апартаменти в к.к. Боровец.

Следващи по дял в текущите активи с 3.23 % са търговските и други вземания. Техният размер нараства с новите начисления на периоди без наем по сключените през годината нови договори за наем.

Общият размер на текущите активи през следващите отчетни периоди основно ще зависи от стойността на паричните средства и по-конкретно от реализираните приходи от наеми и реализираните разходи по довършителните работи в новата сграда в София Тех Парк.

- **Краткосрочни (текущи) пасиви**

***Таблица 3б**–Текущи пасиви на ФНИБ към 31 декември 2022 г. и 2021 г.*

Източници на ликвидност	31.12.2022 г.	% дял	31.12.2021 г.	% дял
Текущи пасиви				
Краткосрочна част на дългосрочни заеми	4,443	39.45%	4,694	48.00%
Провизия за дължими дивиденти	3,915	34.77%	1,673	17.11%
Лизингово задължение	0	0.00%	1	0.01%
Търговски и други задължения	2,903	25.78%	3,412	34.89%
Общо текущи пасиви	**11,261**	**100%**	**9,780**	**100%**

През изминалата година общият размер на краткосрочните пасиви отбелязва увеличение от 15.14%, спрямо предходния отчетен период и към 31.12.2022 г. достига 11,261 хил. лв.

Основните промени в структурата на текущите пасиви са увеличението на Провизията за дължими дивиденти, както и при статията Търговски и други задължения.

На първо място, в структурата на краткосрочните пасиви, с дял от 39.45% са Краткосрочните заеми и начислени лихви. Тяхната стойност възлиза на 4,443 хил. лв., като отчита леко намаление спрямо предходната година, което е вследствие на промените договорени с банката в погасителния план на кредита за София Тех Парк. Очакванията през следващите отчетни периоди са тази сума да се увеличава с нарастване на текущо дължимата главница по двата кредита.

Следващи, с дял от 34.77% от текущите пасиви са Провизиите за дължими дивиденти. В края на годината съгласно чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС е начислена провизия за дивидент за 2022 г. Начислената съгласно закона сума за дивидент е в размер на 3,915 хил. лв. (дивидент на акция, бруто: 0.1130 лв.), която представлява 90% от печалбата за съответната финансова година, коригирана съгласно изискванията на чл. 29 ал. 3 от новия ЗДСИЦДС (в сила от 16 март 2021 г.). Сумата за разпределяне като дивидент ще бъде одобрена на ОСА на Дружеството през 2023 г.

На следваща позиция от краткосрочните пасиви са Търговските и други задължения на дружеството. Те бележат спад спрямо предходния отчетен период и достигат 2,903 хил. лв. Отчетената промяна е вследствие погасени задължения, свързани със строителството в София Тех Парк. Основни записи в тази статия са задълженията на Фонда по получени гаранции по договори за наем и авансово платени наеми, които ще запазят размера си и през следващия отчетен период.

Очакванията през следващия отчетен период е да има увеличение при текущите задължения по двата банкови заема, но да има спад по търговските задължения свързани със строителната дейност на Дружеството. Реалната посока на промяна на общо текущите пасиви основно ще зависи от начисленията за дължим дивидент през новата финансова година.

Външни източници на ликвидност

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

През отчетния период с изплащането на инвестиционните кредити започна и намалението при привлечения капитал, което от друга страна бе компенсирано от увеличението на собствения капитал.

3.3 Капиталови ресурси

В краят на декември 2022 г. общо дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, отчита увеличение и достига стойност от 146,990 хил. лв. Причина за тази промяна е сериозното увеличение в размера на собствения капитал. Неговия дял в края на годината достига 79.1%.

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

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

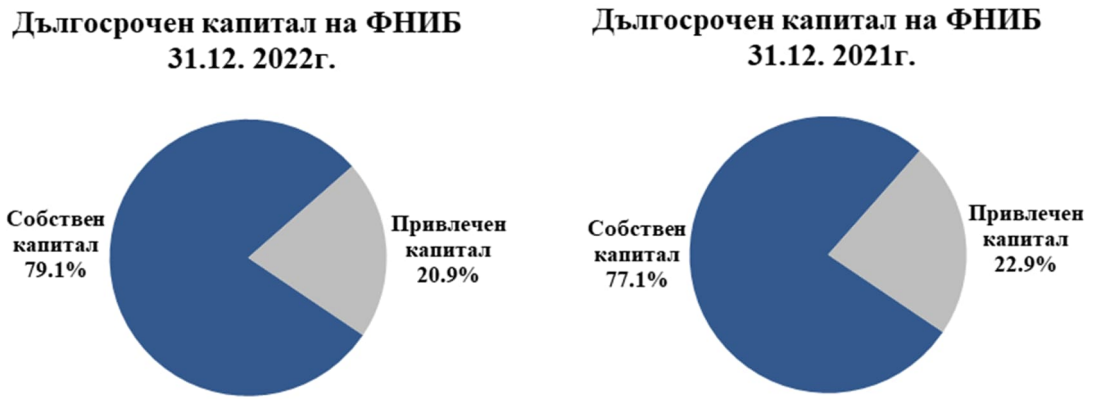


Таблица 4 *– Коефициенти на капиталова структура*

Коефициенти на капиталовата структура	31.12.2022 г.	31.12.2021 г.
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени средства	3.78	3.36
Съотношение на ДА към собствен капитал	1.25	1.36
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.21	0.22

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

Собствен капитал

В края на декември 2022 г. собственият капитал на ФНИБ е в размер 116,247 хил. лв., което представлява увеличение от 8.01% в сравнение с 2021 г. Отчетената промяна се дължи изцяло на реализираната от Дружеството печалба за периода, която е намалена със заделените провизии за дивидент за 2022 г.

Таблица 5 *–Собствен капитал на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 31 декември 2022 г. и 2021 г.*

Собствен капитал в хил.лв.	31.12.2022 г.	31.12.2021 г.
Основен капитал	34,642	34,642
Премийни резерви	59,380	59,380
Неразпределена печалба	22,225	13,606
Общо собствен капитал	**116,247**	**107,628**

През изтеклата година не се наблюдава съществена промяна в структурата на собствения капитал на дружеството. Към края на отчетния период се наблюдава единствено изменение в натрупаната неразпределена печалба.

Привлечен дългосрочен капитал

Към края на 2022 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 и 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 изтеклия отчетен период

Дружеството редовно е плащало дължимите вноски по инвестиционния кредит. Общо непогасената главница към края на периода е 4.124 млн. лв.

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. Освен размера на заема Дружеството предоговори и гратисния период за плащанията по главницата. Реалното изплащане на кредита започна през юни 2022 г., което доведе и до промяна в погасителния план на заема. Дължимата лихва по кредита след приключване на гратисния период е ПРАЙМ Бизнес клиенти плюс 1.05%, но общо не по-малко съответно от 2.05%. Към края на отчетния период общо непогасената главница е 31.412 млн. лв.

Капиталови разходи през следващата година

След старта през 2019 г. на строителните дейности по новия инвестиционен проект в София Тех Парк, през 2022 г. Дружеството продължи да концентрира усилията си основно в реализацията на този проект. През септември 2021 г. първия етап на проекта, включващ подземните нива, общите площи и 5 офис етажа, получи разрешение за ползване. През 2022 г. дружеството въведе в експлоатация и всички останали офис площи и конферентната зала, а в началото на 2023 г. разрешение за ползване получиха и всички останали помещения, в това число ресторанта и търговските площи на партерния етаж. Капиталовите разходи през следващите отчетни периоди ще са основно в довършителни работи в офисите на нови наематели. Инвестираните до момента средства в проекта, без брокерските комисионни, са 75.8 млн. лв. Предвидените средства за довършителни разходи в офисите на бъдещите наематели са около 3 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 двете офис сгради на Фонда.

3.4 Структура на активите

Сумата на активите на ФНИБ към края на декември 2022 г. нараства с 5.9% до 158,251 хил. лв. в сравнение с края на 2021 г., когато активите са били 149,432 хил. лв. Отчетеното увеличение се дължи основно на реализираната печалба от продажбата на ТЦ Бриколаж Варна, на имотите край Велико Търново както и на нетните положителни преоценки на имоти на Дружеството.

През следващия отчетен период с реализирането на нови приходи от наем, се очаква стойността на активите да продължи да нараства.

Таблица 6 *– Структура на активите на ФНИБ*

Структура на активите в хил.лв	31.12.2022 г.	% дял	31.12.2021 г.	% дял
Дълготрайни активи вкл.	**145,615**	**92.02%**	**146,178**	**97.82%**
- общо недвижими имоти	*145,601*	92.01%	*146,171*	97.82%
Краткотрайни активи вкл.	**12,636**	**7.98%**	**3,254**	**2.18%**
- Търговски и други вземания	*408*	0.26%	*385*	0.26%
- Инвестиционни имоти, държани за продажба	*619*	0.39%	*850*	0.57%
- Парични средства и парични еквиваленти	*11,562*	7.31%	*1,657*	1.11%
ОБЩО АКТИВИ	**158,251**	**100%**	**149,432**	**100%**

През 2022 г. в структурата на активите на Дружеството настъпва промяна, която е в резултат на реализираните продажби на имоти през периода и получените в следствие на това парични средства. По този начин е регистрирано нарастване делът на краткотрайните активи за сметка на дълготрайните такива.

В сметката на дълготрайните активи не настъпва значителна промяна, спрямо предходният отчетен период.

В краткотрайните активи с най-голям дял са съответно паричните средства, които значително увеличават размера си, в следствие на реализираната продажба на ТЦ Бриколаж Варна, както и на имотите в Младост 4 и край Велико Търново. Записите по тази сметка са динамични и зависят най-вече от разходите за довършителни работи по новия проект в СТП.

През следващия отчетен период се очаква увеличение на дела на дълготрайните активи за сметка на този на краткотрайните такива. Промяната ще е в резултат на нарастването на стойността на имотите на Фонда и изплащането на дивидента за 2022 г., който ще е за сметка на паричните средства.

3.5 Резултати от дейността

Дейността на ФНИБ през 2022 г. беше насочена най-вече в управлението на проектите генериращи приходи за Дружеството, продажбата на имоти и организиране реализацията на проекта в София Тех Парк.

Приходи от дейността

През изтеклата година приходите на Дружеството отбелязват увеличение спрямо предходния период и достигат до 29,095 хил. лв., което е увеличение от 240% спрямо 2021 г. Основните причини за това увеличение са по-високите приходи от продажба на имоти и значителното увеличение на сметката Нетна печалба от промени в справедливите стойности на имотите, в която са отразени нетните преоценки в края на годината.

***Таблица 7** – Реализирани приходи за 2022 г. и 2021 г.*

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	2022 г.	% дял	2021 г.	% дял
Приходи от наеми и такса управление	7,106	24.4%	7,028	82.1%
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	15,642	53.8%	881	10.3%
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	6,286	21.6%	574	6.7%
Други приходи	61	0.2%	80	0.9%
Общо приходи	**29,095**	**100%**	**8,563**	**100%**

През изминалата година, структурата на приходите на ФНИБ бележи значително изменение спрямо предходните отчетни периоди. Сега на първо място се нареждат Приходите от продажба на имоти. През отчетния период размерът на тази статия достига 15,642 хил. лв., а в нея са отразени постъпленията от продажба на имоти в к.к. Боровец, продажбата на имоти в Младост 4, продажбата на имоти във Велико Търново, както и продажбата на ТЦ Бриколаж – Варна.

На следващо място, с дял от 24.40% са Приходите от наеми. Техният размер достига до 7,106 хил. лв., като отбелязаният ръст се дължи на новите наеми получени по договорите на РОБЕРТ БОШ и на Софтуер АГ в Синерджи Тауър, както и на наемите от новите наематели в сгради Камбани Грийн Офисис и Сграда 1 от Бизнес Парк София. През следващите отчетни периоди, в следствие на влизането в сила на договорите на нови наематели, се очаква приходите от наем на Дружеството да се увеличат още.

В статията Нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти, също се наблюдава значителна промяна спрямо предходния отчетен период, като най-голям принос за този резултат имат положителната преоценка на ТЦ Бриколаж София и новата сграда в СТП.

Очакванията за следващият отчетен период са, приходите от наеми да продължат да нарастват, в следствие на влизане в сила на новите договори за наем в Синерджи Тауър.

Разходи от дейността

През изминалата година общите разходи на ФНИБ са нараснали с 256.2% в сравнение с предходния отчетен период и в края на 2022 г. достигат до 16,561 хил. лв. Основните причини за това увеличение са изписаните балансови стойности на продадените през годината имоти, преките оперативни разходи свързани с това и възнагражденията на обслужващото дружество.

Таблица 8 *– Реализирани разходи през 2022 г. и 2021 г.*

Разходи на ФНИБ (хил.лв)	2022 г.	% дял	2021 г.	% дял
Балансова стойност на продадените инвестиционни имоти	(11,065)	66.8%	(815)	17.5%
Разходи за лихви	(926)	5.6%	(749)	16.1%
Възнаграждения на обслужващото дружество	(1,560)	9.4%	(1,077)	23.2%
Преки оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти	(2,656)	16.0%	(1,705)	36.7%
Възнаграждения на Съвета на директорите	(98)	0.6%	(97)	2.1%
Разходи за персонала	(79)	0.5%	(65)	1.4%
Други разходи	(177)	1.1%	(142)	3.1%
Общо разходи	**(16,561)**	**100%**	**(4,650)**	**100%**

През отчетния период с най-голям дял от 66.8% в структурата на разходите се нарежда статията Балансова стойност на продадените имоти. Тя отразява отписаните стойности на имотите, продадени през периода. През следващите отчетни периоди, се очаква статията да намали размерите си, ако няма нови продажби.

На второ място по размер, с дял от 16.0%, се нареждат Преките оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти, чието нарастване е вследствие от комисионните по продажбата на имоти на Дружеството и въвеждането в експлоатация на най-новият проект на Дружеството – Синерджи Тауър.

На следваща позиция с дял от 9,4% се нареждат разходите за възнаграждения на обслужващото дружество. Отбелязаното увеличение спрямо предходния период е следствие от начисленото възнаграждение за успех, свързано с постигнатите резултати при продажбата на имоти през изминалата година. През следващите отчетни периоди се очаква размерът на този разход да се върне в предишните си граници.

