



Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ

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

31 декември 2020 година

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

Съдържание

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ.....	1
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И УПРАВЛЕНИЕТО	38
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР ДО АКЦИОНЕРИТЕ НА ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ	8
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	55

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

Обща информация

Съвет на директорите

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

Одитен комитет

Мария Славянова Накова
Ирена Йорданова Даскалова
Атанас Кирилов Трайчев

Седалище и адрес на управление

ул. Николай Хайтов No 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

АФА ООД
София 1504
ул. Оборище 38

**Годишен доклад за
дейността и
управлението
на**

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

за 2020 г.



30 март 2021 г.

Съдържание

1	Обща информация за Дружеството	3
2	Портфейл на Дружеството	7
3	Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2020 г. и бъдещи перспективи.....	13
4	Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване	23
5	Важни научни изследвания и разработки	24
6	Предвиждано развитие на Дружеството.....	24
7	Промени в цената на акциите на Дружеството	24
8	Информация относно прилагането на чл. 100н., ал.4, т.3, от ЗППЦК.....	26
9	Анализ и разяснение на информацията по приложение № 11 към чл. 32, ал. 1, т. 4 от Наредба № 2 на КФН.....	27
10	Сделки със свързани лица	31
11	Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187д и чл. 247 от Търговския закон.....	31
12	Използваните от предприятието финансови инструменти	33
13	Допълнителна информация по чл.32, ал. 1, т.2 от Наредба №2 на КФН - Приложение 10 към Наредба № 2 на КФН.....	33
14	Друга информация	38

1 Обща информация за Дружеството

1.1 Правна рамка и промени в устава на Дружеството през 2020 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 дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в 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 за недвижими имоти - № 6/08.12.2005.

През изминалата година няма промени в правната рамка и устава на Дружеството, но след датата на отчета от 16.3.2021 г. влезе в сила нов Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, с който се отменя стария Закон за дружествата със специална инвестиционна цел. ФНИБ ще съобрази изцяло дейността си следвайки разпоредбите на новия закон.

Промени в управлението са гласувани на проведеното на 28.09.2020 година Общо събрание на акционерите, когато са взети следните решения:

- ОС приема Годишния доклад на СД за дейността и управлението на дружеството със специална инвестиционна цел през 2019 г.
- ОС приема доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет за 2019 г.
- ОС приема доклада за дейността на Одитния комитет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2019 г.
- Одобряване на Годишния финансов отчет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2019 г.
- ОС приема отчета на Директора за връзка с инвеститорите.
- ОС приема доклада за прилагане на политиката за възнагражденията за 2019 г.
- ОС освобождава от отговорност членовете на СД за дейността им през 2019 г.
- ОС взема решение да бъде разпределен като дивидент за акционерите 90 % от преобразувания финансов резултат за 2019 г., определен съгласно чл. 10 от ЗДСИЦ, в размер на 4 300 750.84 лв., или 0.1241487 лв. брутен дивидент на акция.
- ОС избира "АФА" ООД, ЕИК: 030278596, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Оборище, ул. Оборище № 38, да провери и завери финансовия отчет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2020 г.
- ОС освободи Николай Христов Скарлатов от заеманата длъжност Член на съвета на директорите и избира Николай Сергеевич Драгомирецьки за нов член на Съвета на директорите с пет годишен мандат.
- ОС определя гаранция за управлението на новия член на Съвета на директорите в размер на 3-месечното му брутно възнаграждение.
- ОС избра нов Одитен комитет на дружеството в състав: Атанас Кирилов Трайчев, Мария Славянова Накова и Ирена Йорданова Даскалова за тригодишен мандат.
- ОС избра за Председател на одитния комитет Атанас Кирилов Трайчев.
- ОС овласти Съвета на директорите на дружеството да определят възнагражденията на Одитния комитет.

- ОС прие предложените промени в Политиката за възнагражденията на членовете на съвета на Директорите.

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

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

През 2020 г. са начислени следните brutни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите (СД), съгласно договори за управление:

- Годишно възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков – 42,874 лв.
- Годишно възнаграждение на Чавдар Иванов Донков – 38,167 лв.
- Годишно възнаграждение на Николай Христов Скарлатов – 18,680 лв.
- Годишно възнаграждение на Николай Сергеевич Драгомирецьки – 1,830

Общо през 2020 г. възнагражденията на Съвета на директорите без осигуровка възлизат на 101,552 лв., като сумата не включва платените от Дружеството осигуровки. През годината членовете на одитния комитет не са получавали възнаграждения за извършената работа.

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

Към 31.12.2020 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков - 536 843 бр. акции, представляващи 1.55 % от капитала на Дружеството – няма промяна.
- Чавдар Иванов Донков – 598 771 бр. акции, представляващи 1.73 % от капитала на Дружеството – няма промяна;
- Николай Сергеевич Драгомирецьки – 648 569 бр. акции, което представлява 1,87% от капитала на Дружеството – няма промяна;

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

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

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

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

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

- Лонч Хъб Адвайзърс 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;
- Сторпул Сторидж АД, гр. София, ул."Чарлз Дарвин" №14Б, вх.А, ет.7 - 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 Екleston 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 Христов Скарлатов има участие в управителните и/или контролни органи на следните юридически лица:

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

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;
- ЕКОБУЛБАТЕРИ АД, гр. София, ул. Маринковица № 2, вх. Б –Член на Съвета на директорите
- Универсална Инвестиционна Банка АД – Скопие (Република Северна Македония)- член на Надзорния съвет
- Първа Инвестиционна Банка АД-Тирана (Република Албания)- член на Надзорния съвет

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

Тодор Людмилов Брешков

- Брешков и Синове ООД, Пловдив, ул. „Гладстон“ 36;
- Мибо Консулт ООД, гр.София, ул. Синанишко езеро № 9А, офис 3;

Чавдар Иванов Донков

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

Николай Христов Скарлатов

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

Николай Сергеевич Драгомирецьки

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

2 Портфейл на Дружеството

2.1 Структура на портфейла

През 2020 година продължава тенденцията от изминалите периоди за нарастване на дела на бизнес имотите в структурата на портфейла на Дружеството. В края на отчетния период дялът на бизнес имотите нарасна до 68%. Следват ги търговските площи с 20%, а инвестиционните имоти и ваканционните имоти имат дял от по 5% и 4%. Размерът на паричните средства намалява дела си от края на предходния отчетен период и е с дял от 3% от общия обем на портфейла. Причината за промяната са разходите за строежа на новата сграда в София Тех Парк. Очакванията през следващата година, с продължаващата строителната дейност по новия проект и предвидените нови инвестиции в него, са размерът на бизнес имотите да продължи да нараства за сметка на паричните средства.

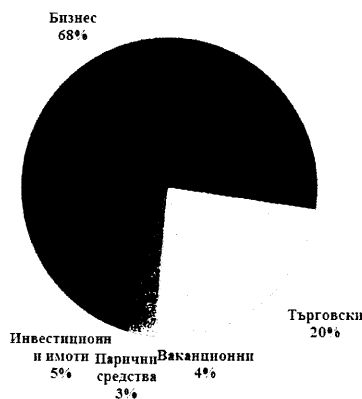
През годината дейността на Дружеството беше насочена главно в следните направления:

- Продължаване на дейностите по строителството на новата офис сграда в София Тех Парк;
- Провеждане на търговете за подизпълнители за дейностите по строежа на офис сградата в София Тех Парк;
- Разработка на маркетингови материали за новия проект в София Тех Парк и участия в търгове за привличане на нови наематели в бъдещата сграда.;
- Текущо управление на Офис сграда Камбаните;
- Текущо управление на Сграда 1 в Бизнес Парк София и организиране, и провеждане на капиталови ремонти в сградата;
- Продажба на имоти в к.к. Боровец.
- Текущо управление на имотите отдадени на Mr.Bricolage;
- Предприемане на извънредни мерки и дейности, свързани с COVID19;

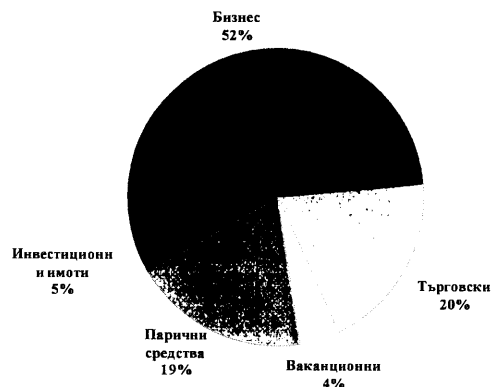
Управляваните от ФНИБ проекти към края на декември 2020 г. са 9 на брой, разпределени в различни сектори на пазара на недвижимите имоти в България.

Фигура 1. Разпределение на инвестирания капитал по видове сектори съгласно балансовата стойност на активите

Структура на портфейла 2020 г.



Структура на портфейла 2019 г.



През изтеклата 2020 година Дружеството насочи усилията си в управление на шест 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 31.12.2020г.
Текущи проекти			
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж" - София	текущо управление	11,990	13,671
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж" - Варна	текущо управление	8,441	9,246
Инвестиционни имоти до Велико Търново*	в продажба	376	1,218
Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец	в продажба	2,850	1,258
Офис сграда 1 - Бизнес Парк София	текущо управление	14,623	18,620
Офис сграда Камбаните	текущо управление	17,537	22,780
Офис сграда - София Тех Парк*	в строеж	36,885	36,628
Предстоящи проекти			
Морско ваканционно селище - с.Лозенец	преустановен	4,409	3,412
Инвестиционен имот до Видин*	преустановен	589	1,183
Инвестиционни имоти в София - Младост IV*	преустановен	9,422	3,423
Общо инвестиционни проекти		107,122	111,439

От изброените проекти в таблицата, Търговски центрове „Доверие-Бриколаж”, Офис сграда 1 в Бизнес Парк София и Офис сграда Камбаните са в етап на текущо управление. Жилищната сграда „Секвоя 2” – Боровец и инвестиционните имоти край Велико Търново са в процес на продажба, а Офис сграда в София Тех Парк е в етап на строеж. 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 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 година кредитът използван за финансиране на проекта е изцяло погасен и от 2017 година паричния ресурс от получаваните приходи от наем остава изцяло в Дружеството.

През годината ФНИБ подписа допълнителни споразумения към договорите за наем на „ДОВЕРИЕ - БРИКО“ АД за удължаване сроковете на Договорите за наем за “ТЪРГОВСКИ ЦЕНТЪРОВЕ “ДОВЕРИЕ – БРИКОЛАЖ”. С подписването на анексите, срокът на договорите за наем е удължен с допълнителни 5 години до декември 2026 г.

Във връзка с COVID-19 кризата, през годината беше постигнато споразумение с наемателя за временно намаление на наема в рамките на 2 месеца. Периода на намалението изтече през месец май, което даде отражение върху финансовия резултат на ФНИБ за периода.

Параметрите по проекта са както следва:

ТЦ "Доверие Бриколаж" София 1	
Парцел	15,174 кв.м.
РЗП	7,610 кв.м.
Покупна цена	6 млн.евро
Дата на покупката	15 ноември 2006
Срок на договора за наем	декември 2026г.

ТЦ "Доверие Бриколаж" Варна	
Парцел	12,184 кв.м.
РЗП	5,375 кв.м.
Покупна цена	4 млн.евро
Дата на покупката	17 август 2006
Срок на договора за наем	декември 2026г.

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

2.3 Проект – Жилищна сграда „Секвоя 2” – Боровец

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

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

През 2020 са реализирани още 3 сделки за продажба на имоти от сградата, с което към края на 2020 г. общо продадените апартаменти са шестнадесет на брой, а от гаражите са продадени два. След края на отчетният период са продадени още три апартамента, с обща площ 257.43 кв.м. Също така бяха извършени продажби и на два прилежащи гаража, с обща площ 83,42 кв.м.

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. Заетостта на имотите собственост на Дружеството към края на 2020 г. е 82.63 %. Общата цена на придобиване на имотите е 7.2 млн. евро.

Основни наематели в сградата са Атос Ай Ти Солушънс енд Сървисис ЕООД, “ИЕксЕлСървис България” ЕАД и „СИ 3 АЙ ЕВРОПА” ЕООД. В края на март изтече договорът за наем на Булпрос Консултинг.

След края на отчетния период дружеството удължи с 5 години договора за наем на „ИексЕлСървисис България” ЕАД за офиси с обща площ 1 545 кв.м., находящи се в гр.

София, ж.к. Младост, Бизнес Парк София, Сграда №1. След удължаването, срокът на договора за наем е до май 2026г.

Във връзка с наложената извънредна обстановка в страната, през годината Дружеството постигна споразумение с някои от наемателите за временно намаляване на наемите, което даде отражение върху приходите на дружеството през второто тримесечие.

Предвид усложнената обстановка около COVID – 19 е възможно през следващата година отново да бъде отчетено намаление на приходите от наем и спад в заетостта на сградата.

2.5 Проект – Офис сграда Камбаните

Офис сграда Камбаните е един от последните проекти на Дружеството, строителството на който приключи в края на 2016 г. Имотът е разположен върху парцел с площ от 10,671 кв.м., в района на „Вилна зона Малинова долина – Бункера” в гр. София. Търговското название на сградата е Камбаните Грийн Офиси. Общото РЗП на сградата е 13,205 кв.м., от които отдаваемите офис площи и прилежащи помещения са 9,356 кв.м., ресторант с площ от 420 кв.м. и 214 паркоместа, от които 74 са в подземния паркинг.

Към края на декември 2020 г. имотът е отдаден на 97,62%. Основни наематели в сградата са „Модис България“ ЕООД с 6,957.34 кв.м., Дайната България ЕООД с 1,489.48 кв.м. и Коника Минолта с 845.90 кв.м. Общо отдадените паркоместа са 178, от които 60 в подземния паркинг. Наемател на ресторанта е Виктория ЖИ 2011 ЕООД. Към края на 2020 година единствения наемател, който е спрял плащането на наем е Виктория ЖИ 2011 – наемателя на ресторанта. Той ще възобнови работа след завръщане на другите наематели в сградата, когато ще поднови и плащането на задълженията си. Предвид продължаващата пандемия от COVID-19 е възможно през следващите отчетни периоди да бъдат отложени плащанията и на някои от другите наематели. В сградата са предприети всички необходими мерки за намаляване риска за здравето на служителите в нея.

През 2016 г. Дружеството е ползвало банково финансиране по проекта от Юробанк България АД в размер на 11 млн. лв. Към края на декември 2020 г. дължимата главница е в размер на 6,661 хил. лв. Условието по заема са посочени в т. 3.3, по-долу в отчета.

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 9,652,000 лева, която сума е изплатена напълно от Дружеството. Съгласно подписания окончателен договор ФНИБ придобива правото да изгради многофункционална административно-обслужваща сграда със ЗП 4 395 кв.м., РЗП – до 35 000 кв.м. и подземен паркинг на две нива с обща застроена площ до 16 000 кв. м. Площта на терена, върху който се реализира отстъпеното право на строеж е 8 140 кв.м. Срокът за изграждане на сградата е 5 години от сключването на окончателния договор, или до октомври 2022 година. 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 на новата сграда от „А и А Архитекти“ ООД в края на 2018 г. Дружеството получи разрешение за строеж №336/04.11.2018 г. 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 2019г.и към края на отчетния период, сградата се намира на етап груб строеж. Очакваното завършване на сградата е втората половина на 2021 година. Общо инвестираните средства в проекта към края на 2020 г. са 36,885 хил. лв.

Съгласно текущите разчети на Дружеството очакваната стойност на строителството на новата сграда е около 36 млн. евро. Финансирането на новия проект се реализира с наличните от увеличението на капитала средства и със средства от новоподписания договор за банков кредит.

През 2020 година, Дружеството си осигури и банково финансиране на проекта от Юробанк България АД. Кредитът е за срок до ноември 2029 година и е в размер на 41 млн.лв. Дължимата лихва по кредита е ПРАЙМ Бизнес клиенти плюс 1.4% по времето на усвояване и 1.05% след това, но общо не по-малко съответно от 2.4% по времето на усвояване и 2.05% след това. Към края на декември 2020 г. все още не са усвоявани средства по банковия заем. Условиата на заема са посочени в т. 3.3, по-долу в отчета

През периодът продължи работата по маркетинговата кампания на проекта. След подписания договор за наем през 2019, към края на декември 2020, дружеството има само един подписан договор за наем на офис площи с „РОБЕРТ БОШ“ ЕООД. Договорът е за срок от 6г., а общата отдадена площ е 2 749.41 кв.м. С отдадените помещения предварителната запълняемост на сградата към декември 2020 г. възлиза на 8.5% от отдаваемите офис площи.

След края на отчетната година, Дружеството подписа допълнително споразумение към договор за наем за допълнителни офис площи със „РОБЕРТ БОШ“ ЕООД. Наемният срок, съгласно анекса, е 6г., а общата допълнително отдадена площ е 2749.41 кв.м. С отдадените допълнителни помещения предварителната запълняемост на сградата нараства до 17.0% от отдаваемите площи.

