

**МАТЕРИАЛИ**

**ПО ДНЕВНИЯ РЕД НА РЕДОВНОТО ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ  
НА “ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ,  
НАСРОЧЕНО НА 30 ЮНИ 2022 Г.**

---

**по т. 1 от дневния ред: Годишен доклад на СД за дейността и управлението на дружеството със специална инвестиционна цел през 2021 г.;**

Предложение на Съвета на директорите на “ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ за решение **по т. 1 от дневния ред** на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено на 30 ЮНИ 2022 г.:

**„ОС приема Годишния доклад на СД за дейността и управлението на дружеството със специална инвестиционна цел през 2021 г.“**

*Забележка: Годишният доклад на СД за дейността и управлението на дружеството със специална инвестиционна цел през 2021 г. е приложен към Годишния финансов отчет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2021 г.*

---

**по т. 2 от дневния ред: Доклад на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет за 2021 г.**

Предложение на Съвета на директорите на “ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ за решение **по т. 2 от дневния ред** на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено на 30 ЮНИ 2022 г.:

**„ОС приема доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет за 2021г.“**

*Забележка: Докладът на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет за 2021 г. е приложен към Годишния финансов отчет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2021 г.*

---

**по т. 3 от дневния ред: Доклад за дейността на Одитния комитет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2021 г.**

1. Предложение на Съвета на директорите на “ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ за решение **по т. 3 от дневния ред** на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено на 30 ЮНИ 2022 г.:

**„ОС приема доклада за дейността на Одитния комитет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2021 г.“**

2. Доклад за дейността на Одитния комитет на дружеството за 2021 г.

## **ДОКЛАД**

### **ЗА ДЕЙНОСТТА НА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ НА ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ЗА 2021 ГОД.**

1. Одитният комитет на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ е създаден на онование чл. 40е, ал. 1 от Закона за независимия финансов одит (отм.) на извънредно Общо събрание на акционерите на дружеството, проведено на 05 Февруари 2009 г.

2. Членовете на настоящия Одитен комитет на дружеството са: Атанас Кирилов Трайчев – Председател на одитния комитет; Мария Славянова Накова – Член на одитния комитет; Ирена Йорданова Даскалова - Член на одитния комитет;

3. Общото събрание на акционерите на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ е определило 3 годишен мандат на настоящия Одитен комитет.

4. Одитният комитет на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ извършва своята дейност на основание чл. 107 и сл. от Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приет на 29 Ноември 2016 г.

5. Съгласно разпоредбите на ЗНФО основните задачи и функции на Одитния комитет са:

- информира органите на управление на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ за резултатите от задължителния одит и пояснява по какъв начин задължителният одит е допринесъл за достоверността на финансовото отчитане, както и ролята на одитния комитет в този процес;
- наблюдава процеса на финансово отчитане и представя препоръки и предложения, за да се гарантира неговата ефективност;
- наблюдава ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска и на дейността по вътрешен одит по отношение на финансовото отчитане в ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ;
- наблюдава задължителния одит на годишните финансови отчети, включително неговото извършване, като взема предвид констатациите и

заклученията на Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори по прилагането на чл. 26, параграф 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014;

- проверява и наблюдава независимостта на регистрираните одитори в съответствие с изискванията на глави шеста и седма от ЗНФО, както и с чл. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014, включително целесъобразността на предоставянето на услуги извън одита на одитираното предприятие по чл. 5 от същия регламент;
- отговаря за процедурата за подбор на регистрирания одитор и препоръчва назначаването му с изключение на случаите, когато одитираното предприятие разполага с комисия за провеждане на процедура за подбор; когато предприятието разполага с комисия за провеждане на процедура за подбор, одитният комитет наблюдава нейната работа, като въз основа на резултатите от нея предлага на Общото събрание на акционерите възлагане на одиторския ангажимент в съответствие с изискванията на чл. 16 от Регламент (ЕС) № 537/2014;
- уведомява чрез своя председател Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори, както и органите на управление на предприятието за всяко дадено одобрение по чл. 64, ал. 3 и чл. 66, ал. 3 от ЗНФО в 7-дневен срок от датата на решението;
- отчита дейността си пред органа по назначаване;
- изготвя и чрез своя председател предоставя на Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори в срок до 31 май годишен доклад за дейността си; докладът се изготвя по форма и със съдържание съгласно приета от Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори наредба.

6. При изпълнение на своята дейност след направените справки и анализи, Одитният комитет констатира, че през 2021 г. не са допуснати нарушения, които да повлияят на вярното и точно представяне на дейността и финансовите резултати на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ.

7. През 2021 год. регистрирания одитор на предприятието не е предоставял допълнителни услуги на одитираното предприятие.

8. Одитният комитет на дружеството препоръчва на Съвета на директорите на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ да предложи на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено на 30 ЮНИ 2022 г., да избере "Ърнст и Янг Одит" ООД, ЕИК: 130972874, гр. София 1124, район Средец, Полиграфия Офис Център, бул. „Цариградско шосе“ № 47А, ет. 4, да провери и завери финансовия отчет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2022 г.”

9. Одитният комитет на дружеството е входирал в Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори (КПНРО) Годишен доклад за дейността на

---

одитен комитет на ПОИ за 2021 година, вх. № 03-07-459/19.05.2022 г. по описа на КПНРО;

10. Настоящият доклад е изготвен въз основа на чл. 108, ал. 1, т. 8 от ЗНФО.

---

**по т. 4 от дневния ред: Одобряване на Годишния финансов отчет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2021 г.**

1. Предложение на Съвета на директорите на “ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ за решение **по т. 4 от дневния ред** на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено на 30 ЮНИ 2022 г.:

**„ОС одобрява Годишния финансов отчет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2021 г.“**

2. Приложение: Годишен финансов отчет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2021 г.

---

**по т. 5 от дневния ред: Отчет на Директора за връзка с инвеститорите.**

1. Предложение на Съвета на директорите на “ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ за решение **по т. 5 от дневния ред** на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено на 30 ЮНИ 2022 г.:

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

2. Отчет на Директора за връзка с инвеститорите.

#### **ОТЧЕТ**

**на Александър Георгиев - Директор за връзки с инвеститорите на**

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**

**пред редовното годишно Общо събрание на акционерите на Дружеството,  
насрочено за 30 ЮНИ 2022 година**

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

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

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

През изминалата 2021 година по-важните събития, свързани с дейността на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ, са описани подробно в годишния доклад на СД за дейността и управлението на дружеството със специална инвестиционна цел през 2021 г.

С оглед на събитията, свързани с дейността на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ през изминалата 2021 година, работата ми като Директор за връзки с инвеститорите беше насочена в следните четири основни направления:

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

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

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

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

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

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

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

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

Присъствието на Директора за връзки с инвеститорите на тези заседания е една допълнителна гаранция, че решенията на Общото събрание на акционерите, респективно на Съвета на директорите се обсъждат и приемат в съответствие с изискванията на действащото българско законодателство и Устава на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ, в интерес на всички акционери на Дружеството и при условията на прозрачност.

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

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

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

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

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

Във връзка с това направление, през отчетната 2021 година положихме необходимите усилия да Ви предоставяме своевременно информация относно хода на дейността на Дружеството, текущото му финансово и икономическо състояние и други обстоятелства, които са от съществено значение за настоящите и бъдещи инвеститори във ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ:

- Уведомявахме в срок нашите акционери за свикването на Общо събрание на акционерите чрез обявяване на покана в Търговския регистър, като материалите по дневния ред на всяко едно заседание бяха на тяхно разположение на адреса на управление и на Интернет страницата на Дружеството от датата на обявяване на поканата; в случаите, когато това беше изрично поискано от отделни акционери, тези материали им бяха изпращани за запознаване;
- Едновременно с представяне на годишния и тримесечните финансови отчети на Дружеството на Заместник-председателя, ръководещ Управление "Надзор на инвестиционната дейност" към Комисията за финансов надзор и на "Българска Фондова Борса" АД, посочените отчети бяха представяни и на обществеността;
- През изминалата 2021 година, Директорът за връзка с инвеститорите и всички членове на Съвета на директорите бяхме на разположение на акционерите и всички други бъдещи инвеститори в ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ, като отговаряхме на поставените ни въпроси във връзка с дейността на Дружеството.