На следващо място са разходите за лихви, които включват изплатените и начислени лихви по кредитите на Дружеството. Тази сметка отбелязва увеличение, спрямо предходния период, което се дължи на изплащането на лихви и по новият кредит на Дружеството, свързан със строителството на сградата в София Тех Парк. Очакванията през следващите отчетни периода са тези разходи да започнат плавно да намаляват.

През следващата година промяната на общия размер на разходите на дружеството ще зависи основно от реализацията на нови продажби на имоти.

Резултат от дейността

***Таблица 9** – Резултати от дейността на Дружеството за 2022 г. и 2021 г. (в хил. лв.)*

Финансов резултат	2022 г.	2021 г.
Приходи	29,095	8,563
Разходи	(16,561)	(4,650)
Печалба за годината	**12,534**	**3,913**

През изтеклата година ФНИБ отчита печалба в размер на 12,534 хил. лв., като основен принос за отчетения резултат имат извършените продажби на имоти през периода, приходите от наеми, както и нетните преоценки на инвестиционните имоти на дружеството. През следващия отчетен период финансовия резултат на дружеството ще зависи основно от реализираните приходи от наем и евентуално от реализирането на нови приходи от продажби.

Отнесена счетоводната печалба към средния брой акции през годината носи печалба на една акция (EPS) в размер на 0.362 лв.

Резултат на акция (хил.лв)	31.12.2022 г.	31.12.2021 г.
Печалба / загуба	12,534	3,913
Печалба / загуба на акция (EPS)	0.362	0.113
Нетна стойност на активите (NAV)	116,247	107,628
Брой акции в хил.бр.	34,642	34,642
НСА на акция (NAV per share)	3.356	3.107
Дивидент на акция	0.1130	0.0483
Справедлива стойност на акция*	3.469	3.155

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

Нетната стойност на активите на акция (NAV per share), съгласно одитираният отчет на Дружеството нараства от 3.107 лв. на акция в края на 2021 г. до 3.356 лв. на акция в края на 2022 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 и райони в България и предлагат благоприятни условия за добра възвращаемост в бъдеще.

Лихвен риск

Към края на декември 2022 г. предвид банковите заеми, които има Дружеството, ФНИБ е изложен на лихвен риск свързан с промяна на лихвените нива. От 1 юли 2018 година Софибор е заменен с ПРАЙМ, което налага Дружеството постоянно да следи очакваните изменения на нивата на ПРАЙМ и при необходимост да има готовност за предоговаряне на условията по заема.

Валутен риск

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

Ликвиден риск

Дружеството е изложено на ликвиден риск от гледна точка на изплащане на текущите си задължения. След осигуреното финансиране и свободния паричен ресурс, в следствие на сделките по продажба на имоти, 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.

Други непредвидени рискове

Предвид развитието на геополитически конфликт в района на Украйна и обявените санкции, от страна на Европейският съюз по отношение на Руската федерация, се наблюдава допълнително негативно влияние върху икономическата обстановка в страната, предизвиквайки по-високите цени на производствените ресурси и съответно по-високи нива на инфлацията.

Ръководството е на мнение, че това развитие на ситуацията в България ще се отрази неблагоприятно върху дейността на Фонда, ще засили въздействието на всички по-горе изброени рискове върху неговата работа и ще увеличи несигурността по отношение на приходите, сроковете за изпълнение, достъпа до финансиране, връзките с контрагенти и осъществяването на доставки. Всичко това се очаква да окаже влияние и върху разходите на Дружеството и върху реализацията на нови инвестиционни проекти.

Към настоящия момент ръководството събира и анализира активно наличната информация и се опитва да предприеме възможно най-адекватните мерки според 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 ще намали консумацията им по отношение на вода, ел. енергия и топлоенергия.

4 Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

Нов директор за връзки с инвеститорите

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:
България, София, 1113, ул. Николай Хайтов 3А, ет. 1, тел: +359 2 980 93 09; e-mail: bref@brefbg.com.

Избор на Одитен комитет

След краят на отчетния период, на 10 януари 2023 г. беше проведено извънредно общо събрание на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ, на което бяха взети следните решения:

1. Бе избран нов Одитен комитет на дружеството в състав: Ирена Йорданова Даскалова, Мария Славянова Накова и Мария Василева Георгиева за тригодишен мандат.

2. ОС избира за Председател на Одитния комитет на дружеството Ирена Йорданова Даскалова;

3. ОС овласти Съвета на директорите на дружеството да определи възнаграждението на всеки един от членовете на Одитния комитет;

Обновен договор за обслужване с МНИ ООД

Считано от 17.02.2023 г. в сила е нов договор за обслужване между МНИ ООД и ФНИБ АДСИЦ. Той е успешно е преминал процедура на одобрение от Комисията по финансов надзор, документирано решение от 17.01.2023 г. Договорът не променя обхвата на услугите и запазва нивата на възнаграждение на обслужващото дружество - МНИ ООД.

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 2023 г. Дружеството ще насочи усилията си основно в търсенето на наематели за своите сгради и управлението на текущите проекти генериращи приходи. За да постигне поставените цели приоритетни задачи ще бъдат:

- **Проект – „Офис сграда 1 – Бизнес Парк София”** – През годината основно усилията на Дружеството ще са насочени към текущото управление на сградата и търсенето на нови наематели за свободните офис помещения.

- **Проект – Офис сграда Камбаните** - през годината основно усилията на Дружеството ще са насочени към текущото управление на сградата и търсене на нови наематели за останалите свободни площи.

- **Проект – Офис сграда София Тех Парк** – През 2023 г. Дружеството ще насочи усилията си основно в управлението на сградата и търсенето на наематели за нея.

- **Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж” София** – през 2023 г. Дружеството ще продължи текущо да управлява проекта, като ще насочи усилията си основно към поддръжката на имотите.

- **Проект – „Жилищна сграда Секвоя 2”** – Боровец – Дружеството ще продължи да работи в посока продажба на апартаменти и гаражи от 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 2023 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.

- **Проект – „Ваканционно селище на морето”** – през 2023 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.

Поради настъпилата усложнената икономическа обстановка в страната, в резултат на пост-ковид развитието на пазарите, както и в резултат на все още активните военни действия в Украйна, и поради динамиката на инвестиционната дейност на Дружеството през настоящата година, има възможност реалният брой и размер на инвестициите, както и типа проекти да се различава от планираните.

7 Промени в цената на акциите на Дружеството

През изминалата 2022 г. цената на акциите на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ не отбелязаха значително изменение спрямо предходния отчетен период, като през по-голямата част от времето се търгуваха в диапазона 1.93 - 2.32 лв.

Индексът, отразяващ цените на дружествата със специална инвестиционна цел, BGREIT приключи годината положително. Въпреки ситуацията на извънредно положение в световен мащаб, заради войната в Украйна и пандемията от COVD-19, както и динамично нарастващата инфлация в световен мащаб, индекса запазва тенденцията от предходния отчетен период и отбелязва значително увеличение от 11.70%. Въпреки разнопосочното им борсово представяне през периода, компаниите, инвестиращи в недвижими имоти, продължават да привличат интерес от страна на инвеститорите и акциите им остават едни от най-търгуваните на БФБ през 2022 г., както от гледна точка на брой сделки, така и по отношение на реализирания оборот.
Войната в Източна Европа, санкциите наложени от ЕС спрямо Руската Федерация и постоянно засилващите се темпове на инфлацията в страната, доведе до нарастваща несигурност сред инвеститорите, изразяваща се в дисбаланс на фондовите пазари, което към днешна дата все още не се стабилизира, довеждайки до изход на червени нива в повечето борсови индекси, към края на 2022 г.
Водещият индекс на БФБ – SOFIX завърши годината на ниво от 601.49 пункта, с което отбеляза намаление от 5.38% спрямо края на декември 2021 г.
Широкият индекс BGBX40 отбеляза спад от 3.06% за годината до 139.28 пункта.
Основните рискови фактори, пред които са изправени българската икономика и по-конкретно публичните дружества на капиталовия пазар, са свързани с несигурността в икономиката на България и ЕС – свързани с все по-нарастващия и силно осезаем инфлационен натиск и несигурността породена от военния конфликт в Източна Европа, както и от пост-COVID възстановяването на световната икономика.

Обобщените данни от търговията с акции на ФНИБ за периода 01.01.2022 г. – 31.12.2022 г. са както следва:

- Начална цена – BGN 2.030 (04 януари 2022 г.)
- Последна цена – BGN 2.000 (30 декември 2022 г.)
- Най-висока цена – BGN 2.600 (13 юли 2022 г.)
- Най-ниска цена – BGN 1.930 (07 март 2022 г.)
- Общо количество изтъргувани акции – 2,460,849 броя
- Оборот за периода – BGN 5,286,724 (EUR 2,703,059)
- Среднопретеглена цена – BGN 2.15
- Пазарна капитализация (към 31.12.2022 г.) – BGN 69,283,850 (EUR 35,424,270)

Движение акциите на ФНИБ
(01.01.2022г. - 31.12.2022г.)
BGN
2.60
2.50
2.40
2.30
2.20
2.10
2.00
1.90
1.1.2022 г.
31.1.2022 г.
2.3.2022 г.
1.4.2022 г.
1.5.2022 г.
31.5.2022 г.
30.6.2022 г.
30.7.2022 г.
29.8.2022 г.
28.9.2022 г.
28.10.2022 г.
27.11.2022 г.
27.12.2022 г.

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 31.12.2022 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 31.12.2022 г.	Дялово участие към 31.12.2021 г.	Промяна в дяловото участие	Начин на притежаване
УПФ ДСК РОДИНА АД	6.98%	6.98%	няма промяна	пряко
ЗУПФ АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ	6.86%	6.86%	няма промяна	пряко
УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД ОББ	6.81%	6.81%	няма промяна	пряко
УПФ ДОВЕРИЕ АД	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 преизбирани без ограничения.

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

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 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, 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 й; 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.

През отчетния период "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ е извършил сделки със свързани лица: „МНИ" ООД. „МНИ" ООД е обслужващото дружество на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, по смисъла на чл. 18 от ЗДСИЦ (отм.), съответно трето лице, по смисъла на чл. 27 от ЗДСИЦДС. Извършените сделки могат да се групират в два вида. Извършвани действия по обслужване дейността на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ от „МНИ" ООД съгласно разпоредбите на закона за АДСИЦ и префактуриране на дейност свързана с ФНИБ от „МНИ" ООД съгласно разпоредбите на закона за АДСИЦ. През 2022 г. МНИ ООД се явява най-големия доставчик на Фонда, като за изминалата година предоставените услуги са на стойност 1,560 хил. лв.

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

Няма промени в сключените сделки между свързани лица.

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 отчета.

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

Към 31.12.2022 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 – намаление от 70 000 бр.;
- Чавдар Иванов Донков – 598 771 бр. акции, представляващи 1.73% от капитала на Дружеството – няма промяна;
- Николай Сергеевич Драгомирецки – 673 569 бр. акции, представляващи 1.94% от капитала на Дружеството – увеличение от 25 000 бр.;

Към 31.12.2022 г. членовете на Одитния комитет притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Атанас Кирилов Трайчев – 13,334 акции, 0.04% (от 10.01.2023 г. - Мария Василева Георгиева – няма акции на дружеството);
- Ирена Йорданова Даскалова – не притежава акции от дружеството – няма промяна;
- Мария Славянова Накова - не притежава акции от дружеството.

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

Членовете на Съвета на директорите не притежават привилегировани 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 отчета.

10.8 Договорите по чл. 240б, 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 2022 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 отчета.

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 краят на 2022 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 31.12.2022 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:
- 998 физически лица притежават 11,690,444 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;
- 96 юридически лица притежават 22,949,814 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 привилегировани 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 й 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 привилегировани 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 31.12.2022 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 31.12.2022 г.	Дялово участие към 31.12.2021 г.	Промяна в дяловото участие	Начин на притежаване
УПФ ДСК РОДИНА АД	6.98%	6.98%	няма промяна	пряко
ЗУПФ АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ	6.86%	6.86%	няма промяна	пряко
УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД ОББ	6.81%	6.81%	няма промяна	пряко
УПФ ДОВЕРИЕ АД	5.06%	5.06%	няма промяна	пряко

Новото име на „Ен Ен Пенсионноосигурително дружество“ ЕАД е „Пенсионноосигурителна компания ОББ“ ЕАД.

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 отбелязват увеличение спрямо предходния период и достигат до 29,095 хил. лв., което е увеличение от 240% спрямо 2021 г. Основните причини за това увеличение са по-високите приходи от продажба на имоти и значителното увеличение 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.)	**2022 г.**	**% дял**	**2021 г.**	**% дял**
Приходи от наеми и такса управление	7,106	24.4%	7,028	82.1%
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	15,642	53.8%	881	10.3%
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	6,286	21.6%	574	6.7%
Други приходи	61	0.2%	80	0.9%
Общо приходи	**29,095**	**100%**	**8,563**	**100%**

През изминалата година, структурата на приходите на ФНИБ бележи значително изменение спрямо предходните отчетни периоди. Сега на първо място се нареждат Приходите от продажба на имоти. През отчетния период размерът на тази статия достига 15,642 хил. лв., а в нея са отразени постъпленията от продажба на имоти в к.к. Боровец, продажбата на имоти в Младост 4, продажбата на имоти във Велико Търново, както и продажбата на ТЦ Бриколаж – Варна.

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 2022 г. с над 10% от приходите са:

- Компания 1 по договор за наем – 1,759 хил. лв. (наем) – 29% приходите.
- Компания 1 Такса управление – 405 хил. лв. – 40% приходите.
- Компания 2 по договор за наем – 1,545 хил. лв. (наем) – 25% приходите.
- Компания 3 Такса управление – 151 хил. лв. – 15% приходите.
- Компания 4 Продажба на инвестиционен имот – 13,163 хил. лв. – 84% от приходите от продажби.

Най-големият доставчик на Дружеството и единствения с над 10% от разходите за изминалата година, без балансовата стойност на продадените инвестиционни имоти, е обслужващото дружество МНИ ООД с 28.4% от разходите или 1,560 хил. лв.