Предвид усложнената обстановка с разпространението на COVID-19 и въведеното извънредно положение в страната от 13 март 2020 г. през годината се увеличи строителния риск за проекта, който може да окаже влияние върху сроковете за изграждане на сградата и върху общата сума за реализирането на проекта. 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 възрастни, два ресторанта, търговски и развлекателен център.

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

2.8 Проект – Инвестиционен имот до град Велико Търново

През 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 са със статут на земеделска земя и все още не са влезли в регулация. През 2015 г. Дружеството реализира една сделка за продажба на част от имотите с обща площ 24 445 кв.м., а през 2016 г. беше сключена втора сделка за продажбата на още 30 250 кв.м. След двете продажби собственост на ФНИБ остават имоти с обща площ 148 554 кв.м. Текущо Дружеството има сключен договор за наем, с който за временно ползване са отдадени останалите имоти под аренда като земеделски земи.

Има взето решение от Дружеството за продажбата на тези парцели и текущо се търсят потенциални купувачи за имотите.

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 година и реализираните продажби след това Дружеството остана собственик на 16 018 кв.м., от които 8 045 кв.м. в регулация, а останалите извън регулация, определени за зелени площи.

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 2020 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 2019 г. и 2020 г.

Счетоводен баланс към 31.12.2020 г. и към 31.12.2019 г.

(Всички суми са в хиляди лева)	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
АКТИВИ		
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ		
Инвестиционни имоти	110,188	93,826
Оборудване	5	2
Активи по право на ползване	16	32
Нематериални активи	12	-
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	110,221	93,860
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ		
Инвестиционни имоти, държани за продажба	1,258	1,418
Търговски и други вземания	935	808
Парични средства и парични еквиваленти	3,580	22,452
Разходи за бъдещи периоди	607	115
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	6,380	24,793
ОБЩИ АКТИВИ	116,601	118,653
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		
СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
Основен капитал	34,642	34,642
Премийни резерви	59,380	59,380
Неразпределена печалба	11,654	11,461
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	105,676	105,483
ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ		
Дългосрочни заеми	5,396	6,641
Лизингово задължение	1	17
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	5,397	6,658
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ		
Краткосрочна част на дългосрочни заеми	1,251	1,211
Провизия за дължими дивиденди	2,590	4,301
Лизингово задължение	17	16
Търговски и други задължения	1,670	984
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	5,528	6,512
ОБЩО ПАСИВИ	10,925	13,170
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	116,601	118,653

Отчет за доходите за 2020 г. и 2019 г.

(Всички сума са в хиляди лева)	2020 г.	2019 г.
Приходи от наеми и такса управление	7,022	7,336
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	177	576
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	-	572
Други приходи	34	18
Общо приходи	7,233	8,502
Балансова стойност на продадените инвестиционни имоти	(160)	(544)
Разходи за лихви	(252)	(276)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(1,076)	(1,101)
Преки оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти	(1,206)	(1,274)
Възнаграждения на Съвета на директорите	(112)	(118)
Разходи за персонала	(60)	(63)
Нетна загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	(1,391)	-
Други разходи	(193)	(120)
Общо разходи	(4,450)	(3,496)
Печалба за годината	2,783	5,006
Коригиран средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)	34,642	34,642
Нетна печалба на акция - основна стойност (в лева)	0.080	0.145

3.2 Ликвидност

Таблица 3 – Показатели за ликвидност на "Фонд за недвижими имоти България" АД СИЦ към 31 декември 2020 г.

Коефициенти	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
Текуща ликвидност	1.15	3.81
Бърза ликвидност	0.93	3.59
Абсолютна ликвидност	0.65	3.45

През изминалата година коефициентите за ликвидност отбелязват понижение спрямо 2019 г. Изменението в ликвидността през годината най-вече се дължи на реализираните разходи по новия инвестиционен проект в София Тех Парк. Коефициентът за текуща ликвидност намалява до 1.15, а коефициентите за бърза и абсолютна ликвидност достигат съответно до 0.93 и 0.65.

През следващия отчетен период, след старта на усвояването на новото външно финансиране, се очаква задържане на тези нива на ликвидност или леко подобрение на коефициентите.

■ Вътрешни източници на ликвидност

През 2020 година вътрешните източници на ликвидност намаляват спрямо предходната година. В основата на тези изменения стоят намалението на паричните средства в активите, в следствие на напредването на строителните дейности по новия проект на Дружеството в София Тех Парк, а при пасивите – намалението при провизиите за дължим дивидент.

○ Краткотрайни (текущи) активи

Таблица 4а–Текущи активи на ФНИБ към 31 декември 2020 г. и 2019 г.

Източници на ликвидност	31.12.2020 г.	% дял	31.12.2019 г.	% дял
Текущи активи				
Инвестиционни имоти, държани за продажба	1,258	19.72%	1,418	5.72%
Търговски и други вземания	935	14.66%	808	3.26%
Разходи за бъдещи периоди	607	9.51%	115	0.46%
Парични средства и парични еквиваленти	3,580	56.11%	22,452	90.56%
Общо текущи активи	6,380	100%	24,793	100%

Общият размер на текущите активи на дружеството намалява с 74,27 % спрямо предходната година и достига 6,380 хил. лв. През изминалата година най-голямо изменение в краткотрайните активи има в стойността на паричните средства.

Общата структурата на текущите активи се запазва, като на първо място с дял от 56.11 % остават паричните средства. Основната причина за техния спад, както е споменато по-горе, са намалелите средства в следствие разходите, направени по строителството на новия проект на Фонда. През следващия отчетен период се очаква наличните по това перо средства да се променят динамично според темповете на строителство на новия проект в София Тех Парк и начина на усвояване на пари по осигурения кредит за проекта.

На второ място с дял от 19.72% остават инвестиционните имоти, чиято стойност намалява спрямо предходния отчетен период. В статията са записани имотите част от жилищната сграда „Секвоя 2” в кк. Боровец, а намалението е следствие продадените апартаменти през отчетния период. През следващия отчетен период, поради нови продажби на имоти, се очаква размерът на статията да намалее.

На следващо място с 14.66 % са търговските и други вземания. Те увеличават размера си от предходния отчетен период основно в резултат на отчетено ДДС за възстановяване в размер на 516 хил. лв., възникнало във връзка със строителството в София Тех Парк. Очакванията са тази статия да има променлив размер, който основно ще зависи от възстановеното от държавата ДДС за изминалите периоди.

През изминалата година нарастване се отчита и в разходите за бъдещи периоди, като основна причина за това са направените разходи по сключването на новия кредит за строителството в София Тех Парк. Други по-големи разходи в тази статия са за брокерски услуги по отдаването на офис площи в новата сграда. Очаква се, при сключването на нови договори за наем, тази сметка да нарасне допълнително през следващата година.

Общият размер на текущите активи през следващия отчетен период основно ще зависи от наличните парични средства по сметки на Дружеството, като и от размера на търговските и други вземания, където с най-голяма тежест е ДДС за възстановяване.

○ **Краткосрочни (текущи) пасиви**

Таблица 46–Текущи пасиви на ФНИБ към 31 декември 2020 г. и 2019 г.

Източници на ликвидност	31.12.2020 г.	% дял	31.12.2019 г.	% дял
Текущи пасиви				
Краткосрочна част на дългосрочни заеми	1,251	22.63%	1,211	18.60%
Провизия за дължими дивиденди	2,590	46.85%	4,301	66.05%
Лизингово задължение	17	0.31%	16	0.25%
Търговски и други задължения	1,670	30.21%	984	15.11%
Общо текущи пасиви	5,528	100%	6,512	100%

През изминалата година общият размер на краткосрочните пасиви отбелязва намаление с 15.11% и в края на периода достига 5,528 хил. лв. Основните причини за промяната са намалелите Провизии за дължими дивиденди.

На първо място, в структурата на пасивите, с 46.85 % са Провизиите за дължими дивиденди. Първоначално прилагайки разпоредбите на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ, по отменения закон Фондът е определил дивидент в размер на 3,678 хил. лв. (дивидент на акция, бруто: 0.106 лв. за 2020 г.) или 90% от печалбата за съответната финансова година, коригирана съгласно изискванията на ЗДСИЦ (отм. 16 март 2021 г.). След отмяната на стария закон и влизането в сила на новия на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), а именно от 16 март 2021 г. и съобразявайки се с Писмо с Изх. № 23-00-26/ 23-03-2021 на Комисията за финансов надзор, Фондът е задължен да прилага разпоредбите на новия чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС. В резултат на законовите промени, изискващи допълнително коригиране на печалбата с платените главници и лихви по банкови кредити, невяклучени в отчета за всеобхватния доход, преизчислената сума на дивидента за 2020 г. е 2,590 хил. лв. (дивидент на акция, бруто: 0.075 лв.) или 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.). Окончателната сума за разпределяне като дивидент за 2020 г. ще бъде определена на редовното Общо събрание на акционерите (ОСА), когато ще бъдат гласувани финансовите резултати за 2020 г.

На второ място с 30.21% от краткосрочните пасиви са Търговските и други задължения на Дружеството. Отчетеното нарастване е вследствие получен допълнителен депозит по договор за наем и нови 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 задължения свързани със строителството на новата сграда в София Тех Парк. Съществени промени в търговските задължения през следващия отчетен период не се очакват, като изменения могат да настъпят най-вече в задължения свързани със строителството на новата сграда.

На следващо място с 22.63% са Краткосрочно дължимите заеми и начислени лихви. Тяхната стойност възлиза на 1,251 хил. лв., като отчетеното увеличение спрямо предходната година, е вследствие на нарастващите, съгласно погасителния план, плащания по главницата на заема. След усвояването на средства по новия заем се очаква през следващите отчетни периоди тази сума да се увеличава с нарастване на текущо дължимата главница и по двата кредита.

През следващата година по-големи промени в текущите пасиви могат да се наблюдават при усвояване на ново външно финансиране и натрупването на нови задължения свързани със строителните работи в София Тех Парк.

■ **Външни източници на ликвидност**

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

През следващите отчетни периоди във връзка с капиталовите разходи, които Дружеството прави по строителството на новата офис сграда, то ще започне поетапно да усвоява средства по новия банков заем, което ще доведе и до значително увеличаване на външните източници на ликвидност.

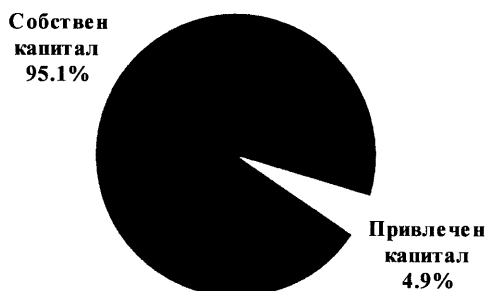
3.3 Капиталови ресурси

В края на декември 2020 г. общо дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, отчита намаление и достига стойност от 111,072 хил.лв. Причина за тази промяна е изплатената през годината главница по стария кредит на Дружеството. През изтеклата година в структурата на дългосрочният капитал не се наблюдава съществена промяна, като съответно дялът на привлечения капитал е 4.9%, а собствения достига 95.1%.

През следващите отчетни периоди с усвояването на средства по новото външно финансиране се очаква дялът на привлечения капитал да нарасне и да се увеличи общо дългосрочният капитал на Дружеството. 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

**Дългосрочен капитал на ФНИБ
31.12. 2020г.**



**Дългосрочен капитал на ФНИБ
31.12. 2019г.**

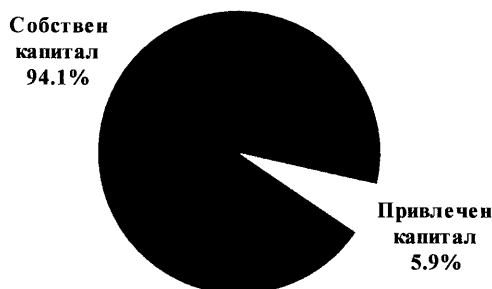


Таблица 5 – Коефициенти на капиталова структура

Коефициенти на капиталовата структура	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени	19.58	15.88
Съотношение на ДА към собствен капитал	1.04	0.89
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.05	0.07

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

■ Собствен капитал

Собственият капитал на Дружеството в края на 2020 г. е в размер 105,676 хил. лв., което представлява увеличение от 0,18% в сравнение с 2019 г. Отчетената промяна се дължи изцяло на реализираната от Дружеството печалба за периода, която е намалена със заделените провизии за дивидент за 2020 г.

Таблица 6 – Собствен капитал на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 31 декември 2020 г. и 2019 г.

Собствен капитал в хил.лв.	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
Основен капитал	34,642	34,642
Премийни резерви	59,380	59,380
Неразпределена печалба	11,654	11,461
Общо собствен капитал	105,676	105,483

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

През отчетната 2020 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. Дължимата лихва по кредита е референтен лихвен процент ПРАЙМ плюс надбавка 3.1%. През 2020 г., Дружеството редовно е плащало дължимите вноски по инвестиционния кредит. Общо непогасената главница към края на периода е 6,661 млн. лева.

Вторият кредит е за срок до ноември 2029 година и е в размер на 41 млн.лв. Предназначението на заема е за финансиране строителството на последната офис сграда на Фонда на Цариградско шосе в София Тех Парк. Дължимата лихва по кредита е ПРАЙМ Бизнес клиенти плюс 1.4% по времето на усвояване и 1.05% след това, но общо не по-малко съответно от 2.4% по времето на усвояване и 2.05% след това. Към края на отчетния период Дружеството все още не е усвоявало средства по кредита.

■ Капиталови разходи през следващата година

След старта през 2019 на строителните дейности по новия инвестиционен проект в София Тех Парк, през 2020 г. Дружеството концентрира усилията си основно в реализацията на този проект. След окончателното уточняване на работните проекти и провеждането на основните строителни търгове се очаква да бъде определен и окончателния бюджет на проекта, който по текуща информация се очаква да надхвърли 36 млн.евро без стойността на правото за строеж. За финансиране на по-горе описания проект Дружеството използва наличния към момента собствен капитал и в допълнение ще усвои средства по осигуреното ново външно финансиране.

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 2020 г. намалява с 1.73% до 116,601 хил. лв. в сравнение с края на 2019 г., когато активите са били 118,653 хил. лв.

Отчетеното намаление се дължи основно на изплащането на дивидента за 2019 г. и начислените нетни отрицателни преоценки на имоти. През следващия отчетен период с реализирането на нови приходи от наем и с усвояването на средства по осигуреното ново външно финансиране за инвестиционната програма на ФНИБ, се очаква стойността на активите отново да започне да нараства.

Таблица 7 – Структура на активите на ФНИБ

Структура на активите в хил.лв	31.12.2020 г.	% дял	31.12.2019 г.	% дял
Дълготрайни активи вкл.	110,221	94.53%	93,860	79.10%
- общо недвижими имоти	110,188	94.50%	93,826	79.08%
Краткотрайни активи вкл.	6,380	5.47%	24,793	20.90%
- Търговски и други вземания	935	0.80%	808	0.68%
- Инвестиционни имоти, държани за продажба	1,258	1.08%	1,418	1.20%
- Парични средства и парични еквиваленти	3,580	3.07%	22,452	18.92%
ОБЩО АКТИВИ	116,601	100%	118,653	100%

През 2020 година структурата на активите на Дружеството не претърпява съществени изменения спрямо предходния отчетен период. Налага се тенденцията за увеличение на дела на дълготрайните активи за сметка на този на краткотрайните такива. Промяната е в резултат на нарастването на стойността на разходите за придобиване на ДМА, за сметка на стойността на паричните средства.

През следващия отчетен период се очаква размерът на разходите за придобиване на ДМА да продължи да нараства, което ще е за сметка на паричните средства в краткотрайните активи.

3.5 Резултати от дейността

Дейността на ФНИБ през 2020 г. беше насочена най-вече в управлението на проектите генериращи приходи за Дружеството и организиране реализацията на проекта в София Тех Парк.

Приходи от дейността

През изтеклата година приходите на Дружеството отбелязват намаление спрямо предходния период и достигат до 7,233 хил. лв., което е намаление от 14.93% спрямо 2019 г. Основна причина за тази разлика е липсата на приходи от преоценки и реализираните по-ниски приходи от наем, в следствие на извънредната ситуация свързана с разпространението на COVID – 19 в страната.

Таблица 8 – Реализирани приходи за 2020 г. и 2019 г.