**по т. 6 от дневния ред: Доклад за прилагане на политиката за възнагражденията за 2021 г.**

Предложение на Съвета на директорите на “ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ за решение **по т. 6 от дневния ред** на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено на 30 ЮНИ 2022 г.:

**„ОС приема доклада за прилагане на политиката за възнагражденията за 2021 г.“**

*Забележка: Докладът за прилагане на политиката за възнагражденията за 2021 г. е приложен към Годишния финансов отчет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2021 г.*

---

**по т. 7 от дневния ред: Освобождаване от отговорност на членовете на СД за дейността им през 2021 г.**

Предложение на Съвета на директорите на “ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ за решение **по т. 7 от дневния ред** на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено на 30 ЮНИ 2022 г.:

**„ОС освобождава от отговорност членовете на СД за дейността им през 2021 г.“**

---

**по т. 8 от дневния ред: Вземане на решение за разпределение на финансов резултат.**

Предложение на Съвета на директорите на “ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ за решение **по т. 8 от дневния ред** на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено на 30 ЮНИ 2022 г.:

**„ОС взема решение да бъде разпределен като дивидент за акционерите 90 % от преобразувания финансов резултат за 2021 г., определен съгласно чл. 29 от ЗДСИЦДС, в размер на 1 673 191.48 лв., или 0.0482996 лв. брутен дивидент на акция.“**

---



**по т. 9 от дневния ред: Избор на регистриран одитор за финансовата 2022 г.**

Предложение на Съвета на директорите на “ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ за решение **по т. 9 от дневния ред** на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено на 30 ЮНИ 2022 г.:

**„ОС избира "Ърнст и Янг Одит" ООД, ЕИК: 130972874, гр. София 1124, район Средец, Полиграфия Офис Център, бул. „Цариградско шосе“ № 47А, ет. 4, да провери и завери финансовия отчет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2022 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 приложения финансов отчет на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ („Дружеството“, „Фонда“), включващ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2021 година, отчет за доходите, отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2021 година и за неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

### База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.



## Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси. За въпроса, включен в таблицата по-долу, описанието на това как този въпрос беше адресиран при проведения от нас одит, е направено в този контекст.

Ние изпълнихме нашите отговорности, описани в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, в т.ч. по отношение на този въпрос. Съответно, нашият одит включи изпълнението на процедури, разработени в отговор на нашата оценка на рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет. Резултатите от нашите одиторски процедури, включително процедурите, изпълнени да адресират въпроса по-долу, осигуряват база за нашето мнение относно одита на приложения финансов отчет.

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
<p><b>Оценка на инвестиционни имоти</b></p> <p>Оповестяванията на Дружеството по отношение на оценката на инвестиционните имоти са включени в Приложение 6 към финансовия отчет.</p> <p>Инвестиционните имоти (включително инвестиционни имоти, държани за продажба) на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ включват 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 Фонда и е в размер на 147,021 хил. лв. към 31 декември 2021 г. Отчетената нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти възлиза на 574 хил. лв. съгласно отчета за доходите за 2021 г.</p> <p>Политиката на Фонда е да използва външен оценител, който всяка година да оценява справедливата стойност на инвестиционните имоти.</p>	<p>В тази област нашите одиторски процедури, наред с други такива, включиха:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Получаване на разбиране за процеса по оценяване на инвестиционните имоти (включително инвестиционните имоти, държани за продажба) и на процедурите по преглед от страна на ръководството на оценките, изготвени от външния оценител.</li> <li>• Оценка на компетентността, способностите и обективността на външния оценител.</li> <li>• Включване на нашите вътрешни експерти оценители, за да ни подпомогнат по отношение на:</li> <li>- Оценяване на уместността на използваните методи, като се вземат предвид изискванията на МСФО 13 и преобладаващите практики за оценяване при условията на имотния пазар.</li> </ul>

Оценяването на справедливата стойност на инвестиционните имоти е сложен оценъчен процес, в който се използват множество входящи данни, допускания и специфични методи. На резултатите от този процес е присъща по-висока степен на оценъчна несигурност, произтичаща от използването на комбинация от наблюдавани и ненаблюдавани входящи данни, и от необходимостта да се приложат преценки при изготвянето на различни прогнози и допускания. Последните са обект на допълнителни несигурности, свързани с продължаващите ефекти от пандемията Ковид-19 към 31 декември 2021 г.

Поради съществената стойност на инвестиционните имоти (представляваща 98% от общите активи на Фонда), както и по-високата степен на оценъчна несигурност при определянето на тяхната справедлива стойност, ние сме определили тази област като ключов одиторски въпрос.

- Оценка за разумност и последователност на използваните предположения (например наемни нива, норма на дисконтиране, офертни продажни цени и корекции за специфични показатели, свързани с характеристиките на имотите на Фонда) спрямо налични пазарни данни, вкл. с оглед продължаващите ефекти от пандемията Ковид-19.
- Тестване за пълнота и точност на ключовите входящи данни, използвани от външния оценител, свързани с наемните нива и квадратните метри на имотите чрез сравнение с текущите нива на наемите и данни от имотния регистър.
- Разработване на собствен диапазон на приблизителни оценки на справедливата стойност на имотите на база наблюдавани пазарни данни с цел да бъде оценена за разумност точковата приблизителна оценка на справедливата стойност на различните инвестиционни имоти на Фонда.
- Преглед и оценка на всички последващи събития и промени в обстоятелствата и други условия на Фонда, които възникват между датата на оценката на инвестиционните имоти и датата на одиторския доклад.
- Оценка на пълнотата и адекватността на оповестяванията, свързани с оценката на справедливата стойност на инвестиционните имоти.



## Други въпроси

Финансовият отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2020 година е одитиран от друг одитор, който е изразил немодифицирано мнение върху този финансов отчет на 30 март 2021 година.

## Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, в т.ч. декларация за корпоративно управление и доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

## Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и представянето на този финансов отчет, който дава вярна и честна представа в съответствие с МСФО, приети от ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.



## Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали длъжници се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува.

Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

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 длъжници 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.





Building a better  
working world

— 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 вярно и честно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и предприетите действия за елиминиране на заплахите или приложените предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.



## Доклад във връзка с други закони и регулаторни изисквания

### *Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа*

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“, по отношение на доклада за дейността, в т.ч. декларацията за корпоративно управление и доклада за изпълнение на политиката за възнагражденията, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становища относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК, както и чл. 100н, ал. 13 от ЗППЦК във връзка с чл. 116в, ал. 1 от ЗППЦК), приложими в България.

#### *Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството*

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- в) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.
- г) Докладът за изпълнение на политиката за възнагражденията за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е предоставен и отговаря на изискванията, определени в наредбата по чл. 116в, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

#### *Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година





Building a better  
working world

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 2021 година, във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

*Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига вярно и честно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 година, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от ЕС. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.



**Докладване за съответствие на електронния формат на финансовия отчет, включен в годишния финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.4 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ**

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, ние изпълнихме процедурите, съгласно „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверка на формата и дали четимата от човек част на този електронен формат съответства на одитирания финансов отчет и изразяване на становище по отношение на съответствието на електронния формат на финансовия отчет на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ за годината, завършваща на 31 декември 2021 година, приложен в електронния файл „BREF Reporting package 2021.zip“ (549300R6SZ1OYQW7WW55-20211231-BG-SEP.xhtml), с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Въз основа на тези изисквания, електронният формат на финансовия отчет, включен в годишния отчет за дейността по чл. 100н, ал.4 от ЗППЦК, трябва да бъде представен в XHTML формат.

Ръководството на Дружеството е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на финансовия отчет в XHTML.

Нашето становище е само по отношение на електронния формат на финансовия отчет, приложен в електронния файл „BREF Reporting package 2021.zip“ (549300R6SZ1OYQW7WW55-20211231-BG-SEP.xhtml), и не обхваща другата информация, включена в годишния финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК.

На базата на извършените процедури, нашето мнение е, че електронният формат на финансовия отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2021 година, съдържащ се в приложения електронен файл „BREF Reporting package 2021.zip“ (549300R6SZ1OYQW7WW55-20211231-BG-SEP.xhtml), е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

**Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит**

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

- „Ърнст и Янг Одит“ ООД е назначено за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 година на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ („Дружеството“) от общото събрание на акционерите, проведено на 30 юни 2021 година, за период от една година.
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 година на Дружеството представлява първи пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.

Одиторско дружество „Ърнст и Янг Одит“ ООД с регистрационен номер 108:

Даниела Петкова  
Управител

Даниела Петкова  
Регистриран одитор, отговорен за одита

30 март 2022 година  
гр. София, България



**Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ**

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

31 декември 2021 година



## ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

### Съдържание

---

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ .....	1
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И УПРАВЛЕНИЕТО .....	2
ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ИЗИСКВАНИЯТА НА ЧЛ. 31, АЛ. 1 ОТ ЗДСИЦДС И ЧЛ. 20, АЛ. 1, Т. 1 ОТ НАРЕДБА № 2 НА КФН .....	48
ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ.....	50
ДОКЛАД ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА .....	54
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ.....	59
ДЕКЛАРАЦИЯ ПО ЧЛ. 100Н, АЛ. 4, Т. 4 ОТ ЗППЦК.....	115

## ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

### Обща информация

---

#### Съвет на директорите

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

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



**Годишен доклад за  
дейността и управлението**

**на**

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

**за 2021 г.**



30 март 2022 г.