3. Информация за сключени съществени сделки.

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. Срокът за изграждане на сградата е 5 години от сключването на окончателния договор.

През периода ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ продължи строителните работи за изграждането на нова офис сграда в Научно-технологичния парк в гр. София, като към края на декември 2022 г. по-голямата част от сградата има

разрешение за ползване. Останалите помещения, като ресторанта и търговските площи на партерния етаж, бяха въведени в експлоатация през първото тримесечие на 2023 г., с което процеса по въвеждане на цялата сграда в експлоатация завършва. Съгласно полученото разрешително за строеж параметрите на сградата са както следва: ЗП 2 325 кв.м., РЗП – 50 761.38 кв.м., включващо и подземен паркинг на две нива с РЗП 15 717 кв. м.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и свързани лица, през отчетния период, предложения 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.

През отчетния период "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ е извършил сделки със свързани лица: „МНИ" ООД. „МНИ" ООД е обслужващото дружество на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, по смисъла на чл. 18 от ЗДСИЦ (отм.), съответно трето лице, по смисъла на чл. 27 от ЗДСИЦДС. Извършените сделки могат да се групират в два вида. Извършвани действия по обслужване дейността на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ от „МНИ" ООД съгласно разпоредбите на закона за АДСИЦ и префактуриране на дейност свързана с ФНИБ от „МНИ" ООД съгласно разпоредбите на закона за АДСИЦ. През 2022 г. МНИ ООД се явява най-големия доставчик на Фонда, като за изминалата година предоставените услуги са на стойност 1,560 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.

През отчетната 2022 г. Дружеството има сключени 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 и 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 изтеклия отчетен период Дружеството редовно е плащало дължимите вноски по инвестиционния кредит. Общо непогасената главница към края на периода е 4.124 млн. 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. 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. Освен размера на заема Дружеството предоговори и гратисния период за плащанията по главницата. Реалното изплащане на кредита започна през юни 2022 г., което доведе и до промяна в погасителния план на заема. Дължимата лихва по кредита след приключване на гратисния период е ПРАЙМ Бизнес клиенти плюс 1.05%, но общо не по-малко съответно от 2.05%. Към края на отчетния период общо непогасената главница е 31.412 млн. 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 отпускало заеми.

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

През отчетният период, Дружеството не е извършвало нова емисия 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 разглежданият период приходите на дружеството са в размер на 29,095 хил. лв.,

което е увеличение с 240% спрямо предходната година. Реализираната печалба през годината е 12,534 хил. лв.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи 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 свободния паричен ресурс, в следствие на сделките по продажба на имоти, Дружеството счита, че към момента разполага с достатъчно финансови средства, с които да финансира оперативната си дейност и реализирането на инвестиционната си програма

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 новия проект е реализирано със средствата от увеличението на капитала и със средства от осигурения от Дружеството банков кредит от Юробанк България АД. Не се очаква промяна в структурата 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, но от 16 март 2021 г. влезе в сила новия Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), който отмени стария закон действащ до този момент. С новия закон се променя начина на изчисление на минималните провизии за дивидент, който подлежи на разпределяне към акционерите. Основната промяна е допълнително коригиране на печалбата с платените главници и лихви по банкови кредити, невключени в отчета за всеобхватния доход.

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 разграничими права и отговорности.

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

Съгласно договор от 11 януари 2005 година, Фонд за недвижими имоти България възлага на МНИ ООД да бъде обслужващо дружество на Фонда и да осъществява оперативното управление на Фонда.

Директора 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 – определящ функциите на Управляващото дружество – МНИ ООД;
- Договорът за обслужване 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. Текучество 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 рисковете за Дружеството се оценяват и контролират, чрез редовно обсъждане на установените промени в околната среда от Съвета на директорите и

избиране 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 финансови 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.

Одитния 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 2022 г. с решение на Съвета на директорите на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ е избран Чавдар Иванов Донков за изпълнителен директор на

дружеството със специална инвестиционна цел. Новият изпълнителен директор е вписан по партидата на дружеството със специална инвестиционна цел в Търговския регистър при Агенция по вписванията.

С решение на Съвета на директорите на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ представителството на дружеството със специална инвестиционна цел е възложено на Тодор Людмилов Брешков - Председател на Съвета на директорите и Чавдар Иванов Донков - Изпълнителен директор на дружеството.

Председателят на Съвета на директорите и Изпълнителният директор ще представляват дружеството със специална инвестиционна цел заедно и поотделно.

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 31.12.2022 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 – намаление от 70 000 бр.;
- Чавдар Иванов Донков – 598 771 бр. акции, представляващи 1.73% от капитала на Дружеството – няма промяна;
- Николай Сергеевич Драгомирецки – 673 569 бр. акции, представляващи 1.94% от капитала на Дружеството – увеличение от 25 000 бр.;

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 притежаваният 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:

България, София, 1113, ул. Николай Хайтов 3А, ет. 1, 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 2022 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 за 2022 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: 2023.03.31 12:27:02 +03'00'

.....

Чавдар Иванов Донков, Изп. Директор

на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ

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 2022 г.

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

Към края на 2022 г. относителния дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти възлиза на 45,38%.

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

През 2022 г. „Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ продаде Търговския център „Доверие - Бриколаж" в гр. Варна, чиито дял възлиза на над 5% от стойността на инвестициите в недвижими имоти. След продажбата Дружеството остана собственик само на магазина в гр. София.

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 31.12.2022 г. 100 % от активите на дружеството са в резултат на дейността по чл. 5, ал. 1. т. 2 от ЗДСИЦДС.

Към 31.12.2022 г. 100 % от брутните 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 активни строителни дейности по изграждане на новата офис сграда в София Тех Парк. Към краят на отчетния период, част от сградата има разрешение за ползване. През 2022 г. дружеството въведе в експлоатация и всички останали офис площи и конферентната зала, представляващи Етап 2 от проекта. Останалите помещения, като ресторанта и търговските площи на партерния етаж, бяха въведени в експлоатация през първото тримесечие на 2023 г., с което процеса по въвеждане на цялата сграда в експлоатация завършва.

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.

Делът на неплатените наеми и аренди възлиза на около 3.0% спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда. Процентът е изчислен като съотношение на вземанията за наеми към 31 декември 2022 г. към приходите от наеми и такса управление за предходните 12 месеца.

.....

Чавдар Иванов Донков, Изп. Директор

на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ

CHAVDAR IVANOV DONKOV

Digitally signed by CHAVDAR IVANOV DONKOV
Date: 2023.03.31 12:27:34 +03'00'

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 Националният 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 31.12.2022 г. към "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ не са отправяни предложения за поглъщане и/или вливане в друго дружество.

Лицата, които към 31.12.2022 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 31.12.2022 г.	Дялово участие към 31.12.2021 г.	Промяна в дяловото участие	Начин на притежаване
УПФ ДСК РОДИНА АД	6.98%	6.98%	няма промяна	пряко
ЗУПФ АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ	6.86%	6.86%	няма промяна	пряко
УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД ОББ	6.81%	6.81%	няма промяна	пряко
УПФ ДОВЕРИЕ АД	5.06%	5.06%	няма промяна	пряко

Новото име на „Ен Ен Пенсионноосигурително дружество“ ЕАД е „Пенсионноосигурителна компания ОББ“ ЕАД.

"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 преизбирани без ограничения.

Съгласно разпоредбата на чл. 31, ал. 1 от Устава на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ само Общото събрание може да вземе решение за изменение и допълнение на Устава на Дружеството. Промяна на Устава на Дружеството се допуска след одобрение от Комисия за финансов надзор, съгласно чл.15, ал. 1 от 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 й; 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 Драгомирецки – 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" АДСИЦ е избрал Одитния комитет в състав: Мария Василева Георгиева, Мария Славянова Накова и Ирена Йорданова Даскалова. Одитният комитет е избран за тригодишен мандат.

Дата: 31.03.2023 г.

Декларатор:

(Чавдар Иванов Донков)

CHAVDAR IVANOV DONKOV

Digitally signed by CHAVDAR IVANOV DONKOV
Date: 2023.03.31 12:27:59 +03'00'

ДОКЛАД
ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ЗА 2022 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 2022 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 обезщетението 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 предизвестието 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 предизвестието 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 2022 г.

Съветът на директорите на „ФНИБ" АДСИЦ се състои от 3 члена в състав:

12.1. Тодор Людмилов Брешков - Председател на СД.

Срок на договора – 5 г, 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 Драгомирецки – 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-5г, 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 2022 г.;

През 2022 г. са начислени следните брутни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите (СД), съгласно договори за управление:

- Годишно възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков – 40,413 лв.
- Годишно възнаграждение на Чавдар Иванов Донков – 39,305 лв.
- Годишно възнаграждение на Николай Сергеевич Драгомирецки – 9,600 лв.

Общо през 2022 г. възнагражденията на Съвета на директорите без осигуровка възлизат на 89,318 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 на основа пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори, през предходните поне пет финансови години, представени заедно по начин, който да позволява съпоставяне.

година	***2016 г.***	***2017 г.***	***Изменение 2017 г. спрямо 2016 г. %***	***2018 г***	***Изменение 2018 г. спрямо 2017 г. %***	***2019 г.***	***Изменение 2019 г. спрямо 2018 г. %***	***2020 г.***	***Изменение 2020 г. спрямо 2019 г. %***	***2021 г.***	***Изменение 2021 г. спрямо 2020 г. %***	***2022 г.***	***Изменение 2022 г. спрямо 2021 г. %***
Брутно възнаграждение на всички членове на СД за година	95,013	102,402	7.78%	103,121	0.70%	107,687	4.43%	101,552	-5.70%	90,138	-11.24%	89,318	-0,91%
Среден размер на възнаграждение на член на СД за година	31,671	34,134	7.78%	34,374	0.70%	35,896	4.43%	33,851	-5.70%	30,046	-11.24%	29,773	-0,91%
Резултати на дружеството	4,199,000	5,363,000	27.72%	6,418,000	19.67%	5,006,000	-22.00%	2,783,000	-44.41%	3,913,000	+40.60%	12,534,000	+220.32%
Брутно възнаграждение на основа на пълно работно време на служители в дружеството, които не са директори за година	49,349	49,349	0.07%	49,989	1.23%	53,192	6.41%	49,894	-6.20%	53,948	+0.08%	65,987	+22,32%
Среден размер на възнаграждение на основа на пълно работно време на служители в дружеството, които не са директори за година	24,675	24,675	0.07%	24,995	1.23%	26,596	6.41%	24,947	-6.20%	26,974	+0.08%	32,994	+22,32%

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

През 2022 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 допринася за постигане на бизнес целите, дългосрочните интереси и устойчивост на дружеството, може да предлага на Общото събрание на акционерите да приме 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: 2023.03.31 12:28:29 +03'00'

.....

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 20

3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения 21

4. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано 23

5. Приходи и разходи 26

5.1. Приходи от наеми и такса управление 26

5.2. Приходи от външни клиенти 26

5.3. Други приходи 26

5.4. Преки оперативни разходи свързани с имоти 27

5.5. Други разходи 27

6. Имоти 28

6.1. Инвестиционни имоти 28

6.2. Инвестиционни имоти държани за продажба 31

7. Разходи за бъдещи периоди 32

8. Търговски и други вземания 32

9. Парични средства и парични еквиваленти 34

10. Основен капитал и резерви 34

10.1. Основен капитал 34

10.2. Премийни резерви 35

11. Дългосрочни лихвоносни заеми 36

12. Провизия за дължими дивиденти 38

13. Търговски и други задължения 40

14. Оповестяване на свързани лица 41

14.1. Възнаграждения на обслужващото дружество 41

14.2. Възнаграждения на Съвета на директорите 41

15. Нетна печалба на акция 42

16. Ангажименти 42

17. Лизинг 42

18. Цели и политика за управление на финансовия риск 45

19. Оценяване на справедлива стойност 50

20. Събития след отчетната дата 52

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ
за годината, завършваща на 31 декември 2022 година

	Приложения	2022	2021
		хил. лв.	*хил. лв.*
Приходи			
Приходи от продажба на инвестиционни имоти		15,642	881
Приходи от наеми и такса управление	5.1	7,106	7,028
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	6.1, 6.2	6,286	574
Други приходи	5.3	61	80
Общо приходи		**29,095**	**8,563**
Разходи			
Балансова стойност на продадени инвестиционни имоти	6.1, 6.2	(11,065)	(815)
Преки оперативни разходи свързани с инвестиционни имоти	5.4	(2,656)	(1,705)
Възнаграждения на обслужващото дружество	14.1	(1,560)	(1,077)
Разходи за лихви		(926)	(749)
Възнаграждения на Съвета на директорите	14.2	(98)	(97)
Разходи за персонала		(79)	(65)
Други разходи	5.5	(177)	(142)
Общо разходи		**(16,561)**	**(4,650)**
Печалба за годината		**12,534**	**3,913**
Нетна печалба на акция – основна стойност	15	**0.362 лв.**	**0.113 лв.**
Нетна печалба на акция – намалена стойност	15	**0.362 лв.**	**0.113 лв.**
Дивидент на акция, бруто	12	**0.113 лв.**	**0.048 лв.**

CHAVDAR IVANOV DONKOV
Digitally signed by CHAVDAR IVANOV DONKOV
Date: 2023.03.31 12:28:54 +03'00'

Alexander Kirilov Georgiev
Digitally signed by Alexander Kirilov Georgiev
Date: 2023.03.31 12:36:05 +03'00'

Изпълнителен директор:
Чавдар Донков

Съставител:
Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 31 март 2023 г.
Приложенията от 6 страница до 52 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 31 март 2023 г., с регистриран одитор, отговорен за одита Даниела Петкова.

DANIELA DECHKOVA PETKOVA
Digitally signed by DANIELA DECHKOVA PETKOVA
Date: 2023.03.31 12:57:09 +03'00'

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
за годината, завършваща на 31 декември 2022 година

	2022	2021
	хил. лв.	*хил. лв.*
Печалба за годината	**12,534**	**3,913**
Друг всеобхватен доход за годината	**-**	**-**
Общо всеобхватен доход за годината	**12,534**	**3,913**

CHAVDAR IVANOV DONKOV
Digitally signed by CHAVDAR IVANOV DONKOV
Date: 2023.03.31 12:29:14 +03'00'

Изпълнителен директор:
Чавдар Донков

Alexander Kirilov Georgiev
Digitally signed by Alexander Kirilov Georgiev
Date: 2023.03.31 12:36:32 +03'00'

Съставител:
Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 31 март 2023 г.
Приложенията от 6 страница до 52 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 31 март 2023 г., с регистриран одитор, отговорен за одита Даниела Петкова.