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	2020 г.	% дял	2019 г.	% дял
Приходи от наеми и такса управление	7,022	97.1%	7,336	86.3%
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	177	2.4%	576	6.8%
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	-	0.0%	572	6.7%
Други приходи	34	0.5%	18	0.2%
Общо приходи	7,233	100%	8,502	100%

През изминалата 2020 г. структурата на приходите не търпи съществено изменение като основен приход с много по-голям дял от 97.1% са Приходите от наеми. Техният размер достига 7,022 хил. лв., което е намаление от 4.28 % спрямо предходната 2019 г. В основата на тази промяна стоят временните облекчения, които ФНИБ е предоставило на своите наематели за по-лесното справяне с COVID-19 кризата и изтеклия договор за наем на Булпрос Консултинг АД. През следващия период очакванията, освен ако няма нова по сериозна вълна на зараза с COVID-19, е размерът на приходите постепенно да започне да нараства.

Отчетените през настоящият период приходи от продажба на имоти са в резултат от продажбата на имоти в жилищната сграда „Секвоя 2” в кк. Боровец. Дружеството активно работи за продажбата и на други имоти от тази сграда, което ще даде резултат в тази статия и през 2021 г.

В статията Други приходи основно са отразени приходи от управлението на жилищната сграда „Секвоя 2“ в кк Боровец.

През следващата година очакванията на Фонда са общо приходите да нараснат още, като основна причина за това ще е увеличеният размер на приходите от наем. Негативно влияние върху приходите би могло да окаже обявеното извънредно положение в страната в резултат от разпространението на вируса COVID-19.

■ Разходи от дейността

През изминалата година общите разходи на ФНИБ са нараснали с 27.3% в сравнение с предходния отчетен период и в края на 2020 година достигат до 4,450 хил. лв. Основната причина за това увеличение имат отчетените нетни отрицателни преценки на имоти в края на 2020 г.

Таблица 9 – Реализирани разходи през 2020 г. и 2019 г.

Разходи на ФНИБ (хил.лв)	2020 г.	% дял	2019 г.	% дял
Балансова стойност на продадените инвестиционни имоти	(160)	3.6%	(544)	15.6%
Разходи за лихви	(252)	5.7%	(276)	7.9%
Възнаграждения на обслужващото дружество	(1,076)	24.2%	(1,101)	31.5%
Преки оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти	(1,206)	27.1%	(1,274)	36.4%
Възнаграждения на Съвета на директорите	(112)	2.5%	(118)	3.4%
Разходи за персонала	(60)	1.3%	(63)	1.8%
Нетна загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	(1,391)	31.3%	0	0.0%
Други разходи	(193)	4.3%	(120)	3.4%
Общо разходи	(4,450)	100%	(3,496)	100%

Структурата на разходите на Дружеството през годината се променя, като с най-голям дял от 31,3% е Нетната загуба от преоценки на имоти. Отчитането на тази загуба в края на 2020г. е в резултат на негативното влияние на кризата с COVID 19 върху пазара на недвижими имоти. Очакванията на Дружеството са при положително развитие на кризата да се възстановят и стойностите на инвестиционните имоти на Дружеството.

На второ място с дял от 27.1% през 2020 г. са „Преките оперативни разходи свързани с имоти“. Те запазват размера си от предходната година. По-съществени разходи отчитани в тази статия са такива за местните данъци и такси платени през годината, за поддръжка на сградите, ремонти и възнаграждения за професионални услуги свързани с управлението на имотите.

На трето място по размер, с дял от 24.2 %, се нареждат разходите за възнаграждения на обслужващото дружество, като разходът намалява в следствие на по-ниската средна стойност на нетните активи на Дружеството през годината.

На следващо място са разходите за лихви, които включват изплатените и начислени лихви по кредита на Дружеството. Тази сметка отбелязва намаление, спрямо предходния период, което се дължи на намаляващата главница по кредита на Дружеството. През следващия отчетен период с усвояване на средства по новото финансиране се очаква разходите за лихви да започнат да нарастват.

През 2020 г. с дял от 4.3% е статията Балансова стойност на продадените инвестиционни имоти. Тя бележи намаление, спрямо 2019 г., тъй като през периода не са извършвани продажби на земеделска земя, а единствено продажби на имоти в к.к. Боровец.

Статията „Други разходи” отбелязва ръст спрямо размерът си от предходната година. Основните записани разходи са такива свързани с административното управление на Фонда и неговия публичен характер.

Очакванията през следващият отчетен период са общо разходите да се движат в същите граници както през изминалият отчетен период. Изменения се очакват в разходите за лихви, в статията на изписаните балансови стойности на продадени имоти и в статията за преоценки на имоти на Дружеството.

■ Резултат от дейността

Таблица 10 – Резултати от дейността на Дружеството за 2020 г. и 2019 г. (в хил. лв.)

Финансов резултат	2020 г.	2019 г.
Приходи	7,233	8,502
Разходи	(4,450)	(3,496)
Печалба за годината	2,783	5,006

През изтеклата година ФНИБ отчита печалба в размер на 2,783 хил. лв., като основен принос за отчетения резултат имат приходите от наеми.

Основната причина за намалението, спрямо предходната година са отрицателните нетни преоценки на имоти на Фонда. Освен това отражение върху крайния счетоводен резултат имат и реализираните сделки по продажби на имоти и намалелите приходи от наеми. През следващият отчетен период се очаква печалбата на Дружеството да се увеличи с нормализиране на обстановката около COVID-19.

Отнесена счетоводната печалба към средния брой акции през годината носи печалба на една акция (EPS) в размер на 0.080 лв.

Резултат на акция (хил.лв)	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
Печалба / загуба	2,783	5,006
Печалба / загуба на акция (EPS)	0.080	0.145
Нетна стойност на активите (NAV)	105,676	105,483
Брой акции в хил.бр.	34,642	34,642
НСА на акция (NAV per share)	3.051	3.045
Дивидент на акция	0.0748	0.1242
Справедлива стойност на акция*	3.125	3.169

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

Нетната стойност на активите на акция (NAV pershare), съгласно одитираният отчет на Дружеството нараства от 3.045 лв. на акция в края на 2019 г. до 3.051 лв. на акция в края на 2020 г., което увеличение се дължи изцяло на реализираната печалба за изминалия период.

■ Рискове на които е изложено Дружеството

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

Пазарен риск

Недвижимите имоти притежание на ФНИБ са изложени на пазарен риск свързан с

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

Лихвен риск

Към края на 2020 г. предвид банковите заеми, които е усвоило 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 преговаряне на условията по заемите.

Валутен риск

Ръководството на Фонда не счита, че дейността на Дружеството 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 ново финансиране 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.

Строителен риск

Поради реализирането на новия проект за строителството на нова офис сграда в София Тех Парк и поради риска от промяна в цените на материали, проектиране, строителство, както и забавяне в строителството или несъответствия с предварителния проект считаме, че Дружеството е изложено и на строителен риск, който може да повлияе върху доходността на ФНИБ. С цел намаляване на строителния риск Дружеството ангажира фирма, специализирана в управлението на проекти и използва онлайн платформи за организиране на строителните търгове. Пред посочените по-горе основни рискове и несигурности ще бъде изправен "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ и през следващите отчетни периоди.

Други непредвидени рискове

Предвид усложнената обстановка с разпространението на COVID-19 и въведеното извънредно положение в страната от 13 март 2020 г. Дружеството смята, че това непредвидено събитие ще окаже негативно въздействие върху цялата икономическа

обстановка в страна и в света като цяло. 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 новия инвестиционен проект.

Към настоящия момент ръководството събира и анализира активно наличната оскъдна информация и се опитва да предприеме възможно най-адекватните мерки според ситуацията. Предвид горното Дружеството полага максимални усилия да запази здравето на всички свои служители и наематели и ще предприеме всички останали необходими мерки за да минимизира негативния ефект върху дейността на Фонда.

■ **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 получи сертификат LEED Gold, а новият проект също следва стандартите за зелени сгради, с което значително ще се намали въздействието му върху околната среда и ще намали консумацията по отношение на вода, ел.енергия и топлоенергия.

4 Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

■ **Удължени договори за наем**

В началото на януари 2021 година, Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ удължи с 5 години договора за наем на „ИексЕлСървисис България” ЕАД за офиси с обща площ 1 545 кв.м., находящи се в гр. София, ж.к. Младост, Бизнес Парк София, Сграда №1. След удължаването, срокът на договора за наем е до май 2026г.

■ **Подписано допълнително споразумение към договор за наем в сграда в София Тех Парк**

В края на месец февруари 2021г., Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ подписа допълнително споразумение към договор за наем за допълнителни офис площи със „РОБЕРТ БОШ” ЕООД в новата сграда Синерджи Тауър в София Тех Парк. Наемният срок, съгласно анекса, е 6г., а допълнително отдадената площ е 2 749.41 кв.м. С общо отдадените към момента площи по основния договор и по анекса предварителната запълняемост на сградата става 17.0% от отдаваемите площи.

■ **Изменения на ЗДСИЦС.**

На 16 март 2021 г. влиза в сила новия ЗАКОН ЗА ДРУЖЕСТВАТА СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И ЗА ДРУЖЕСТВАТА ЗА СЕКЮРИТИЗАЦИЯ, по който Закон Дружеството се е ръководило при съставянето на годишният отчет за 2020 година.

■ **Продажби Боровец.**

След края на отчетния период, Дружеството извърши продажби на три апартамента от Апартаментната сграда Секвоя 2 в к.к. Боровец, община Самоков, с обща площ 257.43 кв.м. Също така бяха извършени продажби и на два прилежащи гаража, с обща площ 83,42 кв.м.

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 2021 г. Дружеството ще продължи да насочва усилията си основно в разработването и финансирането на новата офис сграда в София Тех Парк 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 бъдат насочени към текущото управление на сградата.
- **Проект – Офис сграда Камбаните** - през следващият отчетен период основно усилията на Дружеството ще бъдат насочени към текущото управление на сградата.
- **Проект – Офис сграда София Тех Парк** – През 2021 г. Дружеството ще насочи усилията си основно в изграждането на сградата и търсенето на наематели за нея.
- **Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж”** – през 2021 г. Дружеството ще продължи текущо да управлява проекта, като до края на годината ще насочи усилията си основно към поддръжката на имотите.
- **Проект – „Жилищна сграда Секвоя 2” – Боровец** – Дружеството ще продължи да работи в посока продажба на имоти от сградата, както и отдаване на гаражи под наем при проявен интерес от потенциални наематели.
- **Проект – „Инвестиционни имоти в София – Младост IV”** – За имотите останали след извършените последни продажби през 2017 г. 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 Велико Търново”** – през 2021 г. Дружеството ще насочи усилията си в търсене на потенциални купувачи, на които да продаде имотите.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Видин”** – през 2021 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Проект – „Ваканционно селище на морето”** – през 2021 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.

Поради настъпилата усложнена обстановка в страната в резултат на обявеното извънредно положение 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 2020 г. цената на акциите на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ отбелязаха значително изменение, в следствие на пандемията от COVID-19 и влиянието му над фондовите борси у нас и по света. Особено голям спад акциите на дружеството реализираха след обявяването на извънредното положение в страната и към края на шестмесечието общо спада в цената на акцията достигна 14.65%, като през голямата част от времето преди обявяването на извънредното положение се търгуваха в диапазона 2.00 – 2.18 лв. и в диапазона 1,49 – 1.85 след това. През годината бяха сключени

общо 2 672 сделки с акции на дружеството на Основен пазар на Българска фондова борса (БФБ).

Индексът, отразяващ цените на дружествата със специална инвестиционна цел, BGREIT приключи годината на зелена територия, въпреки ниските стойности в първите шест месеца от 2020г. През годината индексът отбеляза увеличение от 5.89%, като основният ръст настъпи във втората половина на 2020. Въпреки разнопосочното им борсово представяне през годината, компаниите, инвестиращи в недвижими имоти, продължават да привличат интерес от страна на инвеститорите и акциите им остават едни от най-търгуваните на БФБ и през 2020 г., както от гледна точка на брой сделки, така и по отношение на реализирания оборот.

Като резултат от пандемията от коронавирус COVID-19 и обявеното извънредно положение в страната, доведе до нарастваща несигурност сред инвеститорите, изразяваща се в панически разпродажби на фондовите пазари. Водещият индекс на БФБ – SOFIX завърши годината на ниво от 447.53 пункта, с което отбеляза спад от 21.23% спрямо края на 2019 г.

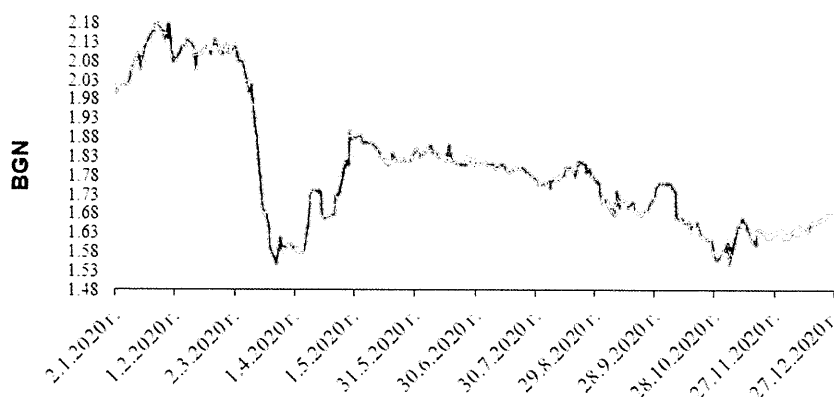
Широкият индекс BGBX40 отбеляза ръст от 0.02% за годината до 110.12.

Основните рискови фактори, пред които са изправени българската икономика и по-конкретно публичните дружества на капиталовия пазар, са свързани с потенциално забавяне на икономическия растеж в България и в ЕС – основният търговски партньор на страната, както и с недостатъчните краткосрочни и дългосрочни чуждестранни инвестиции в страната и в частност на Българска фондова борса.

Обобщените данни от търговията с акции на ФНИБ за периода 01.01.2020г. – 31.12.2020г. са както следва:

- Начална цена – BGN 1.990 (02 януари 2020г.)
- Последна цена – BGN 1.690 (30 декември 2020 г.)
- Най-висока цена – BGN 2.180 (22 януари 2020 г.)
- Най-ниска цена – BGN 1.490 (20 март 2020 г.)
- Общо количество изтъргувани акции – 4,201,780 броя
- Оборот за периода – BGN 7,528,190 (EUR 3,849,102)
- Среднопретеглена цена – BGN 1,792
- Пазарна капитализация (към 31.12.2020г.) – BGN 58,544,853 (EUR 29,933,508)

Движение акциите на ФНИБ
(01.01.2020г. - 31.12.2020г.)



8 Информация относно прилагането на чл. 100н., ал.4, т.3, от ЗППЦК

„Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ е приел да спазва Националния кодекс за корпоративно управление (НККУ).

„Фонд за недвижими имоти България“ спазва следните правила и норми от НККУ:

- **Глава 1: Корпоративно ръководство** – ФНИБ има едностепенна система на управление състояща се от СД, който следва добрите практики и принципите на НККУ.

- **Глава 2: Одит и вътрешен контрол** – ФНИБ спазва правилата на НККУ, като има избран комитет по одит и всяка година на общото събрание на акционерите предлага избора на външен одитор на дружеството.

- **Глава 3: Защита правата на акционерите** – ФНИБ спазва равнопоставеното третиране на всички акционери, посредством предоставянето им на равни права при участие в Общото събрание на акционерите на дружеството. Също така Дружеството разкрива публично свикването на Общите събрания и публикува материалите и решенията на ОСА.

- **Глава 4: Разкриване на информация** – ФНИБ спазва правилата за разкриване на информация до обществеността. За целта ФНИБ е създал своя интернет страница, на която редовно публикува информация препоръчана от НККУ. В допълнение ФНИБ публикува своите финансови отчети в информационните платформи на ХЗ и Инвестор.бг.

- **Глава 5: Заинтересовани лица** – ФНИБ спазва изискванията за взаимодействие със заинтересованите лица, като редовно провежда консултации по отношение на дейността си с обслужващото дружество и други свързани с дейността му лица.

9 Анализ и разяснение на информацията по приложение № 11 към чл. 32, ал. 1, т. 4 от Наредба № 2 на КФН

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

Към края на 2020 година, 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 31.12.2020 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:

- 891 физически лица притежават 11,313,898 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;
- 111 юридически лица притежават 23,328,027 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;

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

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

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

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

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

9.2 Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или

необходимост от получаване на одобрение от Дружеството или друг акционер.

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

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

Лицата, които към 31.12.2020 г. притежават пряко или непряко 5 на сто или повече от акциите и правата на глас в Общото събрание на Дружеството, са следните:

Данни за акционера	Размер на дяловото участие към 31.12.2020г.	Начин на притежание
УПФ ДСК РОДИНА АД	6.98%	пряко
ЕН ЕН УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД	6.73%	пряко
ЗУПФ АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ	6.48%	пряко
УПФ ДОВЕРИЕ	5.06%	пряко

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

1. Покупка и продажба на недвижими имоти;
2. Сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества, и с банката – депозитар;
3. Контролиране изпълнението на договорите по т. 2;
4. Оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;
5. Застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;
6. Определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 22, ал.2 ЗДСИЦДС и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти;
7. Инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и този устав;
8. Незабавното свикване на Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;
9. Назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;

10. Откриване на клонове и представителства

11. Други въпроси от неговата компетентност съгласно устава.