## Съдържание

1	Обща информация за Дружеството.....	3
2	Портфейл на Дружеството.....	14
3	Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2021 г. и бъдещи перспективи.....	20
4	Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване .	31
5	Важни научни изследвания и разработки .....	31
6	Предвиждано развитие на Дружеството .....	32
7	Промени в цената на акциите на Дружеството.....	33
8	Анализ и разяснение на информацията по член 10 от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане и друга информация.....	34
9	Сделки със свързани лица .....	34
10	Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187d и чл. 247 от Търговския закон.....	37
11	Използваните от предприятието финансови инструменти.....	38
12	Информация съгласно Приложение 3 към Наредба № 2 на КФН.....	40
13	Информация съгласно Приложение 2 към Наредба № 2 на КФН .....	39
14	Друга информация .....	47
15	Допълнителна информация съгласно Наредба 2, чл. 10.....	47



# 1 Обща информация за Дружеството

## 1.1 Правна рамка и промени в устава на Дружеството през 2021 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 на извънредно Общо събрание на акционерите на 10.3.2022 г. се взе решение за изменение на Устава на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ, като бяха приети промени по следните точки:

**Чл. 1.** (1) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ (по-долу само „Дружеството“) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти.

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

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

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

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

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

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

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



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

1. да се преобразува в друг вид търговско дружество, с изключение на случаите по чл. 16, т. 4 от ЗДСИЦДС;
2. да променя предмета си на дейност, с изключение на случаите по чл. 16, т. 4 от ЗДСИЦДС;
3. да извършва други дейности извън посочените в чл. 4 и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от ЗДСИЦДС;
4. да предоставя заеми или да обезпечава чужди задължения;
5. да получава заеми, освен:
  - а) като емитент на дългови ценни книжа, които да бъдат допуснати до търговия на регулиран пазар;
  - б) по банкови кредити с целево предназначение за придобиване и за въвеждане в експлоатация на недвижимите имоти, в които инвестира;
  - в) по банкови кредити в размер до 20 на сто от балансовата стойност на активите си, които се използват за изплащане на лихви по банкови кредити по б. „б“ и по емисии дългови ценни книжа по б. „а“, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.

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

1. свободните си средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава - членка на Европейския съюз, или друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, и в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава - членка на Европейския съюз, или друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство;
2. до 10 на сто от активите си в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава - членка на Европейския съюз, или друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство.

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

1. в трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС;
2. в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

(3) Привилегированите акции се включват при определяне на номиналната стойност на капитала. Привилегированите акции без право на глас не могат да бъдат повече от  $\frac{1}{2}$  от общия брой акции на Дружеството.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. чрез принудително обезсилване на акции;

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



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

1. осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
2. обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорен съдружник в търговско дружество и да не се намират в производство за обявяване в несъстоятелност;
3. били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
5. съпрузи или роднини до трета степен включително по права или по сребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

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

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

1. служител в Дружеството;
2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица 25 на сто или повече от гласовете в общото събрание;
3. свързано с Дружеството лице;
4. лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;
5. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2, 3 и 4;
6. свързано лице с друг член на Съвета на директорите на Дружеството.

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

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

1. покупка и продажба на недвижими имоти;
2. сключване, променяне, прекратяване и разваляне на договорите с трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, и с банката - депозитар;
3. контролиране изпълнението на договорите по т. 2;
4. оказване на съдействие на третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;
5. застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;
6. определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 22 от ЗДСИЦДС и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти;
7. инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и този устав;
8. незабавното свикване на Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;



9. назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;

10. откриване на клонове и представителства

11. други въпроси от неговата компетентност съгласно този устав.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

**Чл. 51.** (1) (изм. с реш. на ОСА от 10.03.2022 г.) Дружеството не може да осъществява пряко дейностите по извършване на строежи и подобрения на придобитите недвижими имоти. То възлага осъществяването на тези дейности на едно или повече търговски дружества /трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС/.

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

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

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

1. да са търговски дружества;
2. да не се намират в производство по несъстоятелност или ликвидация;
3. да притежават необходимата квалификация, опит, организация, материални и човешки ресурси за изпълнение на задълженията си.

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

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

1. да водят необходимата отчетност във връзка с възложените дейности;
2. да представя регулярно и при поискване от Дружеството информация за изпълнение на възложените дейности.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

На редовното общо събрание на акционерите, проведено на 30.06.2021 година, бяха взети следните решения:

1. Беше приет годишният доклад на СД за дейността и управлението на дружеството със специална инвестиционна цел през 2020 г.;
2. ОС прие доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет за 2020 г.;
3. ОС прие доклада за дейността на Одитния комитет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2020 г.;
4. ОС одобри Годишния финансов отчет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2020 г.;
5. ОС прие отчета на Директора за връзка с инвеститорите;
6. ОС прие доклада за прилагане на политиката за възнагражденията за 2020 г.;
7. ОС освобождава от отговорност членовете на СД за дейността им през 2020 г.;
8. Акционерите взеха решение да бъде разпределят като дивидент за акционерите 100 % от преобразувания финансов резултат за 2020 г., определен съгласно чл. 29 от ЗДСИЦДС, в размер на 2 878 599.71 лв., или 0.0830958 лв. брутен дивидент на акция;
9. ОС избира "Ърнст и Янг Одит" ООД, ЕИК: 130972874, гр. София 1124, район Средец, Полиграфия Офис Център, бул. „Цариградско шосе“ № 47А, ет. 4, да провери и завери финансовия отчет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2021 г.;
10. ОС преизбира Съвета на директорите в състав: Тодор Людмилов Брешков, Чавдар Иванов Донков и Николай Сергеевич Драгомирецьки за нов петгодишен мандат;
11. ОС определя брутно месечно възнаграждение на всеки един от членовете на Съвета на директорите в размер до 5 000 лв. (пет хиляди лева).



12. ОС определи гаранция за управлението на членовете на Съвета на директорите в размер на 3-месечното им брутно възнаграждение за всеки от тях.

## **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 2021 г. са начислени следните брутни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите (СД), съгласно договори за управление:

- Годишно възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков – 41,278 лв.
- Годишно възнаграждение на Чавдар Иванов Донков – 38,000 лв.
- Годишно възнаграждение на Николай Сергеевич Драгомирецки – 10,860

Общо през 2021 г. възнагражденията на Съвета на директорите без осигуровка възлизат на 90,138 лв., като сумата не включва платените от Дружеството осигуровки. През годината членовете на одитния комитет са получавали възнаграждения за извършената работа.

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

Към 31.12.2021 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 Драгомирецки – 648 569 бр. акции, представляващи 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 Сергеевич Драгомирецьки** има участие в управителните и/или контролни органи на следните юридически лица:

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

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

**Тодор Людмилов Брешков**

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

**Чавдар Иванов Донков**

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

**Николай Сергеевич Драгомирецьки**

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

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

## 2 Портфейл на Дружеството

### 2.1 Структура на портфейла

През изминалата 2021 година, структурата на портфейла на Дружеството се запази непроменена. В края на отчетния период дялът на бизнес имотите отново е най-голям, като той достига 77%. Следват ги търговските площи със 15%, инвестиционните имоти с дял от 4%, ваканционните имоти с 3% и с дял от 1% в портфейла фигурират и паричните средства налични по банкови сметки на дружеството. Очакванията през следващата година, с продължаващата строителна дейност по новият проект и предвидените нови инвестиции в него, са размерът на бизнес имотите да продължи да нараства за сметка на паричните средства. Промяната на паричните средства ще зависи от усвояването на новия инвестиционен кредит, предвиден за строежа на новата сграда в София Тех Парк. През годината дейността на Дружеството беше насочена главно в следните направления:

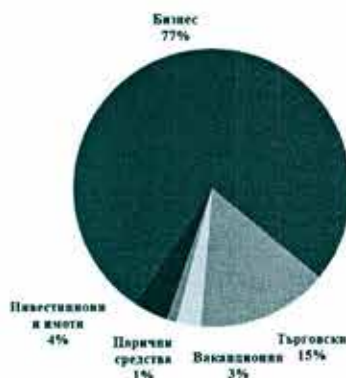
- Продължаване на дейностите по строителството на новата офис сграда в София Тех Парк;
- Въвеждане в експлоатация и организиране на поддръжката на Synergy Tower;
- Разговори с потенциални наематели за новия проект в София Тех Парк;
- Подписване на договор за наем за новата сграда в София Тех Парк;
- Подписване на допълнително споразумение за наем на допълнителни офис площи за сграда в София Тех Парк.;
- Подписване на договор за наем с ЧДГ Детска академия в офис сграда Камбани Грийн Офиси;
- Текущо управление на офис сграда в София Тех Парк.
- Текущо управление на Офис сграда Камбаните;
- Текущо управление на Сграда 1 в Бизнес Парк София;
- Текущо управление на имотите отдадени на Mr.Bricolage;
- Разговори и организиране на продажби в к.к. Боровец;
- Продажба на имоти в близост до Велико Търново
- Предприемане на мерки и дейности, свързани с COVID19

Управляваните от ФНИБ проекти към края на декември 2021 г. са 9 на брой, разпределени в различни сектори на пазара на недвижимите имоти в България.