DANIELA DECHKOVA PETKOVA
Digitally signed by DANIELA DECHKOVA PETKOVA
Date: 2023.03.31 12:58:02 +03'00'

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
Към 31 декември 2022 г.

	Приложения	2022	2021
		хил. лв.	*хил. лв.*
АКТИВИ			
Дълготрайни активи			
Инвестиционни имоти	6.1	145,601	146,171
Оборудване		14	2
Нематериални активи		-	5
		145,615	**146,178**
Краткотрайни активи			
Търговски и други вземания	8	408	385
Разходи за бъдещи периоди	7	47	362
Парични средства и парични еквиваленти	9	11,562	1,657
		12,017	**2,404**
Инвестиционни имоти държани за продажба	6.2	619	850
ОБЩО АКТИВИ		**158,251**	**149,432**
Собствен капитал			
Основен капитал	10.1	34,642	34,642
Премийни резерви	10.2	59,380	59,380
Неразпределена печалба		22,225	13,606
Общо собствен капитал		**116,247**	**107,628**
Дългосрочни пасиви			
Дългосрочни лихвоносни заеми	11	30,743	32,024
		30,743	**32,024**
Краткосрочни пасиви			
Краткосрочна част на дългосрочни лихвоносни	11	4,443	4,694
Търговски и други задължения	13	2,903	3,412
Задължения по лизинг	17	-	1
Провизия за дължими дивиденти	12	3,915	1,673
		11,261	**9,780**
Общо пасиви		**42,004**	**41,804**
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		**158,251**	**149,432**

CHAVDAR IVANOV DONKOV
Digitally signed by CHAVDAR IVANOV DONKOV
Date: 2023.03.31 12:29:58 +03'00'

Alexander Kirilov Georgiev
Digitally signed by Alexander Kirilov Georgiev
Date: 2023.03.31 12:37:00 +03'00'

Изпълнителен директор:
Чавдар Донков

Съставител:
Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите 31 март 2023 г.
Приложенията от 6 страница до 52 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 31 март 2023 г., с регистриран одитор, отговорен за одита Даниела Петкова.

DANIELA DECHKOVA PETKOVA
Digitally signed by DANIELA DECHKOVA PETKOVA
Date: 2023.03.31 12:58:32 +03'00'

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
За годината, завършваща на 31 декември 2022 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 2021 година	**34,642**	**59,380**	**11,654**	**105,676**
Печалба за годината	-	-	3,913	**3,913**
Друг всеобхватен доход	-	-	-	**-**
Общо всеобхватен доход	**-**	**-**	**3,913**	**3,913**
Дивиденти (Приложение 12)	-	-	(1,961)	**(1,961)**
На 31 декември 2021 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**
Дивиденти (Приложение 12)	-	-	(3,915)	**(3,915)**
На 31 декември 2022 година	**34,642**	**59,380**	**22,225**	**116,247**

CHAVDAR IVANOV DONKOV
Digitally signed by CHAVDAR IVANOV DONKOV
Date: 2023.03.31 12:30:55 +03'00'

Изпълнителен директор:
Чавдар Донков

Alexander Kirilov Georgiev
Digitally signed by Alexander Kirilov Georgiev
Date: 2023.03.31 12:37:21 +03'00'

Съставител:
Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 31 март 2023 г.
Приложенията от 6 страница до 52 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 31 март 2023 г., с регистриран одитор, отговорен за одита Даниела Петкова.

DANIELA DECHKOVA PETKOVA
Digitally signed by DANIELA DECHKOVA PETKOVA
Date: 2023.03.31 12:58:58 +03'00'

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
За годината, завършваща на 31 декември 2022 г.

	Приложения	2022	2021
		хил. лв.	*хил. лв.*
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ			
Печалба за годината		**12,534**	**3,913**
Корекции за равнение на печалбата за годината с нетните парични потоци:			
Непарични:			
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на имоти	6.1, 6.2	(6,286)	(574)
Разходи за лихви		926	749
Разходи за обезценка на вземания	5.5	18	22
Печалба от продажба на имоти		(4,577)	(66)
Разходи за амортизация	5.5	9	26
Корекции в оборотния капитал:			
Намаление на търговски и други вземания и разходи за бъдещи периоди		274	312
(Намаление)/ Увеличение на търговски и други задължения		(508)	1,742
Нетни парични потоци от оперативна дейност		**2,390**	**6,124**
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ			
Покупка на инвестиционни имоти	6.1	(3,978)	(35,816)
Покупка на оборудване и нематериални активи		(16)	-
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти		15,642	881
Нетни парични потоци от/ (използвани в) инвестиционна дейност		**11,648**	**(34,935)**
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ			
Получени дългосрочни банкови заеми	18	1,500	31,700
Изплатени дългосрочни банкови заеми	18	(3,077)	(1,248)
Плащания по лизинг	18	(1)	(17)
Платени лихви по дългосрочни банкови заеми	18	(880)	(671)
Изплатени дивиденти	18	(1,675)	(2,876)
Нетни парични потоци (използвани в)/ от финансова дейност		**(4,133)**	**26,888**
Нетно увеличение/ (намаление) на паричните средства и паричните еквиваленти		9,905	(1,923)
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари		1,657	3,580
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	9	**11,562**	**1,657**

CHAVDAR IVANOV DONKOV
Digitally signed by CHAVDAR IVANOV DONKOV
Date: 2023.03.31 12:31:17 +03'00'

Alexander Kirilov Georgiev
Digitally signed by Alexander Kirilov Georgiev
Date: 2023.03.31 12:37:49 +03'00'

Изпълнителен директор:
Чавдар Донков

Съставител:
Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 31 март 2023 г.
Приложенията от 6 страница до 52 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 31 март 2023 г., с регистриран одитор, отговорен за одита Даниела Петкова.

DANIELA DECHKOVA PETKOVA
Digitally signed by DANIELA DECHKOVA PETKOVA
Date: 2023.03.31 12:59:23 +03'00'

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2022 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 ул. „Николай Хайтов" 3А, ет. 1, 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.

Фондът има двама служители - Директор за връзки с инвеститорите и офис организатор. Съветът на директорите на Фонда се състои от 3 члена. Дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти са възложени на обслужващо дружество, съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, което е свързано лице, както е оповестено в Приложение 14.

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 2022 година е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 31 март 2023 г.

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

Дружеството оперира в сектора на 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. Развитието на геополитически конфликт в района на Украйна и обявените санкции, от страна на Европейския съюз по отношение на Руската федерация, какво и други маркоикономически фактори оказват негативно влияние върху икономическата обстановка в страната, предизвиквайки по-високите цени на енергийните ресурси и съответно по-високи нива на инфлацията, които имат ефект върху дейността на Фонда.

Ефектите от пандемията Ковид-19 продължават да имат отражение върху търсенето на офис площи под наем и съответно, върху риска от увеличаване на незаетостта, поради гъвкавите режими на работа, възприети от множество работодатели.

Ръководството наблюдава и анализира възможните рискове и ефекти от променящата се макро-икономическа среда, както и действия за тяхното минимизиране.

2.1. База за изготвяне (продължение)

Действащо предприятие (продължение)

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:

- значителната наличност на парични средства в размер на 11,562 хил. лв. към 31.12.2022 г. и положителен оборотен капитал в размер на 756 хил. лв. към 31.12.2022 г.;
- сключените дългосрочни договори за наеми на офис и търговски площи;
- завършеното строителство на офис площите в София Тех Парк и полученото разрешение за ползване в края на 2022 г.
- спазване на финансовите съотношения по договори за заеми към 31.12.2022 г., с изключение на съотношение „Покритие на дълга“ по договор за заем от 2016 г. със салдо от 4,114 хил. лв. към края на отчетния период. Както е оповестено в Приложение 11 неспазването на това съотношение не води до предсрочна изискуемост на заема, а до право на Банката да начисли наказателна лихва. Въпреки това, на 27 февруари 2023 г. Фондът е получил официално писмо от банката, в което тя потвърждава, че няма да предприеме действия по обявяване на заема за предсрочно изискуем на основание на неизпълнението за 2022 г.

Ръководството е преценило, че Фондът разполага с достатъчни източници на ликвидност, чрез които да може да посрещне всички свои задължения, вкл. за дивиденти, по банкови главници и лихви в рамките на следващите 12 месеца от одобрението за издаване на настоящия финансов отчет. Следователно, Ръководството е изготвило финансовият отчет на база принципът-предположение за действащо предприятие и счита, че не е налице съществени 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. Обобщение на съществените 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).

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

б) Приходи от договори с клиенти

Дейността 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 предоставени 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 потребява 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.

2.2. Обобщение на съществените 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-претегленият 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 – времевия 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.

2.2. Обобщение на съществените 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
- Условията на договора за финансовия актив пораждат 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 степента 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)

2.2. Обобщение на съществените 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 базират 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.

- **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 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.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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

- **Финансови пасиви (продължени)**

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.

З) 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 19.

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.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

и) Оценяване по 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 котирани (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, инвестиционни имоти държани за продажба и деривативи.

Обикновено за оценяването на справедливата стойност на съществените активи като инвестиционни имоти, инвестиционни имоти държани за продажба и на деривативните финансови пасиви, 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 премийни резерви.
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.

2.2. Обобщение на съществените 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.

2.2. Обобщение на съществените 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 договорът съдържа лизингов и нелизингови компоненти Фондът прилага правилата на МСФО 15, за да разпредели общото възнаграждение по договора между отделните компоненти.

Фондът като лизингополучател

Фондът прилага единен модел на признаване и оценка на всички договори за лизинг, с изключение на краткосрочните лизингови договори (лизингов договор със срок от 12 месеца или по-малко от датата на стартиране на лизинга и който не съдържа опция за покупка) и лизинговите договори на активи на ниска стойност (като таблети, персонални компютри, телефони, офис техника и други).

а) активи по право на ползване

Фондът признава в отчета за финансовото състояние актив „право на ползване” на датата на стартиране на лизинговите договори, т.е. датата, на която основният актив е на разположение за ползване от страна на дружеството-лизингополучател.

Активите по право на ползване се представят в отчета за финансовото състояние по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация, загуби от обезценка и корекциите, вследствие на преоценки и корекции на задължението по лизинг. Цената на придобиване включва:

- размера на първоначалната оценка на задълженията по лизинг;
- лизингови плащания, извършени към или преди началната дата, намалени с получените стимули по договорите за лизинг;
- първоначалните преки разходи, извършени от Фонда, в качеството му на лизингополучател;
- разходи за възстановяване, които Фондът ще направи за демонтаж и преместване на основния актив, възстановяване на обекта, на който активът е разположен, или възстановяване на основния актив в състоянието, изисквано съгласно договора.

Фондът амортизира актива „право на ползване” за по-краткият период от полезния живот и срока на лизинговия договор. Ако собствеността върху актива се прехвърля по силата на лизинговия договор до края на срока на договора, то го амортизира за полезния му живот. Амортизацията започва да се начислява от датата на стартиране на лизинга.

Предмет на договора за лизинг е офис помещение в сграда и определения срок за амортизация е 3 години.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

м) Лизинг (продължение)

Фондът като лизингополучател (продължение)

а) активи по право на ползване (продължение)

Активите по право на ползване се тестват за обезценка в съответствие с МСС 36 Обезценка на активи, като се прилага политика за определяне и отчитане на обезценката, аналогична на тази при имотите, машините и оборудването (дълготрайните материални активи). Възстановимата стойност на активите по право на ползване е по-високата от двете: справедлива стойност без разходи за продажба или стойност при употреба. За определянето на стойността при употреба на активите бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтова норма, която отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се определят като разлика между възстановимата и балансовата стойност (когато възстановимата стойност е по-ниска от балансовата), и се представят в отчета за доходите като „други разходи“.

Активите по право на ползване се представят на отделен ред в отчета за финансовото състояние, а тяхната амортизация – към „други разходи” в отчета за доходите.

б) задължения по лизинг

Фондът признава задължения по лизинг на датата на стартиране на лизинга, оценени по настояща стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата. Те включват:

- фиксирани плащания (включително фиксирани по същество лизингови плащания), намалени с подлежащите на получаване лизингови стимули;
- променливи лизингови плащания, зависещи от индекси или проценти първоначално оценени, използвайки индексите или процентите на датата на стартиране на лизинга;
- плащания на санкции за прекратяване на лизинговите договори, ако в срока на лизинговия договор е отразено упражняването на опция за прекратяването на договора от страна на дружеството-лизингополучател.

Променливите лизингови плащания, които не зависят от индекси или проценти, а са свързани с изпълнение или с използването на основния актив, не се включват в оценката на задължението по лизинг и в актива „право на ползване“. Те се признават като текущ разход в периода, в който настъпи събитието или обстоятелството, довело до тези плащания и се включват към „други разходи”, в печалбата и загубата за годината.

Лизинговите плащания се дисконтират с лихвения процент, заложен в договора, ако той може да бъде непосредствено определен или с диференциалния лихвен процент на Фонда, който той би плащал в случай, че заеме финансови средства, необходими за получаването на актив със сходна стойност на актива „право на ползване“, за сходен период от време, при сходно обезпечение и в сходна икономическа среда.

Лизинговите плащания (вноски) съдържат в определено съотношение финансовия разход (лихва) и припадащата се част от лизинговото задължение (главница). Лихвените разходи по лизинга се представят в отчета за доходите (в печалбата или загубата за годината) на Фонда през периода на лизинга на периодична база, така че да се постигне постоянен лихвен процент за оставащата неизплатена част от главницата по лизинговото задължение, като се представят като „финансови разходи”.