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

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

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

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

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

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

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

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

9.11 Споразумения между Дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на

трудовете 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 трудовете правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

10 Сделки със свързани лица

10.1 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 2020 г. МНИ ООД се явява най-големия доставчик на Фонда, като за изминалата година предоставените услуги са на стойност 1,076 хил. лв.

10.2 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.

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

11.1 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.

11.2 Основанието за придобиванията, извършени през годината

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

11.3 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.

11.4 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.

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

Към 31.12.2020 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков – 536 843бр. акции, представляващи 1.55 % от капитала на Дружеството – няма промяна;
- Чавдар Иванов Донков – 598 771бр. акции, представляващи 1.73 % от капитала на Дружеството – няма промяна;
- Николай Христов Скарлатов – не притежава акции от капитала на Дружеството – няма промяна;
- Николай Сергеевич Драгомирецки – 648 569 бр. акции, представляващи 1.87% от капитала на Дружеството – няма промяна;

"Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ не е издавал облигации.

Към 31.12.2020 г. членовете на Одитния комитет притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Атанас Кирилов Трайчев – 13 334 бр. акции, представляващи 0.04 % от капитала на Дружеството – няма промяна.
- Ирена Йорданова Даскалова – не притежава акции от дружеството – намаление с 2000 бр. акции;
- Мария Славянова Накова - не притежава акции от дружеството.

11.6 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.

11.7 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.

11.8 Договорите по чл. 240б, сключени през годината.

Няма

12 Използваните от предприятието финансови инструменти

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

■ Използвани финансови инструменти

През 2020 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.

13 Допълнителна информация по чл.32, ал. 1, т.2 от Наредба №2 на КФН - Приложение 10 към Наредба № 2 на КФН**■ 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.**

Информацията относно приходите и разходите на Дружеството е посочена в т.3.5 по-горе в отчета. Най-големите клиенти на Фонда за 2020 г. с над 10% от приходите са:

- Компания 1 по договор за наем – 2,104 хил. лв. (наем).
- Компания 2 по договор за наем – 2,136 хил. лв. (наем и сервизна такса).

Най-големият доставчик на Дружеството и единствения с над 10% от разходите за изминалата година е обслужващото дружество МНИ ООД с 24.2% от разходите или 1,076 хил. лв.

- **Информация относно сделките, сключени между емитента 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 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.**

Информацията относно сделките, сключени между Дружеството и свързани лица е посочена в т.10 по-горе в отчета.

- **Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.**

Няма събития и показатели с необичаен за емитента характер.

- **Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.**

Няма сделки, водени извънбалансово.

- **Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, 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.**

Информацията относно сключените от Дружеството, в качеството му на заемополучатели, договори за заем е посочена в т.3.3 по-горе в отчета.

- **Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.**

Дружеството не е предоставяло заеми и гаранции и не е поемало задължения към едно лице или негово дъщерно дружество.

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

През 2020 г. Дружеството не е извършвало нова емисия ценни книжа, капиталът на ФНИБ официално продължава да е 34,641,925 лева.

- **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.

■ **Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.**

Няма настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на Дружеството.

■ **Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.**

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

(а) контролна среда;

(б) процес на оценка на рисковете на предприятието;

(в) информационна система, включително свързаните с нея бизнес процеси, съществени за финансовата отчетност, и комуникация;

(г) контролни дейности;

(д) текущо наблюдение на контролите.

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

Контролна среда

Контролната среда на Фонда обхваща следните елементи:

(а) Комуникиране и налагане на ценностите за почтеност и етично поведение от страна на ръководството.

(б) Ангажимент за компетентност - служителите ангажирани с отчетността са дългогодишни служители, познаващи изключително добре законовата рамка и притежаващи нужната квалификация.

(в) Философия и оперативен стил на ръководството - философията и оперативният стил на ръководството се характеризират с консервативен подбор от възможните алтернативни счетоводни принципи

(д) Организационна структура: Организационната структура се характеризира с ясно разграничени права и отговорности.

Дружеството има едностепенна система на управление. Органи на дружеството са Общото събрание на акционерите и 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 рискове 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.

Контролна 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 тримесечен отчет се извършва цялостен контрол върху осчетоводявания за периода от началото на годината до края на съответното тримесечие, 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.

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

През 2020 г. на 28.09.2020 година редовно Общо събрание на акционерите на Дружеството, бяха извършени следните промени:

- ОС освободи Николай Христов Скарлатов от заеманата длъжност Член на съвета на директорите и избира Николай Сергеевич Драгомирецьки за нов член на Съвета на директорите с пет годишен мандат.
- ОС избра нов Одитен комитет на дружеството в състав: Атанас Кирилов Трайчев, Мария Славянова Накова и Ирена Йорданова Даскалова за тригодишен мандат.
- ОС избра за председател на Одитен комитет на Дружеството: Атанас Кирилов Трайчев.

■ **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 и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата.**

Информация за размера на възнагражденията на членовете на управителните и на контролните органи за 2020 г. е посочена в т.1.2 по-горе в отчета.

■ **Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав 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..**

Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи акции на Дружеството е посочена в т.11.5 по-горе в отчета. ФНИБ не е издавало опции върху негови ценни книжа.

■ **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.**

На Дружеството не му е известна такава информация.

■ **Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.**

Към 31.12.2020 г. няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на Дружеството в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

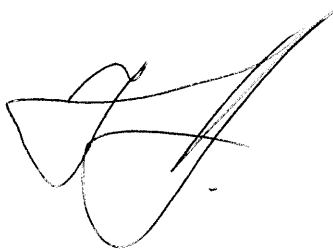
■ **Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.**

Директорът за връзки с инвеститорите във Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ е Александър Кирилов Георгиев. Телефона за връзка: + 359 2 980 93 09, адрес за кореспонденция: гр. София 1113, ул. Николай Хайтов 3А, ет.1.

14 Друга информация

Към края на 2020 г. Дружеството няма регистрирани клонове и не притежава акции от други компании.

Изпълнителен директор:
Николай Драгомирецьки



София, 30 март 2021 г.

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО АКЦИОНЕРИТЕ НА ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на **ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ** („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2020 година и отчета за доходите и за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2020 година и 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 всеки въпрос, включен в таблицата по-долу, описанието как този въпрос бе адресиран при проведения от нас одит, е направено в този контекст.

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
<i>Оценка на инвестиционни имоти, вкл. инвестиционни имоти държани за продажба</i> Оповестяванията на Дружеството по отношение на <i>оценката на инвестиционните имоти, вкл. инвестиционните имоти държани за продажба</i>, са представени в Приложения № 2.2, букви „и“, „к“, „л“, 3, 6 и 19 към финансовия отчет. Инвестиционните имоти (вкл. инвестиционни имоти държани за продажба) на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ включват бизнес и търговски имоти, земеделски и неземеделски земи, ваканционни имоти, както и имоти в процес на изграждане. Балансовата стойност на инвестиционните имоти се определя на базата на оценка на справедливата стойност на всеки имот от портфейла на Дружеството и е в размер на 111,446 х. лв. към 31 декември 2020 година. Нетната загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти, отчетена в печалбата за 2020 година, е 1,391 х. лв. Оценяването на справедливата стойност на инвестиционните имоти е сложен процес, свързан с изчисляване на приблизителни оценки, при използване на множество входящи данни, допускания и специфични методи и модели. Поради това на тези оценки е присъща по-висока степен на несигурност, произтичаща от ползването на различни прогнози и предположения с повишена субективност, като се използват както наблюдавани, така и ненаблюдавани входящи данни. Допълнително, към 31	<i>В тази област нашите одиторски процедури, наред с други такива, включиха:</i> • Получаване на актуализирано разбиране на процеса на оценяване на инвестиционните имоти (вкл. инвестиционни имоти държани за продажба) и на контролите по мониторинг и приемане на издадените от независимия лицензиран оценител оценителски доклади. Обхождане на процеса. • Проучване и преглед на политиките и процедурите, които ръководството прилага през текущата година по отношение на регулярните оценки по справедлива стойност на инвестиционните имоти и инвестиционните имоти държани за продажба. • Оценяване и проверка за адекватност и последователно приложение на приетата политика и процедури на Дружеството относно оценките по справедлива стойност. • Оценка на независимостта, компетентността, капацитета и обективността на външния оценител, нает от Дружеството. В допълнение, обсъждане на обхвата на неговата работа с ръководството и преглеждане условията, при които е бил ангажиран. • Оценяване, със съдействието на експерт-оценител на одиторския екип, на ключовите преценки, приложените оценъчни методи и модели, използваните входящи данни и съществени предположения (като

декември 2020 година приложените допускания са обект и на несигурности, свързани с ефектите от пандемията COVID-19.

Политиката на Дружеството е да използва независим лицензиран оценител, външен за Дружеството експерт, за определяне на справедливите стойности на имотите от всички категории, който се назначава всяка година.

Поради съществеността на стойността на инвестиционните имоти за финансовия отчет на Дружеството като цяло, (95.58% от сумата на актива), вкл. за отчетените финансови резултати и задължителен дивидент, както и поради необходимостта и прилагането на значителни преценки и допускания с висока субективност, а и от присъщата несигурност при оценяването на справедливата стойност, ние сме определили тази област като ключов одиторски въпрос.

например: норма на дисконтиране, риск от незаетост, наемни нива, период на разработване, норма на капитализация, офертни продажни цени, корекции на показатели и др.), както и как са отразени ефекти от последиците от кризата в резултат на пандемията COVID-19. Тестване, чрез преизчисление, на определени изчисления на назначения от Дружеството оценител.

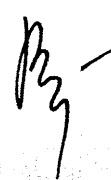
- Сравняване, с помощта на експерт-оценителя на одиторския екип, на ключови входящи данни с публично налични пазарни данни и специфичната за Дружеството историческа информация за сделки или други факти и обстоятелства, за да оценим уместността на тези преценки.
- Тестване на избрани входящи данни, върху които се основава оценката на определени инвестиционни имоти, включително прогнозни приходи от наем, заетост от наематели, капиталови разходи, включително и преглед и инспекция на подходяща подкрепяща документация, за тяхната точност, надеждност и пълнота.
- Преглеждане и оценка на пълнотата, уместността и адекватността на оповестяванията на Дружеството, 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, 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 достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приложими в 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.

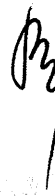
При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата 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.
- достигахме 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 достоверно 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, 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 становище 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 (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) 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 2020 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 достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 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 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.

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.

- АФА ООД е назначено за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 година на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ (Дружеството) от Общото събрание на акционерите, проведено на 28 септември 2020 година за период от една година.
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 година на Дружеството представлява четвърти пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от АФА ООД.
- 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.

АФА

АФА ООД

Одиторско дружество

Валя Йорданова Йорданова

Управител,

Регистриран одитор, отговорен за одита



30 март 2021 година

ул. "Оборище" 38

гр. София 1504, България

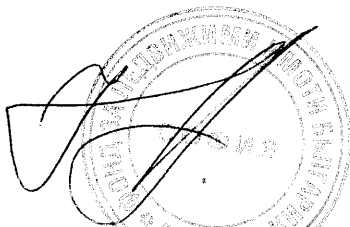
ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ	1
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	2
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	3
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	4
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	5
ПРИЛОЖЕНИЯ	
1. Корпоративна информация	6
2.1. База за изготвяне	7
2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики	8
2.3. Промени в счетоводните политики и оповестявания	21
3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения	22
4. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано	26
5. Приходи и разходи	30
5.1. Приходи от наеми и такса управление	30
5.2. Приходи от външни клиенти	30
5.3. Други приходи	30
5.4. Преки оперативни разходи свързани с имоти	31
5.5. Други разходи	31
6. Имоти	32
6.1. Инвестиционни имоти	32
6.2. Инвестиционни имоти държани за продажба	35
7. Разходи за бъдещи периоди	36
8. Търговски и други вземания	36
9. Парични средства и парични еквиваленти	38
10. Основен капитал и резерви	39
10.1. Основен капитал	39
10.2. Премийни резерви	40
11. Дългосрочни лихвоносни заеми	41
12. Провизия за дължими дивиденди	42
13. Търговски и други задължения	44
14. Оповестяване на свързани лица	45
14.1. Възнаграждения на обслужващото дружество	45
14.2. Възнаграждения на Съвета на директорите	45
15. Нетна печалба на акция	46
16. Ангажименти	46
17. Лизинг	46
18. Цели и политика за управление на финансовия риск	49
19. Оценяване на справедлива стойност	53
20. Събития след отчетната дата	55

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ

за годината, завършваща на 31 декември 2020 година

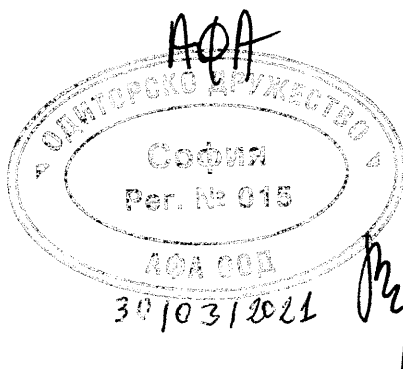
	Приложения	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Приходи			
Приходи от наеми и такса управление	5.1	7,022	7,336
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	6.1, 6.2	-	572
Приходи от продажба на инвестиционни имоти		177	576
Други приходи	5.3	34	18
Общо приходи		7,233	8,502
Разходи			
Нетна загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	6.1; 6.2	(1,391)	-
Преки оперативни разходи свързани с инвестиционни имоти	5.4	(1,206)	(1,274)
Балансова стойност на продадени инвестиционни имоти	6.2	(160)	(544)
Възнаграждения на обслужващото дружество	14.1	(1,076)	(1,101)
Разходи за лихви		(252)	(276)
Възнаграждения на Съвета на директорите	14.2	(112)	(118)
Разходи за персонала		(60)	(63)
Други разходи	5.5	(193)	(120)
Общо разходи		(4,450)	(3,496)
Печалба за годината		2,783	5,006
Нетна печалба на акция – основна стойност	15	0.080 лв.	0.145 лв.
Нетна печалба на акция – намалена стойност	15	0.080 лв.	0.145 лв.
Дивидент на акция, бруто	12	0.075 лв.	0.124 лв.

Изпълнителен директор:
Николай Драгомирецьки



Съставител:
Александър Георгиев

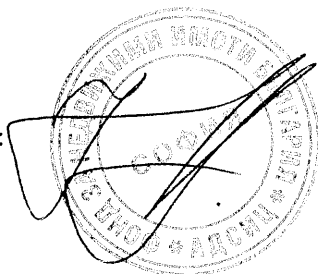
Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 30 март 2021 г.
 Приложенията от 6 страница до 55 страница са неразделна част от финансовия отчет.



ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
за годината, завършваща на 31 декември 2020 година

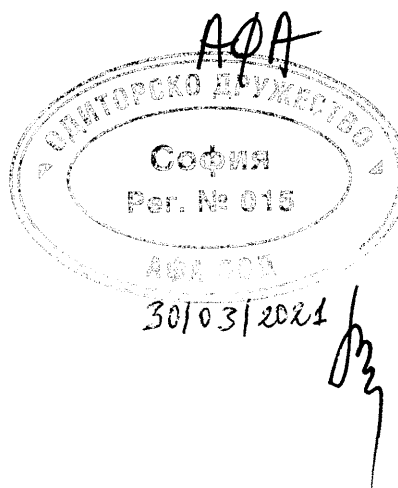
	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Печалба за годината	2,783	5,006
Друг всеобхватен доход за годината	-	-
Общо всеобхватен доход за годината	2,783	5,006

Изпълнителен директор:
Николай Драгомирецьки



Съставител:
Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 30 март 2021 г.
Приложенията от 6 страница до 55 страница са неразделна част от финансовия отчет.



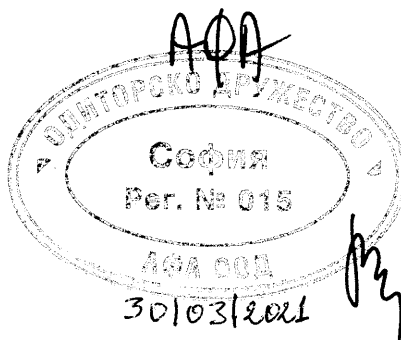
ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АД СИЦ
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
 Към 31 декември 2020 г.