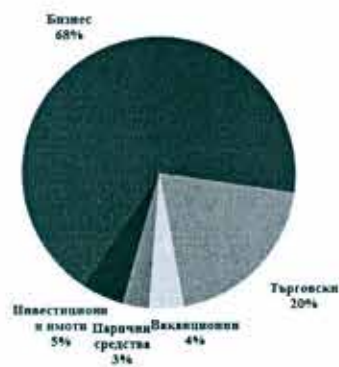


Фигура 1. Разпределение на инвестирания капитал по видове сектори съгласно балансовата стойност на активите

Структура на портфейла 2021 г.



Структура на портфейла 2020 г.



През изтеклата 2021 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 31.12.2021г.
<b>Текущи проекти</b>			
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж" - София	текущо управление	11,990	13,587
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж" - Варна	текущо управление	8,441	9,189
Инвестиционни имоти до Велико Търново*	в продажба	242	890
Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец	в продажба	1,933	850
Офис сграда 1 - Бизнес Парк София	текущо управление	14,623	17,573
Офис сграда Камбаните	текущо управление	17,537	22,700
Офис сграда - София Тех Парк*	в строеж	72,702	73,651
<b>Предстоящи проекти</b>			
Морско ваканционно селище - с.Лозенец	преустановен	4,409	3,368
Инвестиционен имот до Видин*	преустановен	589	1,182
Инвестиционни имоти в София - Младост IV*	преустановен	9,422	4,023
<b>Общо инвестиционни проекти</b>		<b>141,888</b>	<b>147,013</b>

\* Стойността на проекта ще бъде уточнена след разработване на идейния проект

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.

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

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

След края на 2021 година, Дружеството сключи предварителен договор за продажба на Търговски център „Доверие - Бриколаж” с адрес гр. Варна, район Младост, п.к. 9000, „Западна промишлена зона”. Базовата продажна цена на имота възлиза на 6 800 000 евро (шест милиона и осемстотин хиляди евро) без ДДС. Очаква се сделката да се финализира до средата на финансовата 2022 година.

Параметрите по проекта са както следва:

ТЦ "Доверие Бриколаж" София 1		ТЦ "Доверие Бриколаж" Варна	
Парцел	15,174 кв.м.	Парцел	12,184 кв.м.
РЗП	7,610 кв.м.	РЗП	5,375 кв.м.
Покупна цена	6 млн.евро	Покупна цена	4 млн.евро
Дата на покупката	15 ноември 2006	Дата на покупката	17 август 2006
Срок на договора за наем	декември 2026г.	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 2021 са реализирани още 7 сделки за продажба на имоти от сградата, с което към края на 2021 г. общо продадените апартаменти са 23 на брой, а от гаражите са продадени 5. След края на отчетния период е подписан предварителен договор за продажба на още един апартамент и гараж. 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. Общата цена на придобиване на имотите е 7.2 млн. евро.

Основни наематели в сградата са ИЕксЕлСървис България” ЕАД и „СИ 3 АЙ ЕВРОПА” ЕООД.

През годината 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 2026 г.

През периода също така изтече договора за наем на Атос Ай Ти Солушънс енд Сървисис ЕООД, в следствие на което заетостта на имотите собственост на Дружеството в края на 2021 година възлиза на 50.18 %.

Очакванията са през следващият отчетен период, при нормализиране на обстановката в страната, заетостта на сградата да нарастне.

## 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 2021 г. имотът е отдаден на 96,71%. Основни наематели в сградата са „Модис България“ ЕООД с 6,312.59 кв.м., Дайната България ЕООД с 1,489.48 кв.м. и Коника Минолта с 845.90 кв.м. Общо отдадените паркоместа са 179, от които 61 в подземния паркинг. Наемател на ресторанта е Виктория ЖИ 2011 ЕООД. През периода е подписан договор за наем с ЧДГ Детска академия в офис сграда Камбани Грийн Офиси за 554 кв.м, като все още продължава процедурата по одобрение на проекта за изграждане на детска градина, която да обслужва служителите в сградата.

Договорът за наем на "МОДИС БЪЛГАРИЯ" ЕООД, изтичащ в края на март 2022 г., няма да бъде подновен за нов наемен срок, в следствие на което заетостта на сградата Камбани Грийн Офиси, собственост на Дружеството след края на първото тримесечие 2022 г. ще възлиза на 33.26 %.

В условията на COVID пандемията 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 2021 г. дължимата главница е в размер на 5,412 хил. лв. Условията 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 2019 г. и към края на отчетния период, сградата се намира на етап довършителни работи, като през септември 2021 г. сграда получи разрешение за ползване на Етап 1, включващ подземните етажи, всички общи части и офис площи от 5 до 9 етаж. Останалите офис етажи ще бъдат завършени в рамките на следващите няколко месеца. Общо инвестираните средства в проекта към края на 2021 г. са 72,702 хил.лв.

Съгласно текущите разчети на Дружеството се очаква стойност на строителството да излезе около 36 млн. евро. Финансирането на новия проект е реализирано със средствата от увеличението на капитала и със средства от осигурения от Дружеството банков кредит от Юробанк България АД. 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 2021 г. усвоените средства по банковия заем са 31,700 хил.лв. Условието на заема са посочени в т. 3.3, по-долу в отчета

През периода продължи работата по маркетинговата кампания на проекта.

Към края на декември 2021 общо отдадените офис площи са 8,248 кв.м., което се равнява на обща запълняемост на сградата от 25,64%. Дружеството има двама наематели „РОБЕРТ БОШ“ ЕООД, с обща отдадена площ от 5 498.82 кв.м. и СОФТУЕР АГ, с обща отдадена площ 2 749.39 кв.м.

Предвид усложнената обстановка с разпространението на COVID-19 и въведеното извънредно положение в страната от 13 март 2020 г. насам, през настоящата година строителния риск за проекта продължава да е увеличен, като в бъдеще може да окаже влияние върху сроковете за изграждане на останалата част от 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 2006г. 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 2015г. 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. През първата половина на 2021 г.

беше извършена още една сделка за продажба на още 46 153 кв.м. от имотите. След последната продажба, собственост на Дружеството остават 102,401 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 и на останалите 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.

След края на 2021 г., дружеството сключи договор за продажба на Урегулиран поземлен имот с площ 474 кв. м., находящ се в гр. София, район Младост, ж.к. Младост 4. Базовата продажна цена на имота възлиза на 350 000 евро (триста и петдесет хиляди евро) без ДДС. Продажбата на имота ще бъде отразена в отчетите на Дружеството през първото тримесечие на 2022 г.

Към настоящия момент дейността на Дружеството по отношение на проекта и останалите имоти 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 2021 г. и бъдещи перспективи

### 3.1 Обобщени финансови отчети

Представената по-долу финансова информация на „Фонд за недвижими имоти България“ АД СИЦ е на базата одитираните отчети за 2021 г. и 2020 г.

Счетоводен баланс към 31.12.2021 г. и към 31.12.2020 г.