Фондът оценява последващо задължението по лизинг като:

- увеличава балансовата стойност, за да отрази лихвата по задълженията по лизинг;
- намалява балансовата стойност, за да отрази извършените лизингови плащания;
- преоценява балансовата стойност на задълженията по лизинг, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор;

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

м) Лизинг (продължение)

Фондът като лизингополучател (продължение)

б) задължения по лизинг (продължение)

Фондът преоценява задълженията си по лизинг (при което извършва и кореспондиращи записвания към съответните активи по право на ползване), когато:

- има промяна в срока на лизинга или е възникнало събитие или обстоятелство, което е довело до промяна в оценката на опцията за закупуване, при което коригираните задължения по лизинг се преизчисляват с коригиран дисконтов процент;
- има промяна в плащанията за лизинг, произтичаща от промяна в индекс или процент или има промяна в сумите, които се очаква да бъдат дължими по гаранции за остатъчна стойност, при което коригираните задължения по лизинг се преизчисляват с непроменения (оригиналния) дисконтов процент (освен когато промяната в лизинговите плащания, произтича от промяна в плаващите лихвени проценти, в този случай се използва коригиран дисконтов процент, който отразява промените в лихвения процент);
- лизинговият договор е изменен и това изменение не е отразено като отделен лизинг, в този случай задължението по лизинг се преизчислява като се базира на срока на променения лизингов договор, дисконтирайки променените лизингови плащания с коригиран дисконтов процент към датата на влизане в сила на изменението.

н) Оборудване

Оборудването се отчита по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка. Цената на придобиване включва и разходи за подмяна на части от активите, когато тези разходи бъдат извършени и при условие, че отговарят на критериите за признаване на дълготраен материален актив. Всички разходи за ремонт и поддръжка се признават в печалба или загуба в периода, в който са възникнали.

Амортизациите се изчисляват на база на линейния метод за срока на полезния живот на активите както следва:

	2022	2021
Стопански инвентар	5 години	5 години
Компютри	2 години	2 години
Други активи	6-7 години	6-7 години

Отделен актив от оборудването се отписва при продажбата му или когато не се очакват никакви бъдещи икономически изгоди от неговото използване или при освобождаване от него. Печалбите или загубите, възникващи при отписването на актива (представляващи разликата между възнаграждението, на което Фондът очаква да има право (приходите от продажбата), ако има такива, и балансовата стойност на актива (при продажба - към датата, на която получателят получава контрол върху него), се включват в отчета за доходите, когато активът бъде отписан.

Остатъчната стойност на активите, полезният им живот и методът на амортизация се преразглеждат и променят, ако е необходимо, в края на всяка финансова година.

Оборудване представляващо неразделна част от инвестиционен имот, т.е. необходимо за целите на използването на имота по предвидимия от ръководството начин, се отчита като част от инвестиционния имот.

За 2022 г. и 2021 г. Фондът не отчита съществено оборудване.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

о) 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 2022 г. и 2021 г., Фондът не отчита отделни оперативни сегменти. Допълнителна информация за приходите от външни клиенти е представена в Приложение 5.2.

п) 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.

р) 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.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

р) Провизии (продължение)

Провизия за дължими дивиденти
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 2022 година, ръководството е анализирало задължението за разпределяне на дивиденти от икономическа и правна гледна точка. В резултат на това, е призната провизия за дивиденти на база на правното задължение на Фонда за разпределение на дивиденти към отчетната дата.

с) Нематериални активи

Нематериалните активи се оценяват първоначално по цена на придобиване. След първоначалното признаване, нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Нематериалните активи, с ограничен полезен живот, се амортизират за срока на полезния им живот и се тестват за обезценка, когато съществуват индикации, че стойността им е обезценена. Поне в края на всяка финансова година, се извършва преглед на полезния живот и прилаганите методи на амортизация на нематериалните активи, с ограничен полезен живот. Промените в очаквания полезен живот или модел на консумиране на бъдещите икономически изгоди от нематериалния актив се отчитат чрез промяна на амортизационния срок или метод и се третират като промяна в приблизителните счетоводни оценки.

Полезният живот на нематериалните активи е определен като ограничен както следва:

	2022	2021
Софтуер	2 години	2 години

Нематериалните активи се отписват от отчета за финансовото състояние, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на “нематериалните активи” се определят чрез сравняването на възнаграждението, на което Фондът очаква да има право (приходите от продажбата) и балансовата стойност на актива към датата, на която получателят получава контрол върху него или активът бъде отписан.

За 2022 г. и 2021 г. Фондът не отчита съществени нематериални активи.

т) Правителствени дарения

Правителствените дарения се признават по справедлива стойност, когато съществува разумна сигурност, че дарението ще бъде получено и че всички свързани с него условия ще бъдат изпълнени.

Когато дарението е свързано с разходна позиция, то се признава като приход за периодите, необходими за съпоставяне на дарението на систематична база с разходите, които то е предвидено да компенсира.

Когато дарението е свързано с имоти, машини и съоръжения, то се представя в задълженията като приход за бъдещ период и се признава в печалба и загуба на равни части всяка година, за срока на полезния живот на актива.

2.3. Промени в счетоводните политики и оповестявания

Нови и изменени стандарти и разяснения

Фондът е приложил за първи път някои стандарти и изменения, които влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г. Фондът не е приложил по-рано който и да било стандарт, разяснение или изменение, което е публикувано, но все още не е влязло в сила.

- **МСФО 3 Бизнес комбинации; МСС 16 Имоти, машини и съоръжения; МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи, както и Годишни подобрения 2018-2020 г. (Изменения)**
  Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г., като се позволява по-ранното им прилагане. СМСС публикува изменения с тесен обхват в МСФО както следва:
  - **МСФО 3 Бизнес комбинации (Изменения)** - актуализира се препратката към предишната версия на Концептуалната рамка за финансова отчетност на СМСС в МСФО 3 с препратка към актуалната ѝ версия, публикувана през 2018 г., без съществени промени в изискванията за счетоводно отчитане на бизнес комбинациите.
  - **МСС 16 Имоти, машини и съоръжения (Изменения)** - забранява се на предприятията да приспадат от цената на придобиване на имот, машина и съоръжение каквито и да било постъпления от продажбата на артикули, произведени докато този актив бива привеждан до мястото и състоянието, необходими за да може той да функционира по начина, предвиден от ръководството. Вместо това предприятията признават тези приходи от продажби и свързаните с тях разходи за производство в печалбата или загубата.
  - **МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи (Изменения)** – упоменава се кои разходи предприятието следва да включва при определянето на цената за изпълнение на даден договор за целите на преценката дали договорът е обременителен. Измененията поясняват, че разходите, които са пряко свързани с договор за предоставяне на стоки или услуги, включват както вътрешноприсъщите разходи, така и разпределение на разходи, пряко свързани с дейностите по договора.
  - **Годишни подобрения 2018-2020 г.** - въвеждат се незначителни изменения в **МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане, МСФО 9 Финансови инструменти, МСС 41 Земеделие** и илюстративните примери, включени към **МСФО 16 Лизинг**.

Тези изменения не са оказали влияние върху финансовия отчет на Фонда.

- **МСФО 16 Лизинг - Отстъпки по наеми в контекста на Covid 19 след 30 юни 2021 г. (Изменение)**
  Изменението е приложимо за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 април 2021 г., като по-ранното приложение е позволено, включително във финансови отчети, които все още не са одобрени за публикуване към датата на издаване на изменението. През март 2021 г. Съветът измени условията на практическата целесъобразна мярка в МСФО 16, която предоставя облекчения за лизингополучателите при прилагането на насоките в МСФО 16 за модификации в лизингите за отстъпки по наеми, които се явяват като пряка последица от пандемията от Covid-19. След изменението сега практическата целесъобразна мярка е приложима за отстъпки, при които всяко намаление в лизинговите плащания засяга единствено плащанията, които първоначално са били дължими на или преди 30 юни 2022 г., при условие, че са удовлетворени останалите условия за прилагането на практическата целесъобразна мярка.

Тези изменения не са оказали влияние върху финансовия отчет на Дружеството.

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.

- Признаване на приход по продажба на инвестиционни имоти с получено авансово плащане

Приходите от продажба на имоти се признават в отчета за доходите в определен момент във времето, когато контролът върху актива бъде прехвърлен към клиента, което обичайно става при прехвърляне правото на собственост върху инвестиционните имоти. При сключване на договори за продажба съдържащи невъзстановими авансови плащания от страна на клиента, Фондът анализира дали контролът върху активите се прехвърлят на купувача в момента на сключването на договора. При анализа се взимат предвид полученото спрямо общо дължимото възнаграждение, както и наличието на несигурност по отношение на завършването на продажбата. Тази преценка зависи от специфичните условия и характеристики на всяка транзакция. През 2022 г. Фондът не е сключвал договори за продажба съдържащи невъзстановими авансови плащания от страна на клиента

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.

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

Преценки (продължение)

Лизинг (продължение)

- 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 третират като оперативни лизинги. Допълнителна информация е представена в Приложение 17.

Трансфери от инвестиционни имоти
Следвайки инвестиционните си цели (както е посочено в Приложение 1), Фондът класифицира имотите като инвестиционни имоти при първоначалното им признаване. Впоследствие, ръководството прави преценка по отношение на трансферите от инвестиционни имоти, зависеща от намеренията си за бъдещето използване/реализация на имота и неговото текущо състояние (в процес на разработване или на разположение за незабавна продажба). Съществените счетоводни политики за трансфери към/от инвестиционни имоти са представени в Приложение 2.2, к-л).

Изчисление на провизия за дължими дивиденти
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 признатата провизия за дължими дивиденти към 31 декември 2022 г. е представена в Приложение 12.

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. Преустановяването на дейността вследствие на COVID-19 пандемията и ограниченията в търговската дейност на наематели, оперираци в определени индустрии, доведоха до влошаване на събираемостта от тези наематели, която продължи и през 2022 г. В резултат на това е извършен анализ и са начислени допълнителни суми за очаквани кредитни загуби от определени наематели, което доведе до признаването на допълнителна обезценка за очаквани кредитни загуби на търговски вземания от определени наематели в размер на 18 хил. лв. към 31 декември 2022 г.

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

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

Приблизителни оценки и предположения (продължение)

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.

Външните оценители, ангажирани от ръководството за да оценят активите в недвижими имоти на Дружеството по справедлива стойност към 31 декември 2022 г. възприеха набор от корекции, за да отразят ефекта на настоящата макроикономическа ситуация. Те намират отражение основно в приложения % на незаетост на имотите като процент от брутния приход от наем, използван като ключово предположение при изготвянето на оценката. Поради стагнацията на пазара на недвижими имоти, оценките не винаги са подкрепени със сравнителни пазарни данни за реални сключени сделки.

Продължаващите отражения от пандемията COVID-19 и макро-икономически ефекти от конфликта в Украйна продължават да носят определено ниво на несигурност на пазарите на инвестиционни имоти към 31 декември 2022 г. В резултат от това, външните оценители, ангажирани от ръководството за да оценят активите в недвижими имоти на Дружеството по справедлива стойност към тази дата възприеха набор от корекции, за да отразят ефекта на настоящата ситуация. Тези корекции, бяха направени въз основа на специфични за имотите фактори като се взеха под внимание различния микс от наематели за всеки имот. Те включват увеличаване на заложения риск от незаетост на имотите като процент от брутния приход от наем, използван като ключово предположение при изготвянето на оценката от 15%-25% за 2021 г. до 0%-29% за оценките към 31 декември 2022 г.

Допълнителни оповестявания са представени в Приложение 6.

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

По-долу са представени накратко публикуваните стандарти, които все още не са действащи или не са приложени по-рано от Фонда към датата на издаване на настоящия финансов отчет. Оповестено е как в разумна степен може да се очаква да бъдат повлияни оповестяванията, финансовото състояние и резултатите от дейността, когато Фондът възприеме тези стандарти за първи път. Това се очаква да стане, когато те влязат в сила.

Публикуваните нови и изменени стандарти и разясненията към тях, които все още не са в сила, до датата на издаване на финансовия отчет на Дружеството, са оповестени по-долу. Дружеството възнамерява да приложи тези нови и изменени стандарти и разяснения, ако са приложими, когато влязат в сила.

МСФО 17 Застрахователни договори
През май 2017 г. СМСС публикува МСФО 17 *Застрахователни договори* (МСФО 17), изчерпателен нов счетоводен стандарт за застрахователни договори, обхващащ признаването и оценяването, представянето и оповестяването. Стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г. По-ранното прилагане е позволено, при условие че предприятието прилага също МСФО 9 на или преди датата, на която започва да прилага МСФО 17 за първи път. Това е изчерпателен нов счетоводен стандарт за застрахователните договори, обхващащ признаването и оценяването, представянето и оповестяването. МСФО 17 се прилага за всички видове застрахователни договори, както и по отношение на определени гаранции и финансови инструменти представляващи инвестиционните договори с дискреционно участие. Възприемането на стандарта не се очаква да окаже влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

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

Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети и Изложение за практика по МСФО 2: Оповестяване на счетоводни политики

През февруари 2021 г. Съветът публикува изменения в МСС 1 и Изложение за практика по МСФО 2 *Извършване на преценки относно нивото на същественост* (ИП), в което предоставя насоки и примери в помощ на предприятията при прилагането на преценки относно нивото на същественост при оповестяването на счетоводни политики. Измененията целят да подпомогнат предприятията при предоставянето на оповестявания на счетоводни политики, които са по-полезни чрез:

- Замяна на изискването към предприятията да оповестяват своите „съществени“ счетоводни политики с изискване да оповестяват своите „значими“ счетоводни политики; и
- Добавяне на насоки относно това как предприятията да прилагат концепцията за съществеността, когато вземат решения относно оповестяванията на счетоводните политики.

Измененията влизат в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г. По-ранното приложение на измененията в МСС 1 е позволено, дотолкова доколкото този факт е оповестен. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Дефиниция за счетоводни приблизителни оценки

През февруари 2021 г. Съветът публикува изменения в МСС 8, чрез които въвежда нова дефиниция за „счетоводни приблизителни оценки“. Измененията разясняват разликата между промени в счетоводните приблизителни оценки и промени в счетоводните политики и корекцията на грешки. Те също така разясняват по какъв начин предприятията използват техниките за оценяване и входящите данни за разработването на счетоводни приблизителни оценки.