	Приложения	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
АКТИВИ			
Дълготрайни активи			
Инвестиционни имоти	6.1	110,188	93,826
Оборудване		5	2
Нематериални активи		12	-
Активи по право на ползване	17	16	32
		110,221	93,860
Краткотрайни активи			
Търговски и други вземания	8	935	808
Разходи за бъдещи периоди	7	607	115
Парични средства и парични еквиваленти	9	3,580	22,452
		5,122	23,375
Инвестиционни имоти държани за продажба	6.2	1,258	1,418
ОБЩО АКТИВИ		116,601	118,653
Собствен капитал			
Основен капитал	10.1	34,642	34,642
Премийни резерви	10.2	59,380	59,380
Неразпределена печалба		11,654	11,461
Общо собствен капитал		105,676	105,483
Дългосрочни пасиви			
Дългосрочни лихвоносни заеми	11	5,396	6,641
Задължения по лизинг	17	1	17
		5,397	6,658
Краткосрочни пасиви			
Краткосрочна част на дългосрочни лихвоносни заеми	11	1,251	1,211
Търговски и други задължения	13	1,670	984
Задължения по лизинг	17	17	16
Провизия за дължими дивиденди	12	2,590	4,301
		5,528	6,512
Общо пасиви		10,925	13,170
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		116,601	118,653

Изпълнителен директор:
Николай Драгомирецьки

Съставител:
Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите 30 март 2021 г.
 Приложенията от 6 страница до 55 страница са неразделна част от финансовия отчет.



ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

За годината, завършваща на 31 декември 2020 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 2019 година	34,642	59,380	10,756	104,778
Печалба за годината	-	-	5,006	5,006
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход	-	-	5,006	5,006
Дивиденди (Приложение 12)	-	-	(4,301)	(4,301)
На 31 декември 2019 година	34,642	59,380	11,461	105,483
Печалба за годината	-	-	2,783	2,783
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход	-	-	2,783	2,783
Дивиденди (Приложение 12)	-	-	(2,590)	(2,590)
На 31 декември 2020 година	34,642	59,380	11,654	105,676

Изпълнителен директор:
Николай Драгомирецьки



Съставител:
Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 30 март 2021 г.
 Приложенията от 6 страница до 55 страница са неразделна част от финансовия отчет.



ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АД СИЦ
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

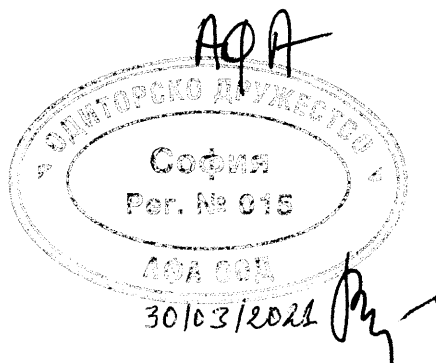
За годината, завършваща на 31 декември 2020 г.

	Приложения	2020	2019
		хил. лв.	хил. лв.
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ			
Печалба за годината		2,783	5,006
Корекции за равнение на печалбата за годината с нетните парични потоци:			
Непарични:			
Нетна загуба /(печалба) от промени в справедливите стойности на имоти	6.1, 6.2	1,391	(572)
Разходи за лихви		252	276
Разходи за обезценка на вземания	5.5	80	-
Печалба от продажба на имоти		(17)	(32)
Разходи за амортизация	5.5	20	21
Корекции в оборотния капитал:			
Увеличение на търговски и други вземания и разходи за бъдещи периоди		(699)	(489)
Увеличение на търговски и други задължения		686	67
Нетни парични потоци от оперативна дейност		4,496	4,309
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ			
Покупка на инвестиционни имоти		(17,753)	(8,467)
Покупка на оборудване и нематериални активи		(19)	-
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти		177	576
Нетни парични потоци използвани в инвестиционна дейност		(17,595)	(7,891)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ			
Изплатени дългосрочни банкови заеми		(1,209)	(1,171)
Плащания по лизинг		(16)	(16)
Платени лихви по дългосрочни банкови заеми		(247)	(274)
Изплатени дивиденди		(4,301)	(3,450)
Нетни парични потоци използвани във финансова дейност		(5,773)	(4,911)
Нетно намаление на паричните средства и паричните еквиваленти		(18,872)	(8,493)
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари		22,452	30,945
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	9	3,580	22,452

Изпълнителен директор:
Николай Драгомирецьки

Съставител:
Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 30 март 2021 г.
 Приложенията от 6 страница до 55 страница са неразделна част от финансовия отчет.



ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2020 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, 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 2020 година е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 30 март 2021 г.

Пандемия КОВИД-19 – влияние, ефекти, предприети действия и мерки

На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви пандемията относно разпространението на КОВИД-19, а на 13 март 2020 г. Народното събрание гласува извънредно положение в Република България, в резултат на което се предприеха редица ограничителни мерки.

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. Неговото нормално функциониране независимо от това не беше засегнато от наложените ограничителни мерки поради пандемичната обстановка в страната.

Влияние върху дейността и финансовото състояние на Дружеството

Приходите от дейността на Дружеството през 2020 година не са съществено засегнати. Същите тенденции се запазват и за началото на 2021 г.

Приходите от наеми и такси управление бележат лек спад през 2020 г., в размер само на 4% спрямо предходната година. Дружеството разполага с достатъчно по обем финансиране, за да посреща ликвидните си нужди и има сключени неусвоени заеми за планираното продължаващо строителство на имоти в процес на изграждане. Ръководството не е освобождавало персонал и не се е възползвало от приетите мерки със Закона за извънредното положение („60:40“ и други). Понастоящем Фондът има възможности да покрие плащания по заемите, чийто падеж е в рамките на 12-те месеца до 31 декември 2021 г. с наличните парични средства в края на 2020 г., и има стабилна ликвидна позиция, която ще го подпомага при смекчаването на всяка последваща променливост на пазара. Независимо от значителните несигурности, предизвикани от пандемията, финансовото състояние на Фонда, включително наличието на значителните неусвоени договорени заеми, гарантират че Фондът е способен да продължи дейността си без значителни финансови пречки през предизвикателствата, предизвикани от отражението на пандемията от КОВИД-19.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2020 г.

1. Корпоративна информация (продължение)

Пандемия КОВИД-19 – влияние, ефекти, предприети действия и мерки (продължение)

Предприети мерки и действия

За предотвратяване на евентуално негативно влияние и ефекти на пандемията върху дейността на Дружеството и финансовото му положение, ръководството е:

- Договорило допълнително финансиране от обслужващите банки, в размер на 41 млн. лв. (Приложение 11);
- Преговорило краткосрочно условията по някои договори за наем на офисни и търговски помещения (Приложение 17);

Ръководството на Дружеството продължава текущо да следи за поява на рискове и респ. на последици от пандемията върху бизнеса. Правят се текущи анализи и оценки с разработване на възможни сценарии/мерки за реакция и овладяване на потенциални рискове.

Ефекти върху елементите на финансовия отчет

Независимо, че Дружеството не е съществено засегнато от пандемията, ръководството на Дружеството е преразгледало приблизителните оценки и преценките си в определени области и извършило корекции, отразяващи очаквани ефекти на пандемията в тези области, както следва:

- Инвестиционни имоти – Оценка на справедливата стойност (Приложение 6.1)
- Търговски и други вземания (Приложение 8)

Оповестяванията на съществените счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения, свързани с тези области е направено в Приложение 3 Приблизителни оценки и предположения – *Справедлива стойност на инвестиционните имоти ефекти от КОВИД-19 пандемията и Провизия за очаквани кредитни загуби за търговски вземания.*

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.

На база на направен анализ на способността на Фонда да продължи да съществува като действащо предприятие, ръководството не е идентифицирало индикатори, факти, обстоятелства, които да правят принципа-предположение за действащо предприятие неприложим или да пораждат значителни съмнения относно валидността на принципа-предположение за действащо предприятие, които да бъдат оповестени във финансовия отчет. Съответно, финансовият отчет е изготвен на база принципа на действащо предприятие.

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.

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 2020 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.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2020 г.

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).

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 консумира ползите, предоставяни от Фонда. Ръководството е преценило, че Фондът има право на възнаграждение от клиентите в размер, който съответства директно на създадената стойност за клиента от извършените от Фонда дейности. В тази връзка Фондът признава приходи от такса управление в размера, за който Фондът има право да издаде фактура. Приходите от такса управление са представени брутно от разходите свързани с предоставяне на съответните услуги, тъй като Фондът е оценил, че действа като принципал в тези договорености.

Приходи от продажба на имоти

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2020 г.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

б) Приходи от договори с клиенти (продължение)

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.

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 – времеви 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 броя на обикновените акции и респективно нетната печалба на акция за сравнителния период.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2020 г.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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.

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 поражда парични потоци на конкретни дати, които представляват само плащания по главницата и лихвите върху неиздължената сума на главницата

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

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2020 г.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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

• Финансови активи (продължение)

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)

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 дългниците и за икономическата среда.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2020 г.

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 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, задължения по лизинг 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.

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.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2020 г.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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

• Финансови пасиви (продължение)

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2020 г.

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 котиран (некоригиран) цена на активни пазари за идентични активи или пасиви
- Ниво 2 – Прилагат се оценителски методи, 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 методи, 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 методи 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 акционерния 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.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2020 г.

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.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2020 г.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

м) Лизинг (продължение)

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.

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 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 се признават за срока на лизинга на същата база както приходите от наеми. 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 нелизингов компонент 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.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2020 г.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

м) Лизинг (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;

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2020 г.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

м) 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.

Амортизацията се изчислява на база на линейния метод за срока на полезния живот на активите както следва:

	2020	2019
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 предвидения от ръководството начин, се отчита като част от инвестиционния имот.

За 2020 г. и 2019 г. Фондът не отчита съществено оборудване.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2020 г.

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 2020 г. и 2019 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.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2020 г.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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.

Провизия за дължими дивиденди

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

На база на финансовите резултати от дейността на Фонда за 2020 година, ръководството е анализирано задължението за разпределяне на дивиденди от икономическа и правна гледна точка. В резултат на това, е призната провизия за дивиденди на база на правното задължение на Фонда за разпределение на дивиденди към отчетната дата, определена съгласно чл. 29 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (Приложение 20).

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 третира като промяна в приблизителните счетоводни оценки.

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

	2020	2019
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 2020 г. и 2019 г. Фондът не отчита съществени нематериални активи.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2020 г.

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 2020 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 (Приложение 4).

МСФО 3 Бизнес комбинации (Изменения): Дефиниция за бизнес

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Измененията разясняват минималните изисквания за бизнес и ограничават дефиницията за бизнес. Измененията също така премахват преценката, дали пазарните участници са в състояние да променят липсващи елементи, предоставят насоки, подпомагащи дружествата в преценката, дали придобитият процес е съществен и въвеждат незадължителен тест за концентрация на справедлива стойност. Възприемането на изменението не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Фонда.

Реформа на референтните показатели на лихвените проценти - МСФО 7, МСФО 9 и МСС 39 (Изменения)

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г. и трябва да се прилагат ретроспективно. Позволява се и по-ранното им прилагане. Публикуваните изменения, адресират проблеми, възникващи докато трае замяната на съществуващите лихвени показатели с алтернативни лихвени показатели. Адресират се ефектите върху специфични случаи на отчитане на хеджиране по МСФО 9 *Финансови инструменти* и МСС 39 *Финансови инструменти: Признаване и оценяване*, в които се налага ориентиран към бъдещето анализ. Измененията предвиждат временни облекчения, приложими към изискванията при хеджиране, в случаите в които спазването на тези изисквания е пряко повлияно от реформата на референтните показатели. Промените позволяват отчитането на хеджирането да продължи в периода на несигурност до замяната на съществуващите референтни лихвени показатели с алтернативни безрискови лихвени показатели. Направени са изменения и в МСФО 7 *Финансови инструменти: Оповестяване*, съгласно които се изисква представянето на допълнителна информация за несигурността при хеджиране в резултат на реформата. Възприемането на изменението не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Фонда.

Изменения в МСС 1 Представяне на Финансови Отчети и МСС 8 Счетоводна Политика, Промени в Счетоводните Приблизителни Оценки и Грешки: Дефиниция за същественост

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Измененията разясняват дефиницията за същественост и как трябва да бъде прилагана тя, като предоставят практически насоки, които до сега са били включени в други МСФО. Измененията също така поясняват, че съществеността зависи от естеството и значимостта на информацията. Възприемането на изменението не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Фонда.

Концептуална рамка за финансово отчитане

БМСС публикува Изменената Концептуалната рамка за финансово отчитане на 29 март 2018 г., която е в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г. Концептуалната рамка представя концепциите за финансовото отчитане, разработване на стандарти, насоки относно изготвянето на последователни счетоводни политики и насоки към разбирането и интерпретирането на стандартите. Основните промени, въведени в ревизираната Концептуална рамка за финансово отчитане, са свързани с концепцията за оценка, включително факторите, които следва да се вземат предвид при избора на база за оценка, и концепцията за представяне и оповестяване, включително и кои доходи и разходи се класифицират в друг всеобхватен доход. Концептуалната рамка също така предоставя актуализирани определения за актив и пасив и критерии за тяхното признаване във финансовите отчети. Възприемането на изменението не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Фонда.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2020 г.

3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Преценки

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

Приходи от договори с клиенти

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

- Съображения, свързани с принципал спрямо агент

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

Изложените по-долу фактори показват, че Фондът не контролира услугите преди те да бъдат прехвърлени към клиентите. Следователно, то е определило, 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.

Лизинг

- Определяне дали даден договор съдържа лизинг или лизингови елементи

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

Фондът като лизингодател

Фондът е сключил договори за лизинг на търговски и офис площи от притежаваните от него имоти. Ръководството счита, че Фондът запазва всички съществени рискове и изгоди от собствеността върху тези имоти и поради това, договорите се третират като оперативни лизинги. Допълнителна информация е представена в Приложение 17.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2020 г.

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

Преценки (продължение)

Лизинг (продължение)

Фондът като лизингополучател

Фондът е страна по един договор за лизинг на недвижимо имущество – офис помещение. За целта ръководството е направило преценка и е стигнало до заключение, че в рамките на обхвата на правото си на ползване, определено в договора за лизинг на помещение, дружеството има право да взема съответните решения относно това как и с каква цел да бъде използван актива, като е в състояние да определя работно време и лицата, които имат достъп до него, т.е. той има контрол върху използването.

- Определяне на срока на лизингови договори с опции за подновяване и прекратяване

Фондът определя срока на лизинга като неотменим период на лизинга, заедно с а) периодите, по отношение на които съществува опция за удължаване на лизинговия договор, ако е достатъчно сигурно, че Фондът ще упражни тази опция, и б) периодите, по отношение на които съществува опция за прекратяване на лизинговия договор, ако е достатъчно сигурно, че Фондът няма да упражни тази опция.

Фондът е лизингополучател по договор, в който е включена опция за удължаване и опция за прекратяване. Неговото ръководство прилага преценки при определяне дали притежава достатъчна степен на сигурност, че ще упражни опцията за удължаване или за прекратяване, като взема предвид всички факти и обстоятелства, които създават икономически стимули за упражняване на опция за удължаване или за не упражняване на опция за прекратяване (като значителни подобрения на основния актив и значително адаптиране и персонализиране на основния актив).

След датата на стартиране на лизинга Фондът прави повторна оценка на срока на договора винаги, при настъпване на важно събитие или съществено изменение в обстоятелствата, което е под негов контрол и засяга това доколко е достатъчно сигурно, че Дружеството ще упражни опция, която не е била отразена при определяне на срока или няма да упражни опция, която преди това е била отразена при определяне срока на договора.

Фондът не е включил опция за удължаване като част от договора за лизинг на офис помещение с неотменим период (три години), защото ръководството е преценило, че няма разумна степен на сигурност и икономически мотиви, че би упражнило опциите си за подновяване за този договор. Освен това, опциите за прекратяване на договора са включени като част от срока на лизинга, когато Фондът притежава разумна степен на сигурност, че няма да упражнява тези опции. Затова е приет срок при този договор за офис помещение до 3 години.

- Определяне на диференциален лихвен процент на договори за лизинг, в които Фондът е лизингополучател

В случаите, в които Фондът е лизингополучател и не може непосредствено от договорите да определи лихвения процент, необходим му за дисконтиране на задълженията по лизинг, той използва диференциалния лихвен процент, който 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. За договори, за които Фондът няма аналогично финансиране, той търси наблюдаеми данни като пазарни нива на кредитите и банкова статистика, която е публично достъпна и прави специфични за него изчисления и корекции, за да отрази собствения си кредитен рейтинг на база вътрешно разработена методика на рискови коефициенти (базирана на информация от лихвената статистика и предлаганите от обслужващите банки лихвени проценти за сходни заеми).

- Преглед за индикатори за обезценка на активите по право на ползване

Към датата на всеки отчет ръководството на Фонда извършва преглед за обезценка на активите по право на ползване. Ако са налице индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се изписва до възстановимата стойност на активите.