(Всички суми са в хиляди лева)	31.12.2021 г.	31.12.2020 г.
<b>АКТИВИ</b>		
<b>ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ</b>		
Инвестиционни имоти	146,171	110,188
Оборудване	2	5
Активи по право на ползване	-	16
Нематериални активи	5	12
<b>ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ</b>	<b>146,178</b>	<b>110,221</b>
<b>КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ</b>		
Инвестиционни имоти, държани за продажба	850	1,258
Търговски и други вземания	385	935
Парични средства и парични еквиваленти	1,657	3,580
Разходи за бъдещи периоди	362	607
<b>ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ</b>	<b>3,254</b>	<b>6,380</b>
<b>ОБЩИ АКТИВИ</b>	<b>149,432</b>	<b>116,601</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		
Основен капитал	34,642	34,642
Премийни резерви	59,380	59,380
Неразпределена печалба	13,606	11,654
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>107,628</b>	<b>105,676</b>
<b>ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>		
Дългосрочни заеми	32,024	5,396
Лизингово задължение	-	1
<b>ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>	<b>32,024</b>	<b>5,397</b>
<b>КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>		
Краткосрочна част на дългосрочни заеми	4,694	1,251
Провизия за дължими дивиденди	1,673	2,590
Лизингово задължение	1	17
Търговски и други задължения	3,412	1,670
<b>ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>	<b>9,780</b>	<b>5,528</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>41,804</b>	<b>10,925</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>149,432</b>	<b>116,601</b>



**Отчет за доходите за 2021 г. и 2020 г.**

(Всички сума са в хиляди лева)	2021 г.	2020 г.
Приходи от наеми и такса управление	7,028	7,022
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	881	177
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	574	-
Други приходи	80	34
<b>Общо приходи</b>	<b>8,563</b>	<b>7,233</b>
Балансова стойност на продадените инвестиционни имоти	(815)	(160)
Разходи за лихви	(749)	(252)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(1,077)	(1,076)
Преки оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти	(1,705)	(1,206)
Възнаграждения на Съвета на директорите	(97)	(112)
Разходи за персонала	(65)	(60)
Нетна загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	-	(1,391)
Други разходи	(142)	(193)
<b>Общо разходи</b>	<b>(4,650)</b>	<b>(4,450)</b>
<b>Печалба за годината</b>	<b>3,913</b>	<b>2,783</b>
Коригиран средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)	34,642	34,642
<b>Нетна печалба на акция - основна стойност (в лева)</b>	<b>0.113</b>	<b>0.080</b>

**3.2 Ликвидност**

Таблица 3 – Показатели за ликвидност на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 31 декември 2021 г.

Коефициенти	31.12.2021 г.	31.12.2020 г.
Текуща ликвидност	0.33	1.15
Бърза ликвидност	0.25	0.93
Абсолютна ликвидност	0.17	0.65

През изминалата година коефициентите за ликвидност отбелязват понижение спрямо 2020 г. Изменението в ликвидността през годината най-вече се дължи на реализираните разходи по новия инвестиционен проект в София Тех Парк и отчетените в краткосрочните пасиви по-високи текущи плащания по главниците на двата кредита през 2022 г. Коефициентът за текуща ликвидност намалява до 0.33, а коефициентите за бърза и абсолютна ликвидност достигат съответно до 0.25 и 0.17.

През следващия отчетен период, след ново усвояване на траншове по банковия кредит на Дружеството и продажбата на имоти, се очаква подобрене на коефициентите за ликвидност.

## ■ Вътрешни източници на ликвидност

През 2021 година вътрешните източници на ликвидност отбелязват разнопосочно движение. В основата на тези изменения стоят намалението на паричните средства в активите, а при пасивите – увеличението на Краткосрочната част на дългосрочните заеми, както и нарасналите търговски и други задължения.

### ○ Краткотрайни (текущи) активи

Таблица 4а–Текущи активи на ФНИБ към 31 декември 2021 г. и 2020 г.

Източници на ликвидност	31.12.2021 г.	% дял	31.12.2020 г.	% дял
Текущи активи				
Инвестиционни имоти, държани за продажба	850	26.12%	1,258	19.72%
Търговски и други вземания	385	11.83%	935	14.66%
Разходи за бъдещи периоди	362	11.12%	607	9.51%
Парични средства и парични еквиваленти	1,657	50.92%	3,580	56.11%
<b>Общо текущи активи</b>	<b>3,254</b>	<b>100%</b>	<b>6,380</b>	<b>100%</b>

Общият размер на текущите активи на дружеството намалява с 49 % спрямо предходната година и достига 3,254 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 50.92 % 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. Записите по тази сметка 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 26.12% 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 2021. През следващия отчетен период, поради нови продажби на имоти, се очаква размерът на статията да намалее.

На следващо място с 11.83 % са търговските и други вземания. Те намаляват размера си от предходния отчетен период след получаване на част от вземанията. В основата на тази статия са вземанията от наематели, които се погасяват ежемесечно. През следващата година в резултат от усложнената обстановка в Европа е възможно увеличаването на задълженията на наемателите.

Общият размер на текущите активи през следващите отчетни периоди основно ще зависи от реализираните приходи от наеми, реализираните разходи по довършителните работи на новата сграда в София Тех Парк, усвояването на средства от новия банков кредит на Дружеството и продажбата на имоти. Предвид усложнената обстановка с войната в Украйна и разпространението на COVID-19, Дружеството очаква тези обстоятелства да повлияят негативно на реализираните приходи от наем и да се увеличат задълженията на наемателите.



## ○ Краткосрочни (текущи) пасиви

Таблица 46–Текущи пасиви на ФНИБ към 31 декември 2021 г. и 2020 г.

Източници на ликвидност	31.12.2021 г.	% дял	31.12.2020 г.	% дял
<b>Текущи пасиви</b>				
Краткосрочна част на дългосрочни заеми	4,694	48.00%	1,251	22.63%
Провизии за дължими дивиденди	1,673	17.11%	2,590	46.85%
Лизингово задължение	1	0.01%	17	0.31%
Търговски и други задължения	3,412	34.89%	1,670	30.21%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>9,780</b>	<b>100%</b>	<b>5,528</b>	<b>100%</b>

През изминалата година общият размер на краткосрочните пасиви отбелязва увеличение с 76.92% и в края на периода достига 9,780 хил. лв. Основните причини за промяната са увеличените стойности на Търговските и други задължения, както и нарастването на сметката Краткосрочна част на дългосрочни заеми.

На първо място с дял от 48.00% излизат Краткосрочните заеми и начислени лихви. Тяхната стойност възлиза на 4,694 хил.лв., като отчетеното увеличение е в резултат на дължими, през следващата година, плащания по главницата по новия инвестиционен кредит на Дружеството. През следващите отчетни периоди тази сума се очаква да се увеличава с нарастване на текущо дължимата главница по двата кредита.

На следващо място от краткосрочните пасиви са Търговските и други задължения на дружеството. Те бележат ръст спрямо предходния отчетен период и достигат 3,412 хил.лв. Отчетената промяна е вследствие на нови задължения свързани със строителството в София Тех Парк и нови депозити от наематели получени в Дружеството през 2021 година. Основни записи в тази статия са задълженията на Фонда по получени гаранции по договори за наем и авансово платени наеми, които ще запазят размера си и през следващия отчетен период. Намаленис се очаква в задълженията свързани със строителството в София Тех Парк.

Следващи, с дял от 17.11 % от текущите пасиви са Провизиите за дължими дивиденди. В края на отчетния период съгласно чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС е начислена провизия за дивидент за 2021 г. Начислената съгласно закона сума за дивидент за 2021 г. е 1,673 хил. лв. (дивидент на акция, бруто: 0.0483 лв.), която представлява 90% от печалбата за съответната финансова година, коригирана съгласно изискванията на чл. 29 ал. 3 от новия ЗДСИЦДС (в сила от 16 март 2021 г.). Окончателната сума за разпределяне като дивидент за 2021 г ще бъде определена на редовното Общо събрание на акционерите (ОСА).

Очакванията през следващият отчетен период са текущите пасиви да нараснат след увеличение при текущите задължения по двата банкови заема.

## ■ Външни източници на ликвидност

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

През отчетният период във връзка с капиталовите разходи, които Дружеството прави по строителството на новата офис сграда, то продължи да усвоява средства по новия банков заем, което доведе и до допълнително увеличаване на външните източници на ликвидност.

○

### 3.3 Капиталови ресурси

В края на декември 2021 г. общо дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, отчита увеличение и достига стойност от 139,652 хил.лв. Причина за тази промяна са усвоените средства по новият инвестиционен заем на дружеството. Това от друга страна променя структурата на дългосрочният капитал, като се отчита тенденция за увеличение на привлечения капитал, чиито дял нараства до 22.9 %.

През следващия отчетен период с усвояването на нови средства по осигуреното външно финансиране се очаква дялът на привлечения капитал да нарасне още 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



Таблица 5 – Коefициенти на капиталова структура

Коefициенти на капиталовата структура	31.12.2021 г.	31.12.2020 г.
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени средства	3.36	19.58
Съотношение на ДА към собствен капитал	1.36	1.04
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.22	0.05

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

#### ■ Собствен капитал

В края на декември 2021 г. собственият капитал на ФНИБ е в размер 107,628 хил.лв., което представлява увеличение от 1,85% в сравнение с 2020 г. Отчетената промяна се дължи изцяло на реализираната от Дружеството печалба за периода, която е намалена със заделените провизии за дивидент за 2021 г.