Измененият стандарт пояснява, че ефектите върху дадена счетоводна приблизителна оценка в резултат на промяна във входящи данни или промяна в техниката за оценяване, представляват промени в счетоводните приблизителни оценки, ако не водят до корекция на грешки от предходен период. Съветът запазва аспекта от дефиницията за счетоводни приблизителни оценки, че промените в счетоводните приблизителни оценки могат да са резултат от нова информация или нови развития. Измененията влизат в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г. Позволява се и по-ранното им прилагане. Фондът ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочен данък, свързан с активи и пасиви, възникващи в резултат на една сделка

През май 2021 г. Съветът публикува изменения в МСС 12, които стесняват обхвата на позволените изключения от първоначалното признаване съгласно МСС 12, така че те вече не са приложими за сделки, които пораждат равни облагаеми и признаващи се за данъчни цели временни разлики. Измененията пояснят, че когато плащанията, които уреждат дадено задължение, се признават за данъчни цели, е въпрос на преценка дали тези приспадания за данъчни цели могат да бъдат отнесени към признатото във финансовия отчет задължение или към свързания с него актив. Тази преценка е важна при определянето дали при първоначалното признаване на актива и пасива съществува временна разлика.

Съгласно измененията изключенията в първоначалното признаване не са приложими за сделки, които при първоначалното признаване, пораждат равни облагаеми и признаващи се за данъчни цели временни разлики. То е приложимо, единствено ако признаването на лизингов актив и задължение по лизинг (или задължение за извеждане от експлоатация и компонент от актив, подлежащ на извеждане от експлоатация) пораждат облагаеми и признаващи се за данъчни цели временни разлики, които не са равни.

Измененията влизат в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г. Предприятието трябва да прилага измененията по отношение на сделки, които възникват на или след началото на най-ранния представен сравнителен период. В допълнение, в началото на най-ранния представен сравнителен период, предприятието трябва също да признае отсрочен данъчен актив (при условие, че е на разположение достатъчна облагаема печалба) и отсрочен данъчен пасив за всички приспадащи се и облагаеми временни разлики, свързани с лизинги и задължения за извеждане от експлоатация. Фондът ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

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

Изменения в МСС 1: Класификация на пасивите като текущи или нетекущи
През януари 2020 г. СМСС публикува изменения в параграфи 69 до 76 на МСС 1, чрез които се упоменават конкретно изискванията за класифициране на пасивите като текущи или нетекущи. Измененията поясняват:

- Какво се има предвид под право за разсрочване на уреждането
- Че трябва да съществува право за разсрочване в края на отчетния период
- Че класификацията не се засяга от вероятността предприятието да упражни правото си за разсрочване
- Че единствено, ако внедрен дериватив в конвертируем пасив сам по себе си е капиталов инструмент, условията на пасива няма да се отразят на неговата класификация.

През юли 2021 г. Съветът прие предварително решение да предложи няколко изменения в разясненията, предоставени през януари 2020 г. В частност Съветът реши да предложи, че ако правото за разсрочено уреждане за период от поне дванадесет месеца е предмет на спазването от страна на предприятието на определени условия след отчетната дата, то тези условия не се отразяват на това дали правото за разсрочване на уреждането съществува към отчетната дата за целите на класификацията на даден пасив като текущ или нетекущ. Допълнителни изисквания за представяне и оповестяване ще бъдат приложими при такива обстоятелства. Също така Съветът взе предварително решение да отсрочи датата за влизане в сила до не по-рано от 1 януари 2024 г. (от 1 януари 2023 г.).
Фондът ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

Изменения в МСФО 16 Лизинг: Пасив по лизинг при сделка за продажба с обратен лизинг
През септември 2022 г. СМСС публикува изменения в МСФО 16 Лизинг: Пасив по лизинг при сделка за продажба с обратен лизинг. Измененията са предвидени с цел подобряване на изискванията, които продавачът - лизингополучател използва при оценката на пасива по лизинга, възникващ при сделка за продажба с обратен лизинг по МСФО 16, като не променя счетоводното отчитане на лизингите, които не са свързани с тези сделка. По-конкретно, продавачът - лизингополучател определя "лизинговите плащания" или "коригираните лизингови плащания" по такъв начин, че да не признае каквато и да било печалба или загуба, която е свързана с правото на ползване, което той запазва. Приложението на тези изисквания не пречи на продавача - лизингополучател да признае в печалбата или загубата каквато и да било печалба или загуба, свързана с частичното или пълното прекратяване на лизинга. Продавачът - лизингополучател прилага изменението ретроспективно в съответствие с МСС 8 по отношение на сделки за продажба с обратен лизинг, сключени след датата на първоначалното приложение, което е началото на годишния отчетен период, през който предприятието е приложило МСФО 16 за първи път. Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2024 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Измененията все още не са приети от ЕС. Фондът ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

Изменения в МСФО 10 и МСС 28 - Продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие
През декември 2015 г. СМСС реши да отсрочи датата на влизане в сила на измененията до такава бъдеща дата, до която той е финализирал каквито и да било изменения, които възникват в резултат от проекта за проучване на Съвета, отнасящ се за метода на участие в собствения капитал. Измененията адресират противоречието между МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия по отношение на отчитането на загубата на контрол върху дъщерно дружество, което е продадено или е внесено в асоциирано или съвместно предприятие. Измененията поясняват, че пълният размер на печалбата или загубата се признава, когато трансферът към асоциираното предприятие или съвместното предприятие включва бизнес, отговарящ на дефиницията за бизнес в МСФО 3. Всяка печалба или загуба, възникваща в резултат от продажбата или вноската на активи, които не представляват бизнес, обаче, се признава единствено до степента на несвързаните участия на инвеститорите в асоциираното или съвместното предприятие. Измененията все още не са приети от ЕС. Фондът ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

5. Приходи и разходи

5.1. Приходи от наеми и такса управление

	2022	2021
	хил. лв.	*хил. лв.*
Наеми от инвестиционни имоти	6,101	6,304
Приходи от договори с клиенти - такса управление	1,005	724
	7,106	**7,028**

Приходи от договори с клиенти по смисъла на МСФО 15 *Приходи от договори с клиенти,* включват приходи от такса за управление 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 от наеми са от външни клиенти, базирани в България.

б) Информация за основни клиенти

	Вид приход	2022		2021	
		хил. лв.	*Процент от съответните приходи*	*хил. лв.*	*Процент от съответните приходи*
Клиент 1	Наеми	1,759	29%	368	6%
Клиент 1	Такса управление	405	40%	86	9%
Клиент 2	Наеми	1,545	25%	2,132	34%
Клиент 3	Наем	496	8%	-	-
Клиент 3	Такса управление	151	15%	-	-
Клиент 4	Наеми	453	7%	1,837	29%
Клиент 4	Такса управление	82	8%	286	39%
Клиент 5	Такса управление	78	8%	76	10%
Клиент 6	Продажба на инвестиционен имот	13,163	84%	-	-
Клиент 7	Продажба на инвестиционен имот	-	-	415	47%
Клиент 8	Продажба на инвестиционен имот	-	-	161	18%

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

5.3. Други приходи

Като други приходи основно са отразени приходи от мениджмънта на жилищна сграда „Секвоя 2“ в к.к. Боровец в размер на 51 хил. лв. (2021 г.: 31 хил. лв.), както и приходи от компенсации по програмата за компенсиране на небитови крайни клиенти на електрическа енергия в размер на 10 хил. лв. (2021 г.: 48 хил. лв.). Няма неизпълнени условия по отношение на средствата, предоставени по програмата.

5. Приходи и разходи (продължение)

5.4. Преки оперативни разходи свързани с имоти

	2022	2021
	хил. лв.	*хил. лв.*
Преки оперативни разходи свързани с имоти, които генерират приходи от наеми		
Инвестиционни имоти	(2,439)	(1,584)
	(2,439)	**(1,584)**
Преки оперативни разходи свързани с имоти, които не генерират приходи от наеми		
Инвестиционни имоти	(134)	(74)
Инвестиционни имоти, държани за продажба	(83)	(47)
	(217)	**(121)**
Общо преки оперативни разходи свързани с имоти	**(2,656)**	**(1,705)**

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

	2022	2021
	хил. лв.	*хил. лв.*
Такса управление	(1,035)	(603)
Ремонти и поддръжка на имоти	(623)	(554)
Местни данъци и такси	(490)	(411)
Възнаграждения за професионални услуги	(411)	(55)
Други	(97)	(82)
	(2,656)	**(1,705)**

5.5. Други разходи

	2022	2021
	хил. лв.	*хил. лв.*
Одиторски услуги	(65)	(30)
Възнаграждения за професионални услуги	(34)	(32)
Обезценка на вземания (Приложение 8)	(18)	(22)
Амортизация	(9)	(26)
Банкови такси	(2)	(5)
Други	(49)	(27)
	(177)	**(142)**

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 2021 г.	**7**	**9,236**	**64,317**	**36,628**	**110,188**
Придобити	-	-	-	35,816	35,816
Отписани поради продажба	-	(383)	-	-	(383)
Нетна печалба от промени в справедливите стойности	1	609	(1,267)	1,207	550
На 31 декември 2021 г.	**8**	**9,462**	**63,050**	**73,651**	**146,171**
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**

Имоти в процес на изграждане

Имоти в процес на изграждане към 31 декември 2021 г. включват 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. През 2022 г. сградата е завършена и е налице трансфер на актива от Имоти в процес на изграждане към Търговски и бизнес имоти.

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 2022 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. При оценката на тези имоти към 31 декември 2021 г. е използван методът на капитализацията на прихода. Промяната в оценителския метод, прилаган през текущия отчетен период, е направена с цел по-адекватно отразяване на спецификите и обстоятелствата, свързани с имотите към датата на тяхната оценка, като общият подход на оценка на базата на доходите се запазва непроменен спрямо предходния период.

  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. Срокът, 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 незаетост и отстъпки, както и с 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:

	2022	2021
	хил. лв.	*хил. лв.*
Справедлива стойност на инвестиционни имоти, определена по подхода на базата на доходите	137,358	136,700
Справедлива стойност на инвестиционни имоти, определена по пазарен подход	8,243	9,471
Общо инвестиционни имоти по справедлива стойност	**145,601**	**146,171**

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 подход	Значителни ненаблюдавани входящи данни	2022	2021
Търговски и бизнес имоти	Подход на базата на доходите	Брутен приход от наем – лв. за месец – търговски обект 1	113,475	119,971
		Брутен приход от наем – лв. за месец – търговски обект 2	-	84,658
		Брутен приход от наем – лв. за месец – бизнес обект 1	198,724	190,508
		Брутен приход от наем – лв. за месец – бизнес обект 2	203,671	209,694
		Брутен приход от наем – лв. за месец – бизнес обект 3	730,891	-
		Риск от незаетост - % от брутния приход от наем	0%-29%	15%-25%
		Дисконтов процент/ Норма на капитализация	9%	9%
		Корекция за неликвидност на земята	-	(15%)
		Корекции на специфични показатели на земята	-	*
Имоти в процес на изграждане	Подход на базата на доходите	Прогноза за брутен приход от наем – лв. за месец	-	327,321
		Риск от незаетост - % от брутния приход от наем	-	42%-90%
		Норма на капитализация (дисконтов процент)	-	10%
		Очаквани разходи за приключване на проекта	-	** 8,693 хил. лв.
Земеделски земи	Пазарен подход	Корекции на специфични показатели	*	*
Неземеделски земи	Пазарен подход	Корекция за неликвидност	(18%)	(18%) до (20%)
		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.
** Очакваните разходи за приключване на проекта са определени на база оценка на общия бюджет за изпълнение на договора за изграждане на бизнес сградата в Научно-технологичен парк към 31 декември 2021 г., гр. София, намалени с извършените към 31 декември 2021 г. разходи.

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.

6. Имоти (продължение)

6.1. Инвестиционни имоти (продължение)

Други оповестявания

Към 31 декември 2022 г. част от инвестиционните имоти са обект на ипотека за обезпечаване на дългосрочни лихвоносни заеми на Фонда (Приложение 11). Към края на 2022 г. относителния дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти възлиза на 45,38%.

6.2. Инвестиционни имоти държани за продажба

	Ваканционни имоти	Общо
	хил. лв.	*хил. лв.*
На 1 януари 2021 г.	**1,258**	**1,258**
Печалба от промени в справедливите стойности	24	24
Продадени	(432)	(432)
На 31 декември 2021 г.	**850**	**850**
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**

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 2022 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**	**2022**	**2021**
Ваканционни имоти	Пазарен подход	Корекция за неликвидност (апартаменти и гаражни пространства)	(25%)	(25%) и (33%)
		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.

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.

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 намалелия интерес от страна на потенциални купувачи вследствие на финансовата криза и нейното по-дългосрочно отражение върху пазара на ваканционни имоти, Фондът не успя да реализира имота въпреки активната кампания за продажба. Фондът работи и планира да продължи да работи активно в посока продажба на инвестиционния имот и през следващите години.

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 19.

7. Разходи за бъдещи периоди

	2022	2021
	хил. лв.	*хил. лв.*
Предплатени такси	4	330
Застраховки	43	32
	47	**362**

8. Търговски и други вземания

	2022	2021
	хил. лв.	*хил. лв.*
Вземания за наеми	210	157
Провизия за очаквани кредитни загуби	(126)	(108)
Вземания за наеми, нетно	84	49
ДДС за възстановяване	-	127
Вземания за консумативи	133	111
Платени аванси към доставчици	39	62
Предоставени депозити	3	21
Други вземания	149	15
	408	**385**

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

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

Другите вземания включват начислени, но нефактурирани суми във връзка със стимули под формата на безплатни наемни периоди по лизингови договори.
Вземания за наеми са заложени като обезпечение по дългосрочните лихвоносни заеми на Фонда (Приложение 11).