Фондът е направил преглед и е установил, че няма налице индикатори за обезценка към 31.12.2020 г.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2020 г.

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

Преценки (продължение)

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).

Покупки на инвестиционни имоти

Като част от своята дейност, Фондът придобива инвестиционни имоти. В момента на всяко придобиване, Фондът преценява дали то представлява придобиване на бизнес в обхвата на МСФО 3 Бизнес комбинации или придобиване на актив в обхвата на МСС 40 Инвестиционни имоти. Фондът отчита придобиване на инвестиционен имот като бизнес комбинация, тогава когато освен актива той придобива и интегриран пакет от съществени дейности/процеси. Когато Фондът прецени, че придобитите дейности/процеси са несъществени, придобиването се отчита като придобиване на актив. Тази преценка зависи от специфичните условия и характеристики на всяка транзакция.

Изчисление на провизия за дължими дивиденди

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, Фондът е задължен да разпредели като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година, коригирана с ефектите от всички сделки с инвестиционни имоти, извършени през годината, както и с плащанията по главници и лихви за заеми, невключени в отчета за всеобхватния доход. Посочените по-горе ефекти включват и нетните печалби/загуби от последващи оценки на инвестиционните имоти. Допълнителна информация за направените от Фонда преценки и признатата провизия за дължими дивиденди към 31 декември 2020 г., вкл. в резултат на промененото законодателство през м. март 2021 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.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2020 г.

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

Приблизителни оценки и предположения (продължение)

Провизия за очаквани кредитни загуби за търговски вземания (продължение)

Експозицията на Фонда на кредитен риск се влияе от индивидуалните характеристики на всеки наемател. Преустановяването на дейността вследствие на КОВИД-19 пандемията и ограниченията в търговската дейност на наематели, опериращи в определени индустрии, доведоха до влошаване на събираемостта от тези наематели. В резултат на това е извършен анализ като са преценени вероятностните сценарии за събираемост и са начислени допълнителни суми за очаквани кредитни загуби от наемателите, опериращи в индустрии, засегнати от КОВИД-19 пандемията.

В резултат на това, вкл. ефекта на КОВИД-19 пандемията, е призната допълнителна обезценка за за очаквани кредитни загуби на търговски вземания от наематели, опериращи в засегнатите от пандемията и ограниченията индустрии в размер на 83 хил. лв. към 31 декември 2020 г.

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

Справедлива стойност на инвестиционни имоти и ефекти от КОВИД-19 пандемията

Инвестиционните имоти и имотите държани за продажба са оценени по справедлива стойност от независим лицензиран оценител на базата на приходен или пазарен подход. Поради стагнацията на пазара на недвижими имоти, оценките не винаги са подкрепени със сравнителни пазарни данни за реални сключени сделки.

КОВИД-19 пандемията предизвика определено ниво на несигурност на пазарите на инвестиционни имоти към 31 декември 2020 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 са приложили набор от корекции, за да отразят ефекта от настоящата ситуация. Тези корекции, бяха направени въз основа на специфични за имотите фактори като се взеха под внимание различния състав и тип наематели за всеки имот. Те включват увеличаване на заложения риск от незаемост на имотите като процент от brutния приход от наем, използван като ключово предположение при изготвянето на оценката от 12.55% за 2019 г. до 15%-20% за оценките към 31 декември 2020 г., намаляване на brutния очакван месечен наем и увеличаване на показателя използван за корекция за неликвидност на земята от 15% през 2019 г. до 15%-39%.

В допълнение, несигурността, породена от пандемията води до висока степен на несигурност за прилагането на приходен/дисконтиран метод на паричните потоци по отношение на имотите в процес на изграждане, поради което този метод не е използван в оценката на имота в процес на изграждане и прилежащото право на строеж към 31 декември 2020 г. За правото на строеж е приложен сравнителен подход за оценка на земята и в оценката е предвиден отбив за ограниченията да се строи сграда с определени параметри и предназначение. Предвид специализацията на „ФНИБ“ АДСИЦ, всички дейности около реализацията на правото на строеж са възложени на външни подизпълнители – трети лица, които не са свързани лица и прилагат пазарен подход на калкулиране, оферирание и фактуриране на извършените дейности и услуги (в т.ч. етап на изпълнението). С оглед на това, справедливата стойност на разходите за изграждане на обекта е определена въз основа на извършен преглед на пазарните стойности на оферирани строителни продукти и дейности, проектантски и надзорни услуги и други. Предвид краткия период на строителство 2019-2020 г. и поради факта, че разходите за строителство и услуги не са се променили съществено, то справедливата им стойност е приета за близка до тяхната себестойност (фактическа стойност на изпълненото) към края на отчетния период.

Допълнителни оповестявания са представени в Приложение 6.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2020 г.

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.

МСФО 16 Отстъпки по наем в контекста на КОВИД-19 (Изменения)

На 28 май 2020 г. Съветът по международни счетоводни стандарти издаде Отстъпки по наем в контекста на КОВИД-19 – изменение на МСФО 16 Лизинги. Измененията осигуряват облекчение за лизингополучателите от прилагането на изискванията МСФО 16 във връзка с модификации по лизингови договори за отстъпки възникнали като директен резултат от пандемията от КОВИД-19. Като практически целесъобразната мярка, лизингополучателят може да избере да не преценява дали отстъпките по наеми в резултат на пандемията КОВИД-19, е модификация на лизинга. Лизингополучателят, който е избрал практически целесъобразната мярка осчетоводява всяка промяна в лизинговите плащания, възникнала в резултат на отстъпките по наеми заради пандемията от КОВИД-19 по същия начин, както би отчетел промяната съгласно МСФО 16, ако промяната не е модификация на лизинга. Изменението се прилага за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 юни 2020 г. По-ранно прилагане е разрешено. Лизингополучателите прилагат практически целесъобразната мярка ретроспективно, като признават натрупания ефект от първоначалното прилагане на изменението като корекция в началното салдо на неразпределената печалба (или друг компонент на собствения капитал, според случая), в началото на годишния отчетен период, в който лизингополучателят за първи път прилага изменението. През отчетния период, в който лизингополучателят прилага за първи път изменението, не се изисква от лизингополучателя да оповести размера на корекцията за всеки засегнат ред във финансовия отчет и печалбите на акция според изискванията на параграф 28 (ф) от МСС 8.

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. След влизането му в сила, МСФО 17 ще замени МСФО 4 *Застрахователни договори* (МСФО 4), който беше публикуван през 2005 г. МСФО 17 се прилага към всички видове застрахователни договори (т.е. животозастраховане, общо застраховане, пряко застраховане и презастраховане), независимо от вида на дружествата, които ги издават, както и по отношение на определени гаранции и финансови инструменти с допълнителен, негарантиран доход (участие по преценка).

Ще се прилагат малко на брой изключения от обхвата. Общата цел на МСФО 17 е да осигури счетоводен модел за застрахователните договори, който е по-полезен и последователен за застрахователите. За разлика от изискванията в МСФО 4, които до голяма степен се базират на заварените, предишни, местни счетоводни политики, МСФО 17 осигурява изчерпателен модел за застрахователните договори, който обхваща всички съответни счетоводни аспекти. В ядрото на МСФО 17 стои общият модел, допълнен от:

- Конкретно адаптиране за договори с характеристики за пряко участие (подход на променливото възнаграждение)
- Опростен подход (подход за разпределение на премията) основно за краткосрочни договори.

МСФО 17 влиза в сила за отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г., като се изисква сравнителна информация. По-ранното прилагане е допустимо, при условие че предприятието прилага също МСФО 9 и МСФО 15 на или преди датата, в която започва да прилага МСФО 17 за първи път. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Възприемането на измененията няма да окаже влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Фонда.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2020 г.

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

МСФО 17: Застрахователни договори (Изменения), МСФО 4: Застрахователни договори (Изменения)

Измененията в МСФО 17 влизат в сила със задна дата за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023, с разрешено по-ранно прилагане. Измененията имат за цел да помогнат на Дружествата да прилагат стандарта. По-конкретно, измененията са предназначени за намаляване на разходите чрез опростяване на някои изисквания в стандарта, улесняване обяснението на финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството и улесняване на прехода чрез отлагане на датата на влизане на сила на Стандарта до 2023 г. и чрез предоставяне на допълнително улеснение за намаляване на усилията, необходими при прилагането на МСФО 17 за първи път. Измененията в МСФО 4 променят фиксираната дата на изтичане на временното освобождаване в МСФО 4 *Застрахователни Договори* от прилагането на МСФО 9 *Финансови Инструменти*, така че Дружествата ще трябва да прилагат МСФО 9 за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г. Възприемането на измененията няма да окаже влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Фонда.

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

Измененията влизат в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г. и трябва да бъдат приложени ретроспективно. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Фондът ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

Препратка към Концептуалната рамка – Изменения в МСФО 3

През май 2020 г. СМСС публикува Изменения в МСФО 3 *Бизнес комбинации* – Препратка към Концептуалната рамка. Измененията са предвидени да заменят препратката към Рамката за изготвяне и представяне на финансови отчети, публикувана през 1989 г., с препратка към Концептуалната рамка за финансово отчитане, публикувана през март 2018 г. без съществени промени в изискванията.

Съветът добави също и изключение от принципа на признаване в МСФО 3 за избягване на потенциални печалби или загуби от "ден 2", възникващи по пасиви и условни задължения, които биха попаднали в обхвата на МСС 37 или КРМСФО 21 Налози, ако бъдат понесени отделно. В същото време Съветът реши да поясни съществуващите насоки в МСФО 3 за условните активи, които няма да бъдат засегнати от заместването на препратката към Рамката за изготвяне и представяне на финансови отчети.

Измененията влизат в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г. и са приложими за бъдещи периоди. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Фондът ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2020 г.

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

Реформа на референтните показатели на лихвените проценти – Фаза 2 - МСФО 7, МСФО 9 и МСС 39 (Изменения)

През август 2020, СМСС публикува Реформа на референтните показатели на лихвените проценти – Фаза 2 - МСФО 7, МСФО 9 и МСС 39, приключвайки своята работа в отговор на реформата за IBOR. Измененията предоставят временни облекчения, които се отнасят до ефектите от финансовата отчетност, когато междубанковият лихвен процент (IBOR) се заменя с алтернативен почти без рисков лихвен процент (RFR). По конкретно, измененията предвиждат практически насоки, когато се отчитат промените в основата за определяне на договорните парични потоци по финансовите активи и пасиви, да се изисква коригиране на ефективния лихвен процент, еквивалентен на движение на пазарен лихвен процент. Също така, измененията въвеждат улеснение за прекратяване на хедж взаимоотношенията, включително временно освобождаване от необходимостта да се спазват изискването за отделно идентифициране, когато RFR инструмента е определен като хеджиране на рисков инструмент. Освен това, измененията в МСФО 4 са предназначени да позволят на застрахователите, които все още прилагат МСС 39, да получат същите облекчения като тези, предвидени в измененията, направени в МСФО 9. Има и изменения на МСФО 7 *Финансови Инструменти: Оповестявания*, за да се даде възможност на потребителите на финансови отчети да разберат ефекта от реформата на референтните лихвени проценти върху финансовите инструменти и стратегията за управление на риска на Дружеството. Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021 г. с разрешено по-ранно прилагане. Докато прилагането е със задна дата, Фондът не е длъжен да преизчислява предишни периоди. Фондът ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

Имоти, машини и съоръжения: постъпления преди предвидената употреба – Изменения в МСС 16

През май 2020 г. СМСС публикува Имоти, машини и съоръжения – постъпления преди предвидената употреба, като се забранява 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 предприятието признава приходите от продажбата на такива артикули и разходите за тяхното производство в печалбата или загубата. Измененията влизат в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г. и трябва да бъдат прилагани в бъдещи периоди за имоти, машини и съоръжения, които са на разположение за употреба на или след началото на най-ранния представен период, през който предприятието прилага за първи път това изменение. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Фондът ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

Обременителни договори – разходи за изпълнение на договор – Изменения в МСС 37

През май 2020 г. СМСС публикува изменения в МСС 37, упоменаващи кои разходи Дружеството трябва да включи при оценката за това дали даден договор е обременителен или губещ. Измененията прилагат "подхода на пряко свързаните разходи". Разходи, които са пряко свързани с договор за предоставяне на стоки или услуги, включват както вътрешноприсъщите разходи, така и разпределение на разходи, пряко свързани с активите по договора. Общите и административните разходи не са свързани пряко с даден договор и се изключват, освен ако те изрично не подлежат на фактуриране към контрагента по договора. Измененията влизат в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Фондът ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2020 г.

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

МСФО 1 *Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане* – Дъщерно дружество в качеството на предприятие, прилагащо МСФО за първи път

Като част от процеса за годишни подобрения на МСФО - 2018-2020 г., СМСС публикува изменение в МСФО 1 *Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане*. Изменението позволява на дъщерно предприятие, което избере да приложи параграф Г16(а) на МСФО 1 за оценяване на кумулативните разлики от превръщане на чуждестранна валута, да използва сумите, отчетени от компанията-майка, на база датата на прехода към МСФО на компанията-майка. Това изменение се прилага също и по отношение на асоциирани предприятия или съвместни предприятия, които избера да приложат параграф Г16(а) на МСФО 1. Изменението влиза в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г. По-ранното приложение е позволено. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Възприемането на измененията няма да окаже влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Фонда.

МСФО 9 *Финансови инструменти* – Възнаграждения в теста на "10-те процента" за отписване на финансови пасиви

Като част от процеса за годишни подобрения на МСФО - 2018-2020 г., СМСС публикува изменение в МСФО 9. Изменението изяснява възнагражденията, които предприятието включва, когато оценява дали условията на нов или модифициран финансов пасив са съществено различни от условията на първоначалния финансов пасив. Тези възнаграждения включват само платените или получените между кредитополучателя и кредитодателя, включително възнагражденията, платени или получени или от кредитополучателя, или от кредитодателя от името на другия. Предприятието прилага изменението за финансови пасиви, които са модифицирани или заменени на или след началото на годишния отчетен период, през който предприятието прилага изменението за първи път. Изменението влиза в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г. като по-ранно приложение е позволено. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Фондът ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

МСС 41 *Земеделие* – Данъчно облагане при оценяване по справедлива стойност

Като част от процеса за годишни подобрения на МСФО - 2018-2020 г., СМСС публикува изменение в МСС 41 *Земеделие*. Изменението премахва изискването в параграф 22 на МСС 41, съгласно което предприятията трябва да изключват паричните потоци, свързани с данъчно облагане, когато оценяват справедливата стойност на активите в обхвата на МСС 41. Предприятието прилага изменението за бъдещи периоди по отношение на оценки по справедлива стойност, на или след началото на първия годишен отчетен период, започващ на или след 1 януари 2022 г. По-ранното приложение е позволено. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Възприемането на измененията няма да окаже влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Фонда.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2020 г.

5. Приходи и разходи

5.1. Приходи от наеми и такса управление

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Наеми от инвестиционни имоти	6,258	6,536
Приходи от договори с клиенти - такса управление	764	800
	7,022	7,336

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		2020		2019	
		хил. лв.	Процент от съответните приходи	хил. лв.	Процент от съответните приходи
Клиент 1	Наеми	2,104	34%	2,195	34%
Клиент 2	Наеми	1,806	29%	1,916	29%
Клиент 2	Такса управление	330	43%	367	46%
Клиент 3	Наеми	571	9%	577	9%
Клиент 3	Такса управление	103	13%	101	13%
Клиент 4	Наеми	533	9%	538	8%
Клиент 4	Такса управление	94	12%	95	12%

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.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2020 г.

5. Приходи и разходи (продължение)

5.4. Преки оперативни разходи свързани с имоти

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<i>Преки оперативни разходи свързани с имоти, които генерират приходи от наеми</i>		
Инвестиционни имоти	<u>(1,031)</u>	<u>(1,111)</u>
	<u>(1,031)</u>	<u>(1,111)</u>
<i>Преки оперативни разходи свързани с имоти, които не генерират приходи от наеми</i>		
Инвестиционни имоти	(132)	(119)
Инвестиционни имоти, държани за продажба	<u>(43)</u>	<u>(44)</u>
	<u>(175)</u>	<u>(163)</u>
Общо преки оперативни разходи свързани с имоти	<u>(1,206)</u>	<u>(1,274)</u>

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Такса управление	(562)	(449)
Местни данъци и такси	(418)	(370)
Ремонти и поддръжка на имоти	(114)	(284)
Възнаграждения за професионални услуги	(27)	(75)
Други	<u>(85)</u>	<u>(96)</u>
	<u>(1,206)</u>	<u>(1,274)</u>

5.5. Други разходи

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Обезценка на вземания (Приложение 8)	(80)	(6)
Одиторски услуги	(25)	(22)
Възнаграждения за професионални услуги	(39)	(45)
Амортизация	(20)	(21)
Банкови такси	(3)	(2)
Други	<u>(26)</u>	<u>(24)</u>
	<u>(193)</u>	<u>(120)</u>

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2020 г.