**Таблица 6 – Собствен капитал на "Фонд за недвижими имоти България" АД СИЦ към 31 декември 2021 г. и 2020г.**

<b>Собствен капитал в хил.лв.</b>	<b>31.12.2021 г.</b>	<b>31.12.2020 г.</b>
Основен капитал	34,642	34,642
Премийни резерви	59,380	59,380
Неразпределена печалба	13,606	11,654
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>107,628</b>	<b>105,676</b>

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 2021 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 2021 г., Дружеството редовно е плащало дължимите вноски по инвестиционния кредит. Общо непогасената главница към края на периода е 5,412 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 е усвоило средства по кредита, възлизащи на 31,700 хил. лв.

#### ■ Капиталови разходи през следващата година

След старта през 2019 г. на строителните дейности по новия инвестиционен проект в София Тех Парк, през 2021 г. Дружеството концентрира усилията си основно в реализацията на този проект. Проектът се намира в етап на довършителни работи, като първият етап на проекта, включващ подземните нива, общите площи и 5 офис етаж, получи разрешение за ползване през септември 2021 година. Продължават строителните дейности по останалите етажи, които дейности се очаква да приключат до няколко месеца. Инвестираните до момента средства в проекта са 72.7 млн.лв., от които 62.79 млн.лв. в строителството на сградата. Предвидените средства за довършване на сградата са около 9 млн.лв. За финансиране на по-горе описания проект Дружеството използва наличния към момента собствен капитал и в допълнение усвоява 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 2021 г. нараства с 28.16% до 149,432 хил. лв. в сравнение с края на 2020 г., когато активите са били 116,601 хил. лв. Отчетеното увеличение се дължи основно на усвоените средства по новият кредит на Дружеството, както и на реализираната печалба през периода.

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 да продължи да нараства.

Таблица 7 – Структура на активите на ФНИБ

Структура на активите в хил.лв	31.12.2021 г.	% дял	31.12.2020 г.	% дял
Дълготрайни активи вкл.	146,178	97.82%	110,221	94.53%
- общо недвижими имоти	146,171	97.82%	110,188	94.50%
Краткотрайни активи вкл.	3,254	2.18%	6,380	5.47%
- Търговски и други вземания	385	0.26%	935	0.80%
- Инвестиционни имоти, държани за продажба	850	0.57%	1,258	1.08%
- Парични средства и парични еквиваленти	1,657	1.11%	3,580	3.07%
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>149,432</b>	<b>100%</b>	<b>116,601</b>	<b>100%</b>

През 2021 година общата структура на активите на Дружеството не се променя, като промяна се наблюдава в увеличения дял на дълготрайните активи, които нарастват в резултат на увеличените разходи по строителството на новата сграда в София Тех Парк. През 2021 година се наблюдава и съществено изменение при Паричните средства и краткосрочните депозити, като размера на тази сметка намалява отново в резултат на строителството на новия проект в СТП.

Съществено намаление се наблюдава и в сметката Инвестиционни имоти държани за продажба, като тя намалява значително спрямо 2020, в следствие на реализирани продажби на имоти в к.к. Боровец.

През следващия отчетен период се очаква да продължи тенденцията за увеличение на дела на дълготрайните активи за сметка на този на краткотрайните такива. Промяната ще е в резултат на нарастването на стойността на разходите за придобиване на ДМА, за сметка на стойността на паричните средства.

### 3.5 Резултати от дейността

Дейността на ФНИБ през 2021 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 увеличение спрямо предходния период и достигат до 8,563 хил. лв., което е увеличение от 18.39% спрямо 2020 г. Основните причини за това увеличение са по-високите приходи от продажба на имоти и значителното увеличение на сметката Нетна печалба от промени в справедливите стойности на имотите, в която са отразени нетните преоценки в края на годината.



**Таблица 8 – Реализирани приходи за 2021 г. и 2020 г.**

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	2021 г.	% дял	2020 г.	% дял
Приходи от наеми и такса управление	7,028	82.1%	7,022	97.1%
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	881	10.3%	177	2.4%
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	574	6.7%	-	0.0%
Други приходи	80	0.9%	34	0.5%
<b>Общо приходи</b>	<b>8,563</b>	<b>100%</b>	<b>7,233</b>	<b>100%</b>

През изминалата 2021 г. структурата на приходите не търпи съществено изменение като основен приход с дял от 82.1% са Приходите от наеми. Техният размер достига 7,028 хил. лв., което е увеличение от 0.09 % спрямо предходната 2020 г.

Промяна се наблюдава в структурата на тези приходи, като се очаква значителен дял да имат приходите от новата офис сграда в София Тех Парк.

Отчетените през настоящият период приходи от продажба на имоти са в резултат от продажбата на имоти в жилищната сграда „Секвоя 2” в кк. Боровец и продажбата на имоти край Велико Търново. С подписаните предварителни договори за продажбата на търговския център Mr.Bricolage във Варна и имот в Младост 4 в гр. София се очаква следващата година значително увеличение на тази статия.

На трето място, с дял от 6.7% е статията Нетна печалба от промени в справедливите стойности на имотите, която отразява положителните нетни преоценки на имотите, направени в края на годината.

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

Очакванията за следващия отчетен период са общо приходите значително да нараснат, като най-голям принос ще имат приходите от продажба на имоти.

#### ■ Разходи от дейността

През изминалата година общите разходи на ФНИБ са нараснали с 4.5% в сравнение с предходния отчетен период и в края на 2021 година достигат до 4,650 хил. лв. Основните причини за това увеличение са изписаните балансови стойности на продадените през годината имоти, начислените разходи за лихви по двата кредита на дружеството и увеличението на оперативните разходи за управлението на имоти, свързани с въвеждането в експлоатация на новият проект на Дружеството в София Тех Парк.

**Таблица 9 – Реализирани разходи през 2021 г. и 2020 г.**

Разходи на ФНИБ (хил.лв.)	2021 г.	% дял	2020 г.	% дял
Балансова стойност на продадените инвестиционни имоти	(815)	17.5%	(160)	3.6%
Разходи за лихви	(749)	16.1%	(252)	5.7%
Възнаграждения на обслужващото дружество	(1,077)	23.2%	(1,076)	24.2%
Преки оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти	(1,705)	36.7%	(1,206)	27.1%
Възнаграждения на Съвета на директорите	(97)	2.1%	(112)	2.5%
Разходи за персонала	(65)	1.4%	(60)	1.3%
Нетна загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	-	0.0%	(1,391)	31.3%
Други разходи	(142)	3.1%	(193)	4.3%
<b>Общо разходи</b>	<b>(4,650)</b>	<b>100%</b>	<b>(4,450)</b>	<b>100%</b>



През отчетния период няма отрицателни нетни преоценки на имоти, което съществено променя структурата на разходите на Дружеството. С най-голям дял от 36,7% са „Преките оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти“. Записът по сметката е нараснал значително спрямо предходната година, в следствие въвеждането в експлоатация на новата сграда в София Тех Парк и генерирането на съответните разходи по нейното управление. Други 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 отново с управлението на имотите.

На второ място по размер, с дял от 23.2 %, се нареждат разходите за възнаграждения на обслужващото дружество, като разходът запазва размера си спрямо 2020 година. През следващите отчетни периоди се очаква размера на този разход да продължава да се движи в същите граници.

През 2021 г. с дял от 17.5% е статията Балансова стойност на продадените инвестиционни имоти. Тя бележи увеличение, спрямо 2020 г., тъй като през периода са извършени няколко продажби на имоти в к.к. Боровец и имоти край Велико Търново.

На следващо място са разходите за лихви, които включват изплатените и начислени лихви по кредита на Дружеството. Тази сметка отбелязва увеличение, спрямо предходния период, което се дължи на изплащането на лихви и по новият кредит на Дружеството, свързан със строителството на сградата в София Тех Парк. През 2022 с последващо усвояване на средства по новото финансиране се очаква разходите за лихви да продължат да нарастват.

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

Очакванията през следващия отчетен период са с отписването стойността на продадените през годината имоти общо разходите да нараснат значително. Увеличение се очаква и в разходите за лихви и разходите за управление на имоти.

## ■ Резултат от дейността

Таблица 10 – Резултати от дейността на Дружеството за 2021 г. и 2020 г. (в хил. лв.)