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, която продължава и през 2022 г. В резултат на извършен анализ са начислени допълнителни суми за очаквани кредитни загуби от наемателите, опериращи в тези индустрии. Дружеството е обновило използваната провизорна матрица за изчисление на ОКЗ, като е взело 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 2022 г., възрастовият анализ на търговските и други вземания е представен в таблицата по-долу:

	Търговски и други вземания						
		Дни в просрочие					
	Текущи	< 30 дни	30-60 дни	61–90 дни	90-120 дни	>120 дни	Общо
	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	285	58	-	-	8	141	492
Очаквана кредитна загуба	(1)	-	-	-	(1)	(125)	(126)

Към 31 декември 2021 г., възрастовият анализ на търговските и други вземания е представен в таблицата по-долу:

	Търговски и други вземания						
		Дни в просрочие					
	Текущи	< 30 дни	30-60 дни	61–90 дни	90-120 дни	>120 дни	Общо
	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%	75%	81%	
Прогнозна обща брутна балансова стойност в неизпълнение	143	1	5	-	-	134	283
Очаквана кредитна загуба	-	-	-	-	-	(108)	(108)

9. Парични средства и парични еквиваленти

	2022	2021
	хил. лв.	*хил. лв.*
Парични средства в брой и по банкови сметки	11,562	1,657
Общо парични средства	**11,562**	**1,657**

Паричните средства в банкови сметки се олихвяват с плаващи лихвени проценти, базирани на дневните лихвени проценти по банкови депозити.

10. Основен капитал и резерви

10.1. Основен капитал

Издадени и изцяло платени акции

	2022	2021
	хил. лв.	*хил. лв.*
Обикновени акции с номинална стойност 1 лев всяка (2021 г.:1 лв. всяка)	34,642	34,642
	34,642	**34,642**

Обикновени акции	Брой акции (хиляди)	Стойност (хил. лв.)
Оторизирани, издадени и изцяло платени		
На 1 януари 2021	34,642	34,642
На 31 декември 2021 г.	**34,642**	**34,642**
На 31 декември 2022 г.	**34,642**	**34,642**

Към 31 декември 2022 г. и към 31 декември 2021 г. основният капитал на Дружеството е в размер на 34,642 хил. лв. (34,642 хил. броя акции, с номинална стойност 1 лв.).

10. Основен капитал и резерви (продължение)

10.1. Основен капитал (продължение)

Към 31 декември 2022 година, разпределението на основния капитал на Фонда е както следва:

	Брой акции (хиляди)	Участие
УПФ ДСК Родина АД	2,417	6.98%
ЗУПФ Алианц България	2,375	6.86%
Универсален Пенсионен фонд ОББ	2,360	6.81%
Универсален Пенсионен фонд Доверие АД	1,754	5.06%
Доброволен Пенсионен фонд ОББ	1,511	4.36%
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	762	2.20%
Николай Сергеевич Драгомирецки	674	1.94%
Професионален Пенсионен фонд ОББ	666	1.92%
УПФ Пенсионноосигурителен Институт	661	1.91%
Мибо Консулт ЕООД	661	1.91%
ДПФ ДСК Родина АД	607	1.75%
Чавдар Иванов Донков	599	1.73%
ДПФ Алианц България	507	1.46%
Тодор Людмилов 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 1.29%	12,272	35.42%
	34,642	**100%**

10.2. Премийни резерви

Към 31 декември 2022 г. премийните резерви са в размер на 59,380 хил. лв. (2021 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.

	2022	2021
	хил. лв.	*хил. лв.*
На 1 януари	59,380	59,380
На 31 декември	**59,380**	**59,380**

11. Дългосрочни лихвоносни заеми

	Номинален лихвен процент	Падеж	2022	2021
			хил. лв.	*хил. лв.*
Краткосрочна част				
1. Инвестиционен банков заем с общ максимален разрешен размер 11,000 хил. лв.	1.05% + БЛПБ*	декември 2025 г.	1,331	1,289
Задължение за лихва			2	5
Корекция до амортизируема стойност			(4)	(3)
			1,329	1,291
2. Инвестиционен банков заем с общ размер 33,200 хил. лв.	1.05% + БЛПБ*	ноември 2029 г.	3,146	3,431
Задължение за лихва			20	23
Корекция до амортизируема стойност			(52)	(51)
			3,114	3,403
			4,443	**4,694**

	Номинален лихвен процент	Падеж	2022	2021
			хил. лв.	*хил. лв.*
Дългосрочна част				
1. Инвестиционен банков заем с общ максимален разрешен размер 11,000 хил. лева	1.05% + БЛПБ*	декември 2025 г.	2,793	4,123
Корекция до амортизируема стойност			(8)	(13)
			2,785	4,110
2. Инвестиционен банков заем с общ размер 33,200 хил. лева	1.05% + БЛПБ*	ноември 2029 г.	28,266	28,269
Корекция до амортизируема стойност			(308)	(355)
			27,958	27,914
			30,743	**32,024**

* БЛПБ - Базов лихвен процент на банката (сбора от Прайм бизнес клиенти за лева коригиран с конверсионен компонент).

Анализ на падежната структура на заемите на база на договорените недисконтирани плащания е представен в Приложение 18.

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 декември 2022 г. заемът е обезпечен с договорна ипотека върху един имот със справедлива стойност към същата дата възлизаща на 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 търговските обекти. Заемът се погасява на месечни вноски, дължими на 21-во число всеки месец. Към 31 декември 2022 г. кредитът е изцяло усвоен. През 2022 г. е предоговорен лихвения %.
Фондът има задължение по договора за инвестиционен банков заем да поддържа определено съотношение на пазарната стойност на приетите като обезпечение имоти към неиздължената главница, което е изпълнено към 31 декември 2022 г.. Също така, Фондът има допълнително задължение по договора да поддържа до периода на издължаване на заема коефициент „Покритие на дълга“, изчислен като съотношението между оперативната печалба от имота (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 преоценка 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 2022 г. Фондът не е спазил изисканото съотношение, но това не води до предсрочна изискуемост на заема, а до право на Банката да начисли наказателна лихва. Въпреки това, на 27 февруари 2023 г. Фондът е получил официално писмо от банката, в което тя потвърждава, че няма да предприеме действия по обявяване на заема за предсрочно изискуем на основание на неизпълнението за 2022 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 предназначен за финансиране изграждането на инвестиционен имот представляващ бизнес обект – офис сграда в гр. София, София Тех Парк. През 2022 г. максималният размер и срокът на гратисния период са предоговорени. Срокът на кредита е до ноември 2029 г., с гратисен период за главницата до юни 2022 г. Заемът е обезпечен с договорна ипотека върху търговски обекти и офис площи, собственост на Фонда, които са със справедлива стойност 79,507 хил. лв. и върху търговски площи със справедлива стойност 17,898 хил. лв.; залог върху настоящи и бъдещи вземания по договорите за оперативен лизинг на обектите. Заемът ще се погасява на месечни вноски, дължими на 21-во число всеки месец. Към 31 декември 2022 г. кредитът е усвоен.
Фондът има задължение по договора за инвестиционен банков заем да поддържа съотношение на пазарната стойност на приетите като обезпечение имоти към неиздължената главница от 120% за целия период на договора. Към 31 декември 2022 г. Фондът е в изпълнение на това съотношение. Също така, Фондът има допълнително задължение по договора 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 преоценка 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.

12. Провизия за дължими дивиденти

	2022	2021
	хил. лв.	*хил. лв.*
Провизия за дължими дивиденти	3,845	1,643
Провизия за данък при източника	70	30
	3,915	**1,673**
Коригиран средно-претеглен брой обикновени акции (в хиляди)	34,642	34,642
Дивидент на акция, бруто (в лева)	**0.113**	**0.048**

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.
През 2021 г. Фондът взе решение да бъде разпределен дивидент за акционерите в размер на 100 % от преобразувания финансов резултат за 2020 г., определен съгласно чл. 29 от ЗДСИЦДС, а именно - 2,879 хил. лв., или 0.0830958 лв. брутен дивидент на акция, вместо начисления в края на 2021 г. минимален дивидент по закон, който е в размер на 90% от преобразувания финансов резултат за 2020 г. Дивидентът като изменение в неразпределената печалба през 2021 г., включва провизия за дивидент в размер на 90% от преобразувания финансов резултат за 2021 г. и допълнително разпределният дивидент за 2020 г. до достигане на 100% от преобразувания финансов резултат за 2020 г. и е на обща стойност 1,961 хил. лв.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), 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 законовите промени. На база на финансовите резултати на Фонда за 2022 г., ръководството е анализирало задължението за разпределяне на дивиденти от икономическа и правна гледна точка. Прилагайки разпоредбите на закона Фондът е определил дивидент в размер на 3,915 хил. лв. (дивидент на акция, бруто: 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 2022 г. и 31 декември 2021 г.

12. Провизия за дължими дивиденти (продължение)

	2022 г.		2021 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	17,600	22,095	17,537	22,700
Офис сграда – Бизнес Парк София	14,837	17,858	14,623	17,573
ТЦ „Доверие Бриколаж" – София	11,990	17,898	11,990	13,587
Офис сграда - Научно-технологичен парк	76,402	79,507	72,702	73,651
Инвестиционни имоти в София – Младост IV	9,303	3,709	9,422	4,023
ТЦ „Доверие Бриколаж" – Варна	-	-	8,441	9,189
Инвестиционен имот – Царево	4,409	3,300	4,409	3,368
Инвестиционен имот – Видин	589	1,226	589	1,182
Инвестиционен имот - В. Търново	-	-	242	890
Земеделски имоти	2	8	2	8
Инвестиционни имоти държани за продажба				
Ваканционен имот – Боровец	1,314	619	1,933	850
Общо	**136,446**	**146,220**	**141,890**	**147,021**

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

13. Търговски и други задължения

	2022	2021
	хил. лв.	*хил. лв.*
Задължения към обслужващото дружество, от които:	848	1,228
· възнаграждения на обслужващото дружество	171	10
· задължения по строителни договори	574	1,154
· други	103	64
Получени депозити от наематели	1,217	943
Начисления за задължения по строителни договори	422	898
Клиенти по аванси	128	203
Задължения към доставчици	131	80
ДДС за внасяне	97	-
Задължения към застрахователи	30	21
Задължения свързани с персонала	3	12
Задължение по неизплатени дивиденти	2	4
Други задължения	25	23
	2,903	**3,412**

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 14.1.
- 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 2023 г. При първоначално признаване, задържаните суми се оценяват по настояща стойност на свързаните бъдещи парични потоци. Към 31 декември 2022 г. краткосрочната част на задълженията по задържани суми е в размер 482 хил. лв. и е представена като част от Задължения по строителни договори (2021 г.: 1,078 хил. лв.). Към 31 декември 2022 г. Фондът няма дългосрочни задължения по задържани суми за качествено изпълнение по договори (2021 г.: няма дългосрочни задължения).

14. Оповестяване на свързани лица

Сделките със свързани лица, които Фондът е извършил през годината, заедно със съответните салда към 31 декември 2022 г. и 2021 г. са оповестени по-долу.

14.1. Възнаграждения на обслужващото дружество

Съгласно договор от 11 януари 2005 година, Фонд за недвижими имоти България възлага на МНИ ООД да бъде обслужващо дружество на Фонда. МНИ ООД е дружество с ограничена отговорност, учредено в България. Обслужващото дружество осъществява оперативното управление на Фонда, в т. ч. обслужването и поддържането на придобитите инвестиционни имоти, извършването на строежи и подобрения, воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, както и извършването на други необходими дейности. След одобрение от Съвета на Директорите на Фонда и за своя сметка, обслужващото дружество може да възложи на един или повече инвестиционни консултанти да му предоставят препоръки и съвети по отношение на инвестиционната политика на Фонда, описана в Проспекта, както и да извършват покупки и продажби на инвестиционни имоти, или да управляват инвестициите на Фонда от негово име и за негова сметка, съгласно условията на договора от 11 януари 2005 година и анексите към него.

МНИ ООД получава възнаграждение за предоставяните услуги на Фонда. До края на октомври 2018 г. размерът на възнаграждението е 1.5% годишно от сумата на нетните активи на Фонда, а от ноември 2018 г. възнаграждението е намалено на 1% от сумата на нетните активи на Фонда. Възнаграждението за обслужване е дължимо към края на всеки месец.

Обслужващото дружество получава възнаграждение за успех при всяка осъществена сделка за продажба на имот от Фонда. Възнаграждението за успех възлиза на 15% от положителната разлика между продажната цена на имота и цената на придобиване (включително преките текущи разходи, както и разпределената част от непреките разходи за периода на собственост на имота).

Съгласно Устава на Фонда, общата годишна сума дължима/платена от Фонда към/на обслужващото дружество, директорите на Фонда, оценители, одитори и банката депозитар не може да превишава 10% от общата стойност на активите на Фонда, което включва максимално разрешен размер на разходите за възнаграждения на трети лица до 9% и максимално разрешения размер на разходите за управление до 10% от общата стойност на активите.

За 2022 г. възнаграждението за обслужване възлиза на 1,115 хил. лв. (2021 г.: 1,077 хил. лв.).

За 2022 г. е начислено възнаграждение за успех на обслужващото дружество в размер на 445 хил. лв. (2021 г.: не е начисляване и изплащано възнаграждението за успех на обслужващото дружество).

Другите задължения към обслужващото дружество са представени в Приложение 13.

14.2. 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 2022 година са в размер на 98 хил. лв., в това число осигуровки в размер на 8 хил. лв. (2021 г.: 97 хил. лв., в това число осигуровки в размер на 7 хил. лв.).

15. 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:

	2022	2021
	хил. лв.	*хил. лв.*
Печалба за годината	12,534	3,913
Коригиран средно-претеглен брой обикновени акции (в хиляди)	34,642	34,642
Нетна печалба на акция (в лева)	**0.362**	**0.113**

Не са извършвани сделки с обикновени акции или потенциални обикновени акции за периода от 31 декември 2022 г. до датата, на която финансовият отчет е одобрен за издаване.

16. Ангажименти

Ангажименти по договори за строителство

Към 31 декември 2022 г. Фондът няма ангажименти по договори за строителство (31.12.2021 г.: 8,693 хил. лв.). Сумата на гаранциите, които са задържани във връзка с договорите за строителство са посочени в Приложение 13.

17. 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. През 2022 г. единият от обектите е продаден. Първоначалните договори в предходни години са били със срок от 10 години и са включвали двата притежавани от Фонда имота. Те съдържаха клаузи за повишаване на лизинговите вноски в зависимост от пазарните условия; за подновяване на срока и 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.

През 2022 г. Фондът сключи договор за продажба на част от притежаваните търговски площи. Сделката беше финализирана в средата на финансовата 2022 г., което води до намаление на бъдещите недисконтирани постъпления от лизинг на търговски площи.