6. Имоти

6.1. Инвестиционни имоти

	Земеделски земи	Неземеделски земи	Търговски и бизнес имоти	Имоти в процес на изграждане	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
На 1 януари 2019 г.	502	9,931	64,233	10,588	85,254
Придобити	-	-	79	8,467	8,546
Нетна печалба от промени в справедливите стойности	1	(198)	577	142	522
Продадени	(496)	-	-	-	(496)
На 31 декември 2019 г.	7	9,733	64,889	19,197	93,826
На 1 януари 2020 г.	7	9,733	64,889	19,197	93,826
Придобити	-	-	8	17,745	17,753
Нетна загуба от промени в справедливите стойности	-	(497)	(580)	(314)	(1,391)
На 31 декември 2020 г.	7	9,236	64,317	36,628	110,188

Имоти в процес на изграждане

Имоти в процес на изграждане към 31 декември 2020 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. Строителството на сградата е планирано да приключи през 2021 г.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2020 г.

6. Имоти (продължение)

6.1. Инвестиционни имоти (продължение)

Оценка на справедливата стойност

Фондът е възложил на независим лицензиран оценител да извърши оценка на справедливите стойности на инвестиционните имоти, включително неземеделски земи държани за продажба. Ефективната дата на оценката е 31 декември 2020 г. като са използвани следните оценителски методи:

- Метод на капитализация на прихода за оценка на справедливата стойност на търговски и бизнес имоти, които генерират приходи от наеми на база на сключени и/или прогнозни дългосрочни договори за оперативен лизинг.

При този метод, справедливата стойност се оценява на база на допускания за изгодите и задълженията от притежаването на имота за очаквания срок. 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 brutни наеми, намалени с прогнозната незаеетост, 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 дисконтират след направена корекция с частта от приходите, относима към прилежащата земя. За тази цел е приложена норма на възвръщаемост от 6.15%-6,5% за земята, чиято справедлива стойност е определена на база на метода на пазарните сравнения.

- Метод на пазарните сравнения за оценка на справедливите стойности на всички останали инвестиционни имоти (включително земи прилежащи към търговски и бизнес имоти, право на строеж, прилежащо към имоти в процес на изграждане и 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 метод. Несигурността, породена от пандемията води до висока степен на несигурност за прилагането на приходен/дисконтиран метод на паричните потоци по отношение на имотите в процес на изграждане, поради което този метод не е използван в оценката на имота в процес на изграждане и прилежащото право на строеж към 31 декември 2020 г. За правото на строеж е приложен сравнителен подход за оценка на земята и отбив за ограниченията да се строи сграда с определени параметри и предназначение. При оценката на справедливите стойности са използвани цени от реални сделки и ofertни цени за сравними парцели, коригирани за специфичните характеристики на имотите на Фонда като например, местоположение, площ, достъп, инфраструктура. Справедливата стойност на разходите, извършени към отчетната дата, свързани с изграждането на многофункционална административно-обслужваща сграда, е определена на базата на преглед на пазарните стойности на offerирани строителни продукти и дейности, проектантски и надзорни услуги и други.

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

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Справедлива стойност на инвестиционни имоти, определена по метода на капитализацията на прихода	64,316	84,085
В това число справедлива стойност на прилежаща земя, определена по метода на пазарните сравнения	15,903	15,901
Справедлива стойност на инвестиционни имоти, определена на базата на преглед на пазарните стойности на offerирани строителни продукти и дейности, проектантски и надзорни услуги и други	26,970	-
Справедлива стойност на инвестиционни имоти, определена по метода на пазарните сравнения	18,902	9,741
Общо инвестиционни имоти по справедлива стойност	110,188	93,826

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2020 г.

6. Имоти (продължение)

6.1. Инвестиционни имоти (продължение)

Оценка на справедливата стойност (продължение)

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

	Оценителски метод	Значителни ненаблюдавани входящи данни	2020	2019
Търговски и бизнес имоти	Метод на капитализацията на прихода/ метод на пазарните сравнения	Брутен приход от наем – лв. за месец – търговски обект 1	119,971	119,971
		Брутен приход от наем – лв. за месец – търговски обект 2	84,658	84,658
		Брутен приход от наем – лв. за месец – бизнес обект 1	177,316	178,714
		Брутен приход от наем – лв. за месец – бизнес обект 2	209,694	219,278
		Риск от незаетост - % от брутния приход от наем	15%-20%	12.15%- 12.55%
		Норма на капитализация (дисконтов процент)	9%	9%
		Корекция за неликвидност на земята	(15%)	(15%)
		Корекции на специфични показатели на земята	*	*
Имоти в процес на изграждане	Метод на капитализацията на приходи	Прогноза за брутен приход от наем – лв. за месец	***	843,413
		Риск от незаетост - % от брутния приход от наем	***	12.3%
		Норма на капитализация (дисконтов процент)	***	8%
		Очаквани разходи за приключване на проекта	***	**
Имоти в процес на изграждане	Метод на пазарните сравнения и преглед на пазарните стойности на оферирани строителни разходи	Корекция за неликвидност	10%	***
		Корекции на специфични показатели	*	

Земеделски земи	Метод на пазарните сравнения	Корекции на специфични показатели	*	*
Неземеделски земи	Метод на пазарните сравнения	Корекция за неликвидност	(15%) до (39%)	(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.

** 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, гр. София, намалени с извършените към 31 декември 2020 г. разходи.

*** Несигурността, породена от пандемията води до висока степен на несигурност за прилагането на приходен/дисконтиран метод на паричните потоци по отношение на имотите в процес на изграждане, поради което този метод не е използван в оценката на имота в процес на изграждане и прилежащото право на строеж към 31 декември 2020 г. За правото на строеж е приложен сравнителен подход за оценка на земята и отбив за ограниченията да се строи сграда с определени параметри и предназначение. Справедливата стойност на разходите, извършени към отчетната дата, свързани с изграждането на многофункционална административно-обслужваща сграда, е определена на базата на преглед на пазарните стойности на оферирани строителни продукти и дейности, проектантски и надзорни услуги и други.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2020 г.

6. Имоти (продължение)

6.1. Инвестиционни имоти (продължение)

Оценка на справедливата стойност (продължение)

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 незаостост 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.

Други оповестявания

Към 31 декември 2020 г. част от инвестиционните имоти са обект на ипотека за обезпечаване на дългосрочни лихвоносни заеми на Фонда (Приложение 11). Делът на имотите, отдадени за ползване срещу заплащане спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти е 58%.

6.2. Инвестиционни имоти държани за продажба

	Ваканционни имоти <i>хил. лв.</i>	Общо <i>хил. лв.</i>
На 1 януари 2019 г.	1,420	1,420
Придобити	-	-
Печалба от промени в справедливите стойности	50	50
Продадени	(52)	(52)
На 31 декември 2019 г.	1,418	1,418
На 1 януари 2020 г.	1,418	1,418
Печалба от промени в справедливите стойности	-	-
Продадени	(160)	(160)
На 31 декември 2020 г.	1,258	1,258

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 лицензиран оценител като е използван метода на пазарните сравнения. Ефективната дата на оценката е 31 декември 2020 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 метод	Значителни ненаблюдавани входящи данни	2020	2019
Ваканционни имоти	Метод на пазарните сравнения	Корекция за неликвидност (апартаменти и гаражни пространства)	(36%) и (10%)	(45%) и (10%)
		Корекция за неликвидност (земя)	(15%)	(25%)
		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.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2020 г.

6.2. Инвестиционни имоти държани за продажба (продължение)

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.

Други оповестявания – Ваканционни имоти държани за продажба

Инвестиционните имоти, държани за продажба към 31 декември и на двата периода включват ваканционен имот и прилежащата към него земя. Ваканционният имот е закупен през 2007 г., но поради намаления интерес от страна на потенциални купувачи вследствие на финансовата криза и нейното по-дългосрочно отражение върху пазара на ваканционни имоти, 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.

През 2020 г. и 2019 г., поради неликвидността на пазара на недвижими имоти и липсата на информация за параметрите на конкретни сделки (с изключение на продажбата на собствени апартаменти от същия имот в периода 2016 г. - 2020 г.) 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

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Предплатени такси	590	98
Застраховки	17	17
	607	115

Като предплатени такси са включени платени финансови разходи в размер на 432 хил. лв., свързани със сключения на 16.11.2020 г. договор за инвестиционен кредит между Юробанк България АД и ФНИБ АДСИЦ, който към датата на този отчет е неусвоен (Приложение 11).

8. Търговски и други вземания

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Вземания за наеми	317	395
Провизия за очаквани кредитни загуби	(86)	(6)
Вземания за наеми, нетно	231	389
ДДС за възстановяване	516	206
Вземания за консумативи	105	78
Платени аванси към доставчици	36	24
Предоставени депозити	17	18
Вземания по договори с клиенти	-	10
Други вземания	30	83
	935	808

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

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

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2020 г.

8. Търговски и други вземания (продължение)

През 2020 г. не са отписвани вземания поради изтекла давност - изминали повече от пет години от настъпване на изискуемост на вземането, но е извършен анализ и обезценка на вземания в зависимост от специфични фактори за длъжниците, предвид икономическата среда и ефектите на пандемията КОВИД-19 върху конкретни отрасли в икономиката.

Експозицията на Фонда на кредитен риск се влияе от индивидуалните характеристики на всеки наемател. Преустановяването на дейността вследствие на КОВИД-19 пандемията и ограниченията в търговската дейност на наематели, опериращи в определени индустрии, доведоха до влошаване на събираемостта от тези наематели. В резултат на извършен анализ са начислени допълнителни суми за очаквани кредитни загуби от наемателите, опериращи в тези индустрии.

Към 31 декември 2020 г., възрастовият анализ на търговските и други вземания е представен в таблицата по-долу:

	Търговски вземания						
	Дни в просрочие						
	< 30		61–90		>120		
Текущи	дни	30-60 дни	дни	90-120 дни	дни	Общо	
хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	
Очакван процент на кредитни загуби	0.56%	0.70%	57%	73%	90%	97%	
Прогнозна обща брутна балансова стойност в неизпълнение	358	1	7	15	2	69	452
Очаквана кредитна загуба	(2)	-	(4)	(11)	(2)	(67)	(86)

Към 31 декември 2019 г., възрастовият анализ на търговските и други вземания е представен в таблицата по-долу:

	Търговски вземания						Общо
	Дни в просрочие						
	< 30		61–90		>120		
	Текущи	30-60 дни	30-60 дни	90-120 дни	90-120 дни	дни	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	
Очакван процент на кредитни загуби	0.72%	0.77%	0.89%	3.59%	4.12%	4.29%	
Прогнозна обща брутна балансова стойност в неизпълнение	162	153	112	4	49	22	502
Очаквана кредитна загуба	(1)	(1)	(1)	-	(2)	(1)	(6)

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2020 г.

9. Парични средства и парични еквиваленти

	2020	2019
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Парични средства в брой и по банкови сметки	3,557	22,428
Краткосрочни депозити	23	24
Общо парични средства	3,580	22,452

Паричните средства в банкови сметки се олихвяват с плаващи лихвени проценти, базирани на дневните лихвени проценти по банкови депозити. Краткосрочните депозити към 31 декември 2020 са 23 (2019 г.: 24). Те се олихвяват по договорени фиксирани лихвени проценти. Депозитите могат да бъдат изтеглени от Фонда при поискване.

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 2020 г. и за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

	1 януари 2020 г.	Изходящи парични потоци (главница)	Изходящи парични потоци (лихва)	Начисления по метода на ефективен лихвен процент	Провизия за дължим дивидент	31 декември 2020 г.
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Лихвоносни заеми и привлечени средства	7,852	(1,209)	(247)	251	-	6,647
Задължения по лизинг	33	(16)	-	1	-	18
Задължения за дивиденди	4,303	(4,301)	-	-	2,590	2,592
Общо пасиви от финансова дейност	12,188	(5,526)	(247)	252	2,590	9,257

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АД СИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2020 г.

9. Парични средства, парични еквиваленти и блокирани парични средства (продължение)

	1 януари 2019 г. след преминава не	1 януари 2019 г.	по МСФО 16	Изходящи парични потоци (главница)	Изходящи парични потоци (лихва)	Начисления по метода на ефективен лихвен процент	Провизия за дължим дивидент	31 декември 2019 г.
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Лихвоносни заеми и привлечени средства	9,021	-	(1,171)	(274)	275	-	7,852	
Задължения по лизинг	-	48	(15)	(1)	1	-	33	
Задължения за дивиденди	3,452	-	(3,450)	-	-	4,301	4,303	
Общо пасиви от финансова дейност	12,473	48	(4,636)	(275)	276	4,301	12,188	

10. Основен капитал и резерви

10.1. Основен капитал

Издадени и изцяло платени акции

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Обикновени акции с номинална стойност 1 лев всяка (2019:1 лв. всяка)	34,642	34,642
	34,642	34,642
<i>Обикновени акции</i>	Брой акции (хиляди)	Стойност (хил. лв.)
<i>Оторизирани, издадени и изцяло платени</i>		
На 1 януари 2019	34,642	34,642
На 31 декември 2019 г.	34,642	34,642
На 31 декември 2020 г.	34,642	34,642

Към 31 декември 2019 г. и към 31 декември 2020 г. основния капитал на Дружеството е в размер на 34,642 хил. лв. (34,642 хил. броя акции, с номинална стойност 1 лв.).

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2020 г.

10. Основен капитал и резерви (продължение)

10.1. Основен капитал (продължение)

Към 31 декември 2020 година, разпределението на основния капитал на Фонда е както следва:

	Брой акции (хиляди)	Участие
УПФ ДСК Родина АД	2,417	6.98%
ЕН ЕН Универсален Пенсионен фонд	2,331	6.73%
ЗУПФ Алианц България	2,244	6.48%
Универсален Пенсионен фонд Доверие АД	1,754	5.06%
ЕН ЕН Доброволен Пенсионен фонд	1,488	4.30%
Николай Богданов Илиев	1,100	3.18%
МНИ ООД	1,068	3.08%
ППФ ДСК Родина АД	786	2.27%
Анри Моис Леви	779	2.25%
Сайт Граунд Хостинг ЕООД	728	2.10%
ЕН ЕН Професионален Пенсионен фонд	704	2.03%
Клиенти на Шведбанк АС	695	2.01%
УПФ Пенсионноосигурителен Институт	661	1.91%
Мибо Консулт ЕООД	661	1.91%
Николай Сергеевич Драгомирецьки	649	1.87%
ДПФ ДСК Родина АД	607	1.75%
Чавдар Иванов Донков	599	1.73%
Тодор Людмилов Брешков	537	1.55%
ДПФ Алианц България	499	1.44%
Акционери с участие под 1.4%	14,335	41.37%
	34,642	100%

10.2. Премийни резерви

Към 31 декември 2020 г. премийните резерви са в размер на 59,380 хил. лв. (2019 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.

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
На 1 януари	59,380	59,380
На 31 декември	59,380	59,380

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2020 г.

11. Дългосрочни лихвоносни заеми

	Номинален лихвен процент	Падеж	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Краткосрочна част				
Инвестиционен банков заем с общ максимален разрешен размер 11,000 хил. лв.	3.1% + БЛПБ*	декември 2025 г.	1,248	1,209
Задължение за лихва			6	6
Корекция до амортизируема стойност			(3)	(4)
			<u>1,251</u>	<u>1,211</u>
Дългосрочна част				
Инвестиционен банков заем с общ максимален разрешен размер 11,000 хил. лева	3.1% + БЛПБ*	декември 2025 г.	5,412	6,660
Корекция до амортизируема стойност			(16)	(19)
			<u>5,396</u>	<u>6,641</u>

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

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 2020 г. заемът е обезпечен с договорна ипотека върху имоти със справедлива стойност към същата дата възлизаща на 22,780 хил. лв. (2019 г.: 23,021 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 обектите в сградата. Заемът се погасява на месечни вноски, дължими на 21-во число всеки месец. Анализ на падежната структура на заема на база на договорените недисконтирани плащания е представен в Приложение 18. Към 31 декември 2020 г. кредитът е изцяло усвоен.

Фондът има задължение по договора за инвестиционен банков заем да поддържа до периода на издължаване на заема коефициент „Покритие на дълга“, изчислен като съотношението между оперативната печалба (представляваща разликата между приходи от наем и такса управление, реализирани през периода и преките оперативни разходи свързани с 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 2020 г. Фондът е спазил изисканото съотношение.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2020 г.