Финансов резултат	2021 г.	2020 г.
Приходи	8,563	7,233
Разходи	(4,650)	(4,450)
Печалба за годината	3,913	2,783

През изтеклата година ФНИБ отчита печалба в размер на 3,913 хил. лв., като основен принос за отчетения резултат имат приходите от наеми, както и нетните преоценки на инвестиционните имоти на дружеството. През следващия отчетен период с реализирането на приходи от наем от новата офис сграда и реализираните продажби на имоти се очаква печалбата на дружеството да се увеличи.

Отнесена счетоводната печалба към средния брой акции през годината носи печалба на една акция (EPS) в размер на 0.113 лв.



Резултат на акция (хил.лв)	31.12.2021 г.	31.12.2020 г.
Печалба / загуба	3,913	2,783
Печалба / загуба на акция (EPS)	0.113	0.080
Нетна стойност на активите (NAV)	107,628	105,676
Брой акции в хил.бр.	34,642	34,642
НСА на акция (NAV per share)	3.107	3.051
Дивидент на акция	0.0483	0.0748
Справедлива стойност на акция*	3.155	3.125

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

Нетната стойност на активите на акция (NAV per share), съгласно одитираният отчет на Дружеството нараства от 3.051 лв. на акция в края на 2020г. до 3.107 лв. на акция в края на 2021 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 2021 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 българският лев.

#### *Ликвиден риск*

Дружеството е изложено на ликвиден риск от гледна точка на изплащане на текущите си задължения. След осигуреното ново финансиране и реализираните продажби на имоти Дружеството счита, че към момента разполага с достатъчно финансови средства, с които да финансира оперативната си дейност и реализирането на инвестиционната си програма.



### *Кредитен риск*

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

### *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 през последните две години с разпространението на COVID-19 и въведеното извънредно положение в страната Дружеството смята, че това непредвидено събитие оказва негативно въздействие върху цялата икономическа обстановка в страна и в света като цяло.

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

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

#### **4 Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване**

- **Нов изпълнителен директор**

С решение на Съвета на директорите на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ е избран Чавдар Иванов Донков за изпълнителен директор на дружеството със специална инвестиционна цел. Новият изпълнителен директор е вписан по партидата на дружеството със специална инвестиционна цел в Търговския регистър при Агенция по вписванията.

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

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

- **Подписан предварителен договор за продажба**

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ сключи предварителен договор за продажба на Търговски център „Доверие - Бриколаж“ с адрес гр. Варна, район Младост, п.к. 9000, „Западна промишлена зона“. Базовата продажна цена на имота възлиза на 6 800 000 евро (шест милиона и осемстотин хиляди евро) без ДДС. Очаква се сделката да се финализира до средата на финансовата 2022 година.

- **Продажба на имот в кв. Младост, гр. София.**

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ сключи договор за продажба на Урегулиран поземлен имот с площ 474 кв. м., находящ се в област София, община Столична, гр. София, район Младост, ж.к. Младост 4. Базовата продажна цена на имота възлиза на 350 000 евро (триста и петдесет хиляди евро) без ДДС.

#### **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 2022 г. Дружеството ще насочи усилията си основно в довършването 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 са насочени към текущото управление на сградата и търсенето на нови наематели за офис помещенията освободени през изминалата година.
- **Проект – Офис сграда Камбаните** - през годината основно усилията на Дружеството ще са насочени към текущото управление на сградата и търсене на нови наематели за освободените от Модис помещения.
- **Проект – Офис сграда София Тех Парк** – През 2022г. Дружеството ще насочи усилията си основно в довършителните работи по сградата и търсенето на наематели за нея.
- **Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж” София** – през 2022г. Дружеството ще продължи текущо да управлява проекта, като ще насочи усилията си основно към поддръжката на имотите.
- **Проект – „Жилищна сграда Секвоя 2”** – Боровец – Дружеството ще продължи да работи в посока продажба на апартаменти 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 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 2022 г. Дружеството ще насочи усилията си в търсене на потенциални купувачи, на които да продаде останалите имоти.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Видин”** – през 2022 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Проект – „Ваканционно селище на морето”** – през 2022 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 годината, 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 2021 г. цената на акциите на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ отбелязаха ръст, спрямо предходния отчетен период. Към края на годината общо увеличението в цената на акцията, спрямо последната цена през предходната година, достигна около 17.16%, като през по-голямата част от времето се търгуваха в диапазона 1.92 - 2.23 лв.

Индексът, отразяващ цените на дружествата със специална инвестиционна цел, BGREIT приключи годината положително. Въпреки ситуацията на извънредно положение и пандемията от COVID-19, както и нарастващата инфлация в страната, през 2021 г., индекса запазва тенденцията от втората част на 2020 година и продължава да отбелязва увеличение. Въпреки разнопосочното им борсово представяне през периода, компаниите, инвестиращи в недвижими имоти, продължават да привличат интерес от страна на инвеститорите и акциите им остават едни от най-търгуваните на БФБ през 2021 г., както от гледна точка на брой сделки, така и по отношение на реализирания оборот.

Първоначалното появяване на пандемията от коронавирус COVID-19 и обявеното извънредно положение в страната, доведе до нарастваща несигурност сред инвеститорите, изразяваща се в панически разпродажби и нестабилност на фондовите пазари, което към днешна дата се стабилизира, довеждайки до изход на положителни нива в повечето борсови индекси, към края на 2021 година.

Водещият индекс на БФБ – SOFIX завърши месец декември на ниво от 635.68 пункта, с което отбеляза увеличение от 42.04% спрямо края на декември 2020 г.

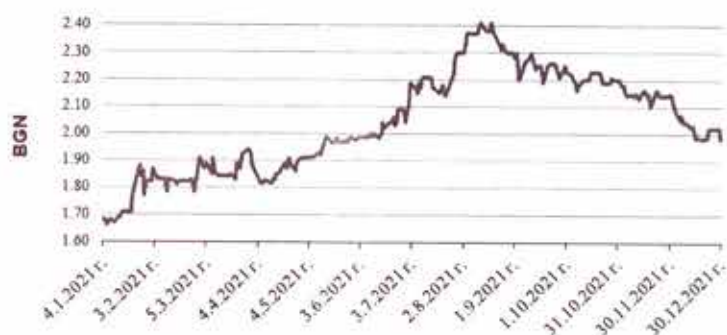
Широкият индекс BGBX40 отбеляза ръст от 41.72% за годината и достигна до 143.68 пункта.

Основните рискови фактори, пред които са изправени българската икономика и по-конкретно публичните дружества на капиталовия пазар, са свързани с несигурността в икономиката на България и ЕС – свързани с все по-нарастващия и силно осезаем инфлационен натиск и несигурността породена от водените военни действия в района на Източна Европа, както и с пост COVID възстановяването на световната икономика.

Обобщените данни от търговията с акции на ФНИБ за периода 01.01.2021г. – 31.12.2021г. са както следва:

- Начална цена – BGN 1.680 (04 януари 2021 г.)
- Последна цена – BGN 1.980 (30 декември 2021 г.)
- Най-висока цена – BGN 2.420 (12 август 2021 г.)
- Най-ниска цена – BGN 1.650 (08 януари 2021 г.)
- Общо количество изтъргувани акции – 2,486,819 броя
- Оборот за периода – BGN 5,025,890 (EUR 2,569,696)
- Среднопретеглена цена – BGN 2,021
- Пазарна капитализация (към 31.12.2021г.) – BGN 68,591,012 (EUR 35,070,027)

Движение акциите на ФНИБ  
(01.01.2021г. - 31.12.2021г.)



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

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

Лицата, които към 31.12.2021 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 31.12.2021г.	Начин на притежание
УПФ ДСК РОДИНА АД	6.98%	пряко
ЗУПФ АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ	6.86%	пряко
УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД ОББ	6.81%	пряко
УПФ ДОВЕРИЕ	5.06%	пряко

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

## **9 Сделки със свързани лица**

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

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 2021 г. МНИ ООД се явява най-големия доставчик на Фонда, като за изминалата година предоставените услуги са на стойност 1,077 хил. лв.

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

Няма промени в сключените сделки между свързани лица.

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

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

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

**10.2 Основанието за придобиванията, извършени през годината**

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



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

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

### **10.4 Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съветите;**

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

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

Към 31.12.2021 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 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 31.12.2021 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 – няма промяна;
- Мария Славянова Накова - не притежава акции от дружеството.

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

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

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

Участието на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети са оповестени по-горе в т.1.2 от отчета.

### **10.8 Договорите по чл. 240б, сключени през годината.**

Няма



## 11 Използваните от предприятието финансови инструменти

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

### ■ Използвани финансови инструменти

През 2021 г. "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ не е използвало финансови инструменти.