Вземанията на Фонда по лизинговите договори са обезпечени с едногодишни революиращи гаранции за добро изпълнение, издадени от лизингополучателя, в размер на 90% дължимите лизингови вноски за пет месеца.

17. 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:

	2022	2021
	хил. лв.	*хил. лв.*
До 1 година	1,244	2,112
Над една до три години	2,488	4,225
Над три до пет години	1,244	4,225
Над 5 години	-	-
	4,976	**10,562**

Оперативен лизинг на офис площи (инвестиционни имоти)

След закупуване на два инвестиционни имота (Офис сграда 1 в Бизнес Парк София и Камбани Грийн Офиси) представляващи офис сгради, Фондът е встъпил в/сключил договори за оперативен лизинг на офиси с първоначален срок до шест години. Те съдържат различни опции за прекратяване, за повишаване на лизинговите вноски, както и клаузи за подновяване на наемния срок. През 2018 г. Фондът е сключил договори с 2 нови наемателя също с 5-годишен наемен срок.

В края на 2020 г. Фондът е удължил с 5 години договора за наем на един от основните си наематели на офиси в Бизнес Парк София при частично намаление на наетите площи. След удължаването, срокът на договора за наем е до май 2026 г.

През февруари 2021 г. „Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ подписа допълнително споразумение към договор за наем сключен на 30 май 2019 г. за допълнителни офис площи в новата сграда в София Тех Парк. Наемният срок, съгласно анекса, е 6 г. През юли 2021 г. Фондът сключи нов договор за отдаване на офис площи в София Тех Парк. Новият договор е за срок от 5 г. През 2022 г. са сключени още няколко договора, които нямат съществен дял в приходите на дружеството и наемните нива са актуализирани във връзка с инфлацията.

Вземанията на Фонда по основните лизингови договори са обезпечени с банкови гаранции или получени депозити в размер на два до три брутни месечни наема.
Към 31 декември матуритетния анализ на бъдещите недисконтирани постъпления по оперативен лизинг по години е както следва:

	2022	2021
	хил. лв.	*хил. лв.*
До 1 година	4,215	4,014
Над една до пет години	11,947	12,045
Над пет години	338	842
	16,500	**16,901**

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

17. Лизинг (продължение)

Оперативен лизинг - Фондът като лизингополучател

Активи и пасиви, признати в отчета за финансовото състояние

Фондът ползва в дейността си наето помещение за офисни цели. Активът „право на ползване“ е включен в отчета за финансово състояние на отделен ред.

	Сгради	Общо
	хил. лв.	*хил. лв.*
Отчетна стойност:		
На 1 януари 2021 г.	48	48
На 31 декември 2021 г.	48	48
На 31 декември 2022 г.	48	48
Амортизация:		
На 1 януари 2021 г.	32	32
Начислена амортизация за годината	16	16
На 31 декември 2021 г.	48	48
Начислена амортизация за годината	-	-
На 31 декември 2022 г.	**48**	**48**
Балансова стойност:		
На 1 януари 2021 г.	**16**	**16**
На 31 декември 2021 г.	**-**	**-**
На 31 декември 2022 г.	**-**	**-**

Задълженията по лизинг към 31 декември са както следва:

	2022	2021
	хил. лв.	*хил. лв.*
На 1 януари	1	18
Начислена лихва	-	-
Плащания	(1)	(17)
На 31 декември	**-**	**1**
В т. ч.		
Дългосрочна част	**-**	**-**
Краткосрочна част	**-**	***1***

Матуритетният анализ на задълженията по лизинг е оповестен в Приложение 18.

Суми, включени в отчета за доходите

	2022	2021
	хил. лв.	*хил. лв.*
Разходи за амортизация на активи по право на ползване	-	16
Разходи за лихви на задълженията по лизинг	-	-
	-	**16**

18. Цели и политика за управление на финансовия риск

Структурата на финансовите активи и пасиви е както следва:

	2022
	хил. лв.
Финансови активи	
Финансови активи по амортизирана стойност в т.ч.:	
Търговски и други вземания (Приложение 8)	*366*
Парични средства и парични еквиваленти (Приложение 9)	*11,562*
Общо финансови активи	***11,928***
Финансови пасиви	
Финансови пасиви по амортизирана стойност в т.ч.:	
Дългосрочни банкови заеми (Приложение 11)	*35,186*
Търговски и други задължения (Приложение 13)	*1,431*
Общо финансови пасиви	***36,617***

	2021
	хил. лв.
Финансови активи	
Финансови активи по амортизирана стойност в т.ч.:	**1,832**
Търговски и други вземания (Приложение 8)	*175*
Парични средства и парични еквиваленти (Приложение 9)	*1,657*
Общо финансови активи	***1,832***
Финансови пасиви	
Финансови пасиви по амортизирана стойност в т.ч.:	**38,951**
Дългосрочни банкови заеми (Приложение 11)	*36,718*
Търговски и други задължения (Приложение 13)	*2,232*
Задължения за лизинг (Приложение 17)	*1*
Общо финансови пасиви	***38,951***

18. 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 оперативно 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**
		хил. лв.
2022		
Заеми в лева	+100	(352)
Заеми в лева	-100	352

	Увеличение /намаление на базов пункт	**Ефект върху печалбата**
		хил. лв.
2021		
Заеми в лева	+100	(367)
Заеми в лева	-100	367

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 платежоспособни наематели и следи стриктно своевременното събиране на вземанията си. Относно инвестиционните си проекти ръководството разглежда различни начини за привличане на капитал.

18. 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 равнение между началните и крайните салда в отчета за финансовото състояние на пасивите, произтичащи от финансова дейност за годината, приключваща на 31 декември 2022 г. и за годината, приключваща на 31 декември 2021г.

	1 януари 2022 г.	Входящи парични потоци	Изходящи парични потоци (главница)	Изходящи парични потоци (лихва)	Начисл. по метода на ефективен лихвен процент и реклас. на отср.разходи	Провизия за дължим дивидент	31 декември 2022 г.
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**

	1 януари 2021 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 2021 г.
	хил. лв.	*хил. лв.*	*хил. лв.*	*хил. лв.*	*хил. лв.*	*хил. лв.*	*хил. лв.*
Лихвоносни заеми и привлечени средства	6,647	31,700	(1,248)	(671)	290		36,718
Задължения по лизинг	18	-	(17)	-	-	-	1
Задължение за дивиденти	2,592	-	(2,876)	-	-	1,961	1,677
Общо пасиви от финансова дейност	**9,257**	**31,700**	**(4,141)**	**(671)**	**290**	**1,961**	**38,396**

18. 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 2022 г.

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
	хил. лв.	*хил. лв.*	*хил. лв.*	*хил. лв.*	*хил. лв.*	*хил. лв.*
Банкови заеми	-	1,286	3,878	18,291	15,050	38,505
Търговски и други задължения	112	883	436	-	-	1,431
	112	**2,169**	**4,314**	**18,291**	**15,050**	**39,936**

Към 31 декември 2021 г.

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
	хил. лв.	*хил. лв.*	*хил. лв.*	*хил. лв.*	*хил. лв.*	*хил. лв.*
Банкови заеми	-	783	4,881	24,619	11,609	41,892
Задължения за лизинг	-	1	-	-	-	1
Търговски и други задължения	84	999	1,149	-	-	2,232
	84	**1,783**	**6,030**	**24,619**	**11,609**	**44,125**

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 2022 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 2022 г. паричните средства и дългосрочни депозити на Фонда са разпределени в банки със следния кредитен рейтинг:

	хил. лв.	Кредитен рейтинг
Банка 1	1,158	BBB
Банка 2	10,404	BBB

18. 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.

	2022	2021
	хил. лв.	*хил. лв.*
Основен капитал	34,642	34,642
Премийни резерви	59,380	59,380
Неразпределена печалба	22,225	13,606
Общо собствен капитал	116,247	107,628
Инвестиционни имоти, включително имоти държани за продажба	146,220	147,021
Дългосрочни лихвоносни заеми (дългосрочна и краткосрочна част)	35,186	36,718
Собствен капитал към дългосрочни лихвоносни заеми	3.30	2.93
Инвестиционни имоти, включително имоти държани за продажба към собствен капитал	1.258	1.366
Пазарна капитализация	69,284	68,591

19. Оценяване на справедлива стойност

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

			Оценяване на справедлива стойност чрез използване на		
	Дата на оценка	**Балансова стойност**	**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
Неземеделски земи	31.12.2022	8,235			8,235
Офис площи	31.12.2022	119,460			119,460
Земеделски 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	

19. Оценяване на справедлива стойност (продължение)

Количествени оповестявания на йерархията на справедлива стойност към 31 декември 2021 г.

		Оценяване на справедлива стойност чрез използване на			
	Дата на оценка	**Балансова стойност**	**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	31.12.2021	22,776	-	-	22,776
Неземеделски земи	31.12.2021	9,462	-	-	9,462
Имоти в процес на изграждане	31.12.2021	73,651	-	-	73,651
Офис площи	31.12.2021	40,274	-	-	40,274
Земеделски земи	31.12.2021	8	-	-	8
Инвестиционни имоти държани за продажба (Приложение 6.2)					
Ваканционни имоти	31.12.2021	850	-	-	850
Пасиви, за които се оповестява справедлива стойност:					
Лихвоносни заеми и привлечени средства (Приложение 11)					
Заеми с плаваща лихва	31.12.2021	36,718	-	36,718	-

През 2022 г. и 2021 г. не е имало трансфери между нивата от йерархията на справедлива стойност.

19. 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*	
	2022	2021	2022	2021
	хил. лв.	*хил. лв.*	*хил. лв.*	*хил. лв.*
Финансови активи				
Търговски и други вземания	366	175	366	175
Парични средства и краткосрочни депозити	11,562	1,657	11,562	1,657
Финансови пасиви				
Лихвоносни заеми	35,186	36,718	35,186	36,718
Търговски и други задължения	1,431	2,232	1,431	2,232
Задължения по лизинг	-	1	-	1

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 непринудена 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 оставащи срокове до падежа. Справедливата стойност се доближава до балансовите стойности, брутно с неамортизираните разходи по сделката. Собственият риск от неизпълнение е оценен като несъществен.

20. Събития след отчетната дата

Считано от 17.02.2023 г. в сила е нов договор за обслужване между МНИ ООД и ФНИБ АДСИЦ. Той е успешно е преминал процедура на одобрение от Комисията по финансов надзор, документирана решение от 17.01.2023 г. Договорът не променя обхвата на услугите и запазва нивата на възнаграждение на обслужващото дружество - МНИ ООД.

С решение на Съвета на директорите на ФНИБ АДСИЦ от 13.01.2023 г., 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.

Не са настъпили други събития след отчетната дата до датата, на която финансовият отчет е одобрен за издаване, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ за годината, приключваща на 31 декември 2022 г.

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. **Александър Кирилов Георгиев,** 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 приложимите 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: 31 март 2023 г.

гр. София

ДЕКЛАРАТОРИ:

CHAVDAR IVANOV DONKOV Digitally signed by CHAVDAR IVANOV DONKOV Date: 2023.03.31 12:33:04 +03'00'

Чавдар Иванов Донков

Александър Кирилов Георгиев

Alexander Kirilov Georgiev Digitally signed by Alexander Kirilov Georgiev Date: 2023.03.31 12:38:59 +03'00'

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

Централа: +359 2 81 77 100
Факс: +359 2 81 77 111
ey.com

Building a better working world

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 отчет за финансовото състояние към 31 декември 2022 година, отчет за доходите, отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2022 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.

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
Оценка на инвестиционни имоти Оповестяванията на Дружеството по отношение на оценката на инвестиционните имоти са включени в Приложение 6 към финансовия отчет.	
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 146,220 хил. лв. към 31 декември 2022 г. Отчетената нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти възлиза на 6,286 хил. лв. съгласно отчета за доходите за 2022 г. Политиката на Фонда е да използва външен оценител, който всяка година да оценява справедливата стойност на инвестиционните имоти.	В тази област нашите одиторски процедури, наред с други такива, включиха: • 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.

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. Поради съществената стойност на инвестиционните имоти (представляваща 92% 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.	- 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. - 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.

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 дължащи 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 дължащи 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.

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.

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 приложените 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 последствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения 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.
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 познаване 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 14 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 2022 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 годината, завършваща на 31 декември 2022 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 формáта 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 2022 година, приложен в електронния файл „BREF Reporting package 2022.zip" (BREF FS 2022.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 2022.zip" (BREF FS 2022.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 2022 година, съдържащ се в приложения електронен файл „BREF Reporting package 2022.zip" (BREF FS 2022.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.

- „Ърнст и Янг Одит" ООД е назначено за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 година на „Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ („Дружеството") от общото събрание на акционерите, проведено на 30 юни 2022 година, за период от една година.
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 година на Дружеството представлява втори 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 „Ърнст и Янг Одит" ООД с регистрационен номер 108:

DANIELA DECHKOVA PETKOVA

Digitally signed by DANIELA DECHKOVA PETKOVA
Date: 2023.03.31 13:02:08 +03'00'

Даниела Петкова

Управител

DANIELA DECHKOVA PETKOVA

Digitally signed by DANIELA DECHKOVA PETKOVA
Date: 2023.03.31 13:00:48 +03'00'

Даниела Петкова

Регистриран одитор, отговорен за одита

31 март 2023 година

гр. София, България

Ърнст и Янг Одит ООД
Полиграфия офис център
бул. Цариградско шосе 47А, ет.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 2022 г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, 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 31 март 2023 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 2022 година, издаден на 31 март 2023 г.:

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 2022 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.
Информация относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в Приложение 14 към финансовия отчет за 2022 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 2022 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. 8 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 2022 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. 8 от одиторския доклад).

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 2022 г., с дата 31 март 2023 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 31 март 2023 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
Date: 2023.03.31 13:02:42 +03'00'

Даниела Петкова

Управител

DANIELA DECHKOVA PETKOVA

Digitally signed by DANIELA DECHKOVA PETKOVA
Date: 2023.03.31 13:01:14 +03'00'

Даниела Петкова

Регистриран одитор, отговорен за одита

31 март 2023 година

гр. София, България