11. Дългосрочни лихвоносни заеми (продължение)

Инвестиционен банков заем с максимален разрешен размер 41,000 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. Срокът на кредита е до ноември 2029, с гратисен период за главницата до март 2022. Към 31 декември 2020 г. заемът е обезпечен с договорна ипотека върху търговските обекти и имотите в процес на изграждане, собственост на Фонда; залог върху настоящи и бъдещи вземания по договорите за оперативен лизинг на обектите, както и залог върху всички настоящи и бъдещи вземания по получени банкови гаранции, издадени в полза на Фонда от лизингополучателя на търговските обекти. Заемът ще се погасява на месечни вноски, дължими на 21-во число всеки месец. Към 31 декември 2020 г. кредитът не е усвоен.

Фондът има задължение по договора за инвестиционен банков заем да поддържа до периода на издължаване на заема коефициент покритие на задължения по кредита /DSCR Ratio/, изчислен като съотношението между оперативната печалба (представляваща разликата между приходи от наем и такса управление, реализирани през периода и преките оперативни разходи свързани с имота, без да се вземат предвид разходите за 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.

12. Провизия за дължими дивиденди

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Провизия за дължими дивиденди	2,544	4,224
Провизия за данък при източника	46	77
	2,590	4,301
Коригиран средно-претеглен брой обикновени акции (в хиляди)	34,642	34,642
Дивидент на акция, бруто (в лева)	0.075	0.124

Съгласно чл. 10, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), действащ към 31 декември 2020 г., Фондът е бил 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. 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. На база на финансовите резултати на Фонда за 2020 г., ръководството е анализирано задължението за разпределяне на дивиденди от икономическа и правна гледна точка. Прилагайки разпоредбите на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ, по отменения закон Фондът е определил дивидент в размер на 3,678 хил. лв. (дивидент на акция, бруто: 0.106 лв. за 2020 г.) или 90% от печалбата за съответната финансова година, коригирана съгласно изискванията на ЗДСИЦ (отм. 16 март 2021 г.).

Предвид влизането в сила на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), а именно от 16 март 2021 г. и съобразявайки се с Писмо с Изх. № 23-00-26/ 23-03-2021 на Комисията за финансов надзор, съгласно което считано от датата на отменяне на ЗДСИЦ, Фондът е задължен да прилага разпоредбите на новия чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС, е извършено преизчисление на провизията за дължим дивидент. В резултат на законовите промени, изискващи допълнително коригиране на печалбата с платените главници и лихви по банкови кредити, невключени в отчета за всеобхватния доход, преизчислената сума на дивидента за 2020 г. е 2,590 хил. лв. (дивидент на акция, бруто: 0.075 лв.) или 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.).

Фондът е отразил във финансовия си отчет като коригиращо събитие промяната в законовите изисквания, съобразявайки се с уведомяването в Писмо с Изх. № 23-00-26/ 23-03-2021 на Комисията за финансов надзор и начислената провизия за дължими дивиденди в размер на 2,590 хил. лв. е съобразно правните норми на новия ЗДСИЦДС.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2020 г.

12. Провизия за дължими дивиденди (продължение)

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 2020 г. и 31 декември 2019 г.

	2020 г.		2019 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	17,537	22,780	17,537	23,021
Офис сграда – Бизнес Парк София	14,623	18,620	14,614	18,882
ТЦ „Доверие Бриколаж“ – София	11,990	13,671	11,990	13,708
Право на строеж - Научно-технологичен парк	36,885	36,628	19,140	19,196
Инвестиционни имоти в София – Младост IV	9,422	3,423	9,422	3,483
ТЦ „Доверие Бриколаж“ – Варна	8,441	9,246	8,441	9,277
Инвестиционен имот – Царево	4,409	3,412	4,409	3,791
Инвестиционен имот – Видин	589	1,183	589	1,240
Инвестиционен имот - В. Търново	376	1,218	376	1,221
Земеделски имоти	2	7	2	7
Инвестиционни имоти държани за продажба				
Ваканционен имот – Боровец	2,850	1,258	3,097	1,418
Общо	107,124	111,446	89,617	95,244

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2020 г.

13. Търговски и други задължения

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения към обслужващото дружество, от които:	505	337
- възнаграждения на обслужващото дружество	6	117
- задължения по строителни договори	457	182
- други	42	38
Получени депозити от наематели	677	305
Начисления за задължения по строителни договори	214	-
Клиенти по аванси	154	152
Задължения към доставчици	57	24
Задължения към застрахователи	29	49
Начисления за задължения по съдебни дела	-	4
Задължения свързани с персонала	2	8
Задължение по неизплатени дивиденди	2	2
Други задължения	30	103
	1,670	984

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 2022 г. При първоначално признаване, задържаните суми се оценяват по настояща стойност на свързаните бъдещи парични потоци. Към 31 декември 2020 г. краткосрочната част на задълженията по задържани суми е в размер 384 хил. лв. и е представена като част от Задължения по строителни договори (2019 г.: 95 хил. лв.). Към 31 декември 2020 г. Фондът няма дългосрочни задължения по задържани суми за качествено изпълнение по договори (2019 г.: няма дългосрочни задължения).

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2020 г.

14. Оповестяване на свързани лица

Сделките със свързани лица, които Фондът е извършил през годината, заедно със съответните салда към 31 декември 2020 г. и 2019 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 8% от общата стойност на активите на Фонда.

За 2020 г. възнаграждението за обслужване възлиза на 1,076 хил. лв. (2019 г.: 1,071 хил. лв.).

За 2020 г. не е начислявано и изплащано възнаграждението за успех на обслужващото дружество. (2019 г.: 30 хил. лв.)

Другите вземания от и задължения към обслужващото дружество са представени в Приложение 8 и 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 2020 година са в размер на 112 хил. лв., в това число осигуровки в размер на 10 хил. лв. (2019 г.: 118 хил. лв., в това число осигуровки в размер на 10 хил. лв.).

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2020 г.

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:

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Печалба за годината	2,783	5,006
Коригиран средно-претеглен брой обикновени акции (в хиляди)	34,642	34,642
Нетна печалба на акция (в лева)	0.080	0.145

Не са извършвани сделки с обикновени акции или потенциални обикновени акции за периода от 31 декември 2020 г. до датата, на която финансовият отчет е одобрен за издаване.

16. Ангажименти

Ангажименти по договори за строителство

Съгласно изготвения бюджет във връзка с изграждането на инвестиционен имот, стойността на строителните работи се очаква да възлезе на 70.42 млн. лв.

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

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2020 г.

17. Лизинг (продължение)

Оперативен лизинг – Фондът като лизингодател (продължение)

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

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

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
До 1 година	2,195	2,195
Над една до три години	4,225	2,195
Над три до пет години	4,225	-
Над пет години	2,112	-
	12,757	4,390

Оперативен лизинг на офис площи (инвестиционни имоти)

След закупуване на два инвестиционни имота 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.

През 2019 г. Фондът е сключил допълнителни споразумения за удължаване срока на два от оперативните лизинги до 31 октомври 2024 г. и 5 януари 2023 г. Наети са допълнителни паркоместа и офис помещение от съществуващи наематели.

В края на 2020 г. Фондът удължи 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 2020 г. не са подновени договори от наематели, които нямат съществен дял в приходите на дружеството.

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:

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
До 1 година	4,271	4,356
Над една до пет години	7,668	9,770
Над пет години	1,527	2,242
	13,466	16,368

През февруари 2021 г. „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ подписа допълнително споразумение към договор за наем за допълнителни офис площи в новата сграда, която все още е в процес на изграждане в София Тех Парк. Наемният срок, съгласно анекса, е 6 г. С отдадените допълнителни помещения запълняемостта на сградата става 17 % от отдаваемите площи. В резултат на новите договорености бъдещите недисконтирани постъпления по оперативен лизинг стават 4,486 хил. лв. до 1 година и 11,116 хил. лв. в периода над 1 до 5 г., а над 5 г. - 2,820 хил. лв.

Фондът няма практика да сключва договори с променливи лизингови плащания различни от индекси и проценти. Приходите по фиксирани лизингови плащания включени в отчета за доходите са представени в Приложение 5.1.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2020 г.

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
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Отчетна стойност:		
На 1 януари 2019 г.	48	48
На 31 декември 2019 г.	48	48
На 31 декември 2020 г.	48	48
Амортизация:		
На 1 януари 2019 г.	-	-
Начислена амортизация за годината	16	16
На 31 декември 2019 г.	16	16
Начислена амортизация за годината	16	16
На 31 декември 2020 г.	32	32
Балансова стойност:		
На 1 януари 2019 г.	48	48
На 31 декември 2019 г.	32	32
На 31 декември 2020 г.	16	16

Задълженията по лизинг към 31 декември са както следва:

	2020	2019
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
На 1 януари	33	48
Начислена лихва	1	1
Плащания	(16)	(16)
На 31 декември	18	33
В т. ч.		
<i>Дългосрочна част</i>	<i>1</i>	<i>17</i>
<i>Краткосрочна част</i>	<i>17</i>	<i>16</i>

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

Суми, включени в отчета за доходите

	2020	2019
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Разходи за амортизация на активи по право на ползване	16	16
Разходи за лихви на задълженията по лизинг	1	1
	17	17

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2020 г.

18. Цели и политика за управление на финансовия риск

Структурата на финансовите активи и пасиви е както следва:

	2020
	хил. лв.
Финансови активи	
Финансови активи по амортизирана стойност в т.ч.:	3,945
Вземания (Приложение 8)	365
Парични средства и парични еквиваленти (Приложение 9)	3,580
Общо финансови активи	3,945
Финансови пасиви	
Финансови пасиви по амортизирана стойност в т.ч.:	7,501
Дългосрочни банкови заеми (Приложение 11)	6,647
Търговски и други задължения (Приложение 13)	836
Задължения за лизинг (Приложение 17)	18
Общо финансови пасиви	7,501
	2019
	хил. лв.
Финансови активи	
Финансови активи по амортизирана стойност в т.ч.:	23,009
Вземания (Приложение 8)	557
Парични средства и парични еквиваленти (Приложение 9)	22,452
Общо финансови активи	23,009
Финансови пасиви	
Финансови пасиви по амортизирана стойност в т.ч.:	8,400
Дългосрочни банкови заеми (Приложение 11)	7,852
Търговски и други задължения (Приложение 13)	515
Задължения за лизинг (Приложение 17)	33
Общо финансови пасиви	8,400

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2020 г.

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 оперативното управление и контрол на сделките с инвестиционни имоти. Съветът на Директорите извършва общ годишен преглед на инвестиционната политика, както и регулярен седмичен преглед и контрол на текущите инвестиционни проекти, както и статуса на планираните инвестиционни проекти.

Пазарен риск, свързан с инвестиционните имоти

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

Лихвен риск

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

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

	Увеличение /намаление на базов пункт	Ефект върху печалбата <i>хил. лв.</i>
2020		
Заеми в лева	+100	(66)
Заеми в лева	-100	66

	Увеличение /намаление на базов пункт	Ефект върху печалбата <i>хил. лв.</i>
2019		
Заеми в лева	+100	(79)
Заеми в лева	-100	79

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.

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АД СИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, завършваща на 31 декември 2020 г.

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 2020 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.
Инвестиционен банков заем с общ размер 11,000 хиляди лева	-	361	1,083	5,774	-	7,218
Задължения за лизинг	-	4	13	1	-	18
Търговски и други задължения	77	435	324	-	-	836
	77	800	1,420	5,775	-	8,072

Към 31 декември 2019 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.
Инвестиционен банков заем с общ размер 11,000 хиляди лева	-	361	1,083	5,774	1,444	8,662
Търговски и други задължения	233	282	-	-	-	515
	233	643	1,083	5,774	1,444	9,177

През годината, приключваща на 31 декември 2020 г., Фондът сключи договор за инвестиционен банков кредит в максимален размер до 41,000 хил. лв., усвоими на траншове и предназначен за финансиране изграждането на офис сграда в гр. София, София Тех Парк. По този начин Фондът укрепва своята стабилна ликвидна позиция във периода на повишена глобална несигурност и променливост. Сумите по този заем не са усвоени към 31 декември 2020 г.

Понастоящем Фондът може да покрие заемите, чийто падеж е в рамките на 12-те месеца до 31 декември 2021 г. с наличните парични средства в края на 2020 г., и има стабилна ликвидна позиция, която ще го подпомага при смекчаването на всяка последваща променливост на пазара. Независимо от несигурността, предизвикана от пандемията, стабилният отчет за финансовото състояние на Фонда, включително значителните неусвоени договорени заеми, гарантират че Фондът е способен да продължи през предизвикателствата, предизвикани от отражението на пандемията от КОВИД-19.

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 изпълняват своите задължения по повод на признатите от Фонда финансови активи, възлиза на съответната им стойност по отчета за финансовото състояние към 31 декември 2020 г.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2020 г.

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

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 2020 г. паричните средства и дългосрочни депозити на Фонда са разпределени в банки със следния кредитен рейтинг:

	<u>хил. лв.</u>	<u>Кредитен рейтинг</u>
Банка 1	522	BBB
Банка 2	3,030	BBB-
Банка 3	23	B

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.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Основен капитал	34,642	34,642
Премийни резерви	59,380	59,380
Неразпределена печалба	11,654	11,461
Общо собствен капитал	<u>105,676</u>	<u>105,483</u>
Инвестиционни имоти, включително имоти държани за продажба	111,446	95,244
Дългосрочни лихвоносни заеми (дългосрочна и краткосрочна част)	6,647	7,852
Собствен капитал към дългосрочни лихвоносни заеми	15.90	13.43
Инвестиционни имоти, включително имоти държани за продажба към собствен капитал	1.055	0.90
Пазарна капитализация	58,545	68,591

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2020 г.

19. Оценяване на справедлива стойност

Количествени оповестявания на йерархията на справедлива стойност към 31 декември 2020 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.	
Активи, оценени по справедлива стойност:					
Инвестиционни имоти (Приложение 6.1)					
Търговски имоти	31.12.2020	22,917	-	-	22,917
Незеделски земи	31.12.2020	9,236	-	-	9,236
Имоти в процес на изграждане	31.12.2020	36,628	-	-	36,628
Офис площи	31.12.2020	41,400	-	-	41,400
Земеделски земи	31.12.2020	7	-	-	7
Инвестиционни имоти държани за продажба (Приложение 6.2)					
Ваканционни имоти	31.12.2020	1,258	-	-	1,258
Пасиви, за които се оповестява справедлива стойност:					
Лихвоносни заеми и привлечени средства (Приложение 11)					
Заеми с плаваща лихва	31.12.2020	6,647	-	6,647	-

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2020 г.

19. Оценяване на справедлива стойност (продължение)

Количествени оповестявания на йерархията на справедлива стойност към 31 декември 2019 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	31.12.2019	22,986	-	-	22,986
Незеделски земи	31.12.2019	9,733	-	-	9,733
Имоти в процес на изграждане	31.12.2019	19,197			19,197
Офис площи	31.12.2019	41,903	-	-	41,903
Земеделски земи	31.12.2019	7	-	-	7
Инвестиционни имоти държани за продажба (Приложение 6.2)					
Ваканционни имоти	31.12.2019	1,418	-	-	1,418
Пасиви, за които се оповестява справедлива стойност:					
Лихвоносни заеми и привлечени средства (Приложение 11)					
Заеми с плаваща лихва	31.12.2019	7,852	-	7,852	-

През 2020 г. и 2019 г. не е имало трансфери между нивата от йерархията на справедлива стойност.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2020 г.

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	
	2020	2019	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Финансови активи				
Търговски и други вземания	365	557	365	557
Парични средства и краткосрочни депозити	3,580	22,452	3,580	22,452
Финансови пасиви				
Лихвоносни заеми	6,647	7,852	6,647	7,852
Търговски и други задължения	836	515	836	515
Задължения по лизинг	18	33	18	33

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 принудена 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

Некоригиращи събития

В началото на 2021 г. Фондът подписа допълнително споразумение към договора за наем на „РОБЕРТ БОШ“ ЕООД в новата сграда Синерджи Тауър в София Тех Парк. Наемният срок, съгласно анекса, е 6 г., а общата отдадена площ е 2,749.41 кв.м. С отдадените допълнителни помещения запълняемостта на сградата става 17% от отдаваемите площи.

Коригиращи събития

Законът за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), обнародван в „Държавен вестник“, бр. № 21 от 12 март 2021 г. и в сила от 16 март 2021 г. налага промени при определянето на дивидента за разпределение. Считано от датата на влизане в сила на закона Фондът е задължен да прилага разпоредбите на новия чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС. Фондът е отразил във финансовия си отчет като коригиращо събитие промяната в законовите изисквания за преобразуване на финансовия си резултат за 2020 г., съобразявайки се и с уведомлението в Писмо с Изх. № 23-00-26/ 23-03-2021 на Комисията за финансов надзор и начислената провизия за дължими дивиденди е съобразно правните норми на чл. 29, ал. 3 от новия ЗДСИЦДС. Допълнителна информация е представена в Пояснение 12.

Освен оповестеното по-горе, не са настъпили 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 2020 г.