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

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

### ■ Експозицията на предприятието по отношение на ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток.

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

## 12 Информация съгласно Приложение 3 към Наредба № 2 на КФН

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

Към края на 2021 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 31.12.2021 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) лев всяка, представляващи 100 % от общия капитал на Дружеството. Издадените акции се притежават от следните лица:

- 946 физически лица притежават 11,232,946 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;

- 100 юридически лица притежават 23,408,979 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.

- **Информацията 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 31.12.2021 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 31.12.2021г.	Начин на притежаване
УПФ ДСК РОДИНА АД	6.98%	пряко
ЗУПФ АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ	6.86%	пряко
УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД ОББ	6.81%	пряко
УПФ ДОВЕРИЕ	5.06%	пряко

- **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.

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

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

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

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



## 13 Информация съгласно Приложение 2 към Наредба 2 на КФН

- Информация, дадена в стойностно и количествено изражение, относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента, като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

През изтеклата година приходите на Дружеството отбелязват увеличение спрямо предходния период и достигат до 8,563 хил. лв., което е увеличение от 18.39% спрямо 2020 г. Основните причини за това увеличение са по-високите приходи от продажба на имоти и значителното увеличение на сметката Нетна печалба от промени в справедливите стойности на имотите, в която са отразени нетните преоценки в края на годината.

Приходи на ФНИБ хил. лв.	2021	% дял	2020	% дял
Приходи от наеми и такса управление	7,028	82.1%	7,022	97.1%
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	881	10.3%	177	2.4%
Нетна печалба от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	574	6.7%	-	0%
Други приходи	80	0.9%	34	0.5%
<b>Общо приходи</b>	<b>8,563</b>	<b>100%</b>	<b>7,233</b>	<b>100%</b>

През изминалата 2021 г. структурата на приходите не търпи съществено изменение като основен приход с дял от 82.1% са Приходите от наеми. Техният размер достига 7,028 хил. лв., което е увеличение от 0.09 % спрямо предходната 2020 г.

- 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.

Най-големите клиенти на Фонда за 2021 г. с над 10% от приходите са:

- Компания 1 по договор за наем – 2,132 хил. лв. (наем) – 34% от приходите
- Компания 2 по договор за наем – 1,837 хил. лв. (наем) – 29% от приходите

Най-големият доставчик на Дружеството и единствения с над 10% от разходите за изминалата година е обслужващото дружество МНИ ООД с 23.2% от разходите или 1,077 хил. лв.

- Информация за сключени съществени сделки.

През 2017г., след спечелване на търг организиран от София Тех Парк АД, „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ придоби право на строеж в Зона 2 от застроителния план на Научно-технологичния парк. Срокът за изграждане на сградата е 5 години от сключването на окончателния договор.



През периода **ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ** продължава строителните работи за изграждането на нова офис сграда в Научно-технологичния парк в гр. София, като към края на декември 2021 г. част от сградата има разрешение за ползване, а останалата част се намира в етап на довършителни работи. Съгласно полученото разрешително за строеж параметрите на сградата са както следва: ЗП 2 325 кв.м., РЗП –50 761.38 кв.м., включващо и подземен паркинг на две нива с РЗП 15 717кв.м.

- **Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложени за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът 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.**

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 2021 г. МНИ ООД се явява най-големия доставчик на Фонда, като за изминалата година предоставените услуги са на стойност 1,077 хил. лв.

- **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.**

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

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

Дружеството не е извършвало сделки, водени извънбалансово.

- **Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране.**

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

- **Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.**



През отчетната 2021 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 2021 г., Дружеството редовно е плащало дължимите вноски по инвестиционния кредит. Общо непогасената главница към края на периода е 5,412 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 е усвоило средства по кредита, възлизащи на 31,700 хил. лв.

- **Информация за отпуснатите от емитента, или от негови дъщерни дружества заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица с посочване на имена или наименования и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента, или неговите дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта за която са отпуснати, в случай че са сключени като цели.**

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

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

През отчетния период, Дружеството не е извършвало нова емисия ценни книжа.

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

Дружеството не е публикувало прогнози за резултатите от текущата финансова година. През разглеждания период приходите на дружеството са в размер на 8,563 хил. лв., което е увеличение с 18.39% спрямо предходната година. Реализираната печалба през годината е 3,913 хил. лв.

- **Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.**

С цел покриване на финансовите нужди, Дружеството е изтеглило инвестиционни кредити, с които покрива финансовите си нужди.

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

Текущият инвестиционен проект на Дружеството е офис сграда в София Тех Парк, чиято прогнозна строителна стойност е 36 млн. евро. Финансирането на новия проект е реализирано със средствата от увеличението на капитала и със средства от осигурения от Дружеството банков кредит от Юробанк България АД. Кредитът е за срок до ноември 2029 година и е в размер на 41 млн. лв.



- **Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството.**

Няма промяна в счетоводната политика през отчетния период, но от 16 март 2021 г. влезе в сила новия Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), който отменя стария закон действащ до този момент. С новия закон се променя начина на изчисление на минималните провизии за дивидент, който подлежи на разпределяне към акционерите. Основната промяна е допълнително коригиране на печалбата с платените главноци и лихви по банкови кредити, невключени в отчета за всеобхватния доход.

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

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

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

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

#### **Контролна среда**

Контролната среда на Фонда обхваща следните елементи:

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

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

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



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

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

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

- Закона за дружествата със специална инвестиционна цел – определящ функциите на Управляващото дружество – МНИ ООД;
- Договорът за обслужване между МНИ ООД и ФНИБ;
- Длъжностните характеристики на служителите.

С оглед на динамичността на обкръжаващата среда, често се среща краткосрочно възлагане на правомощия и отговорности чрез вербални разпоредения 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. Текущото 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.

#### **Контролни дейности**

Контролните дейности включват текущ контрол върху вземанията, задълженията и паричните наличности. Обект на месечен контрол са разходите и приходите на Дружеството. При изготвяне на 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 годината няма настъпили промени в управителните и надзорните органи на Дружеството.

След датата на отчетния период с решение на Съвета на директорите на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ е избран Чавдар Иванов Донков за изпълнителен директор на дружеството със специална инвестиционна цел. Новият изпълнителен директор е вписан по партидата на дружеството със специална инвестиционна цел в Търговския регистър при Агенция по вписванията.

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

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

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

Към 31.12.2021 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, представляващи 1.87% от капитала на Дружеството – няма промяна;

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

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



- 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; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента, по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

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

- Имена на директора за връзки с инвеститора, включително телефон, електронна поща и адрес за кореспонденция.

Директор 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.

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

Неприложимо

## 14 Друга информация

Към края на 2021 г. Дружеството няма регистрирани клонове и не притежава акции от други компании.

## 15 Допълнителна информация съгласно Наредба 2, чл. 10

Дружеството оповестява вътрешната информация на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ по чл. 7 от регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския парламент и на съвета от 16 април 2014 г. относно пазарната злоупотреба (регламент относно пазарната злоупотреба) относно обстоятелствата, настъпили през четвъртото тримесечие на 2021 г. на следните интернет страници:

- <http://brefbg.com>
- <http://www.x3news.com/>
- <https://www.investor.bg>

CHAVDAR  
IVANOV  
DONKOV

Digitally signed by  
CHAVDAR IVANOV  
DONKOV  
Date: 2022.03.30 12:48:00  
+03'00'

Чавдар Иванов Донков  
Изпълнителен Директор

Дата: 30 март 2022 г.



## ИНФОРМАЦИЯ

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

ЗА 2021 г.

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

Към края на 2021г. относителния дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти възлиза на 49,5%.

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

През 2021г. „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ не е придобивал или продавал активи на стойност над 5% от стойността на инвестициите в недвижими имоти.

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

Към 31.12.2021 г. 100 % от активите на дружеството са в резултат на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

Към 31.12.2021 г. 100 % от brutните приходи на дружеството са в резултат на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



30 март 2022 г.

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

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

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

**6. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти**

През годината усилията на Дружеството бяха основно насочени към осъществяване на активни строителни дейности по изграждане на новата офис сграда в София Тех Парк. Към края на отчетния период, част от сградата има разрешение за ползване, а останалата част се намира в етап на довършителни работи.

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

Делът на неплатените наеми и аренды възлиза на около 1,9% спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда. Процентът е изчислен като съотношение на вземанията за наеми към 31 декември 2021 г. към приходите от наеми и такса управление за предходните 12 месеца.

CHAVDAR  
IVANOV DONKOV

Digitally signed by CHAVDAR  
IVANOV DONKOV  
Date: 2022.03.30 12:48:40  
+03'00'

Чавдар Иванов Донков  
Изпълнителен Директор

Дата: 30 март 2022 г.