

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
И ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА  
на

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ  
БЪЛГАРИЯ АД СИЦ**

ЗА 2017 ГОДИНА



# ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

## Обща информация

---

### **Съвет на директорите**

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

### **Одитен комитет**

Николай Сергеевич Драгомирецки  
Ирена Йорданова Даскалова  
Атанас Кирилов Трайчев

### **Седалище и адрес на управление**

ул. Николай Хайтов No 3А, ет. 1  
район Изгрев  
гр. София 1113

### **Банка депозитар**

Банка ДСК АД

### **Брокер на недвижими имоти**

Сетъл Недвижими Имоти ООД

### **Обслужващо дружество**

Мениджмънт недвижими имоти ООД (МНИ ООД)

### **Одитор**

АФА ООД  
София 1504  
ул. Оборище 38

## Съдържание

1. ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА	39 страници
2. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ	4 страници
3. ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР	8 страници
4. ДЕКЛАРАЦИЯ по чл.100н, ал.4, т.3 от ЗПЩК	3 страници
5. ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	44 страници

**Годишен доклад за дейността и  
управлението  
на**

**“Фонд за недвижими имоти България”  
АДСИЦ  
за 2017г.**



29 МАРТ 2018 г.

## Съдържание

1	Обща информация за Дружеството .....	3
2	Портфейл на Дружеството .....	9
3	Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2017 г. и бъдещи перспективи.....	14
4	Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване.....	24
5	Важни научни изследвания и разработки .....	26
6	Предвиждано развитие на Дружеството.....	26
7	Промени в цената на акциите на Дружеството.....	27
8	Информация относно прилагането на чл. 100н., ал.4, т.3, от ЗППЦК.....	28
9	Анализ и разяснение на информацията по приложение № 11 към чл. 32, ал. 1, т. 4 .....	29
10	Сделки със свързани лица.....	32
11	Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187д и чл. 247 от Търговския закон .....	33
12	Използваните от предприятието финансови инструменти .....	34
13	Допълнителна информация по чл.32, ал. 1, т.2 от Наредба №2 - Приложение 10 .....	34
14	Друга информация.....	38

## 1. Обща информация за Дружеството

### 1.1. Правна рамка и промени в устава на Дружеството през 2017 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 (ЗДСИЦ) осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

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

През изминалата година няма направени промени в правната рамка и устава на Дружеството, като на проведеното на 29.05.2017г. Общо събрание на акционерите (ОСА) са взети следните решения:

- ОС приема Годишния доклад на СД за дейността и управлението на дружеството със специална инвестиционна цел през 2016 г.
- ОС приема доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет за 2016 г.
- ОС приема доклада за дейността на Одитния комитет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2016 г.
- Одобряване на Годишния финансов отчет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2016 г.
- ОС приема отчета на Директора за връзка с инвеститорите.
- ОС приема доклада за прилагане на политиката за възнагражденията за 2016г.
- ОС освобождава от отговорност членовете на СД за дейността им през 2016 г.
- ОС взема решение да бъде разпределен като дивидент за акционерите 90 % от преобразувания финансов резултат за 2016 г., определен съгласно чл. 10 от ЗДСИЦ, в размер на 1 487 011.97 лв., или 0.0737971 лв. брутен дивидент на акция.
- ОС избира "АФА" ООД, ЕИК: 030278596, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Оборище, ул. Оборище № 38, да провери и завери финансовия отчет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2017г.
- ОС преизбира Одитния комитет на дружеството със специална инвестиционна цел в състав: Атанас Кирилов Трайчев, Николай Сергеевич Драгомирецки и Ирена Йорданова Даскалова за нов тригодишен мандат.
- ОС одобрява Статут на Одитния комитет на дружеството със специална инвестиционна цел.

В края на 2016г. с Решение № 732-ДСИЦ/13.10.2016 г. Комисия за финансов надзор отказа да одобри промяната на чл. 11, ал. 1 от устава на „ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ“ АДСИЦ, която е гласувана на Общото събрание на акционерите, проведено на 11 Август 2016 г. и е свързана с намалението на капитала на дружеството със специална инвестиционна цел.

Отказът на Комисията за финансов надзор да одобри промяната в устава на Дружеството направи невъзможно довършването на процедурата по намаление на капитала от 60 450 000 лева на 20 150 000 лева, която е гласувана и приета по т. 13 от дневния ред на Общото събрание на акционерите (ОСА), проведено на 11 август 2016 г. и съответно

направи невъзможно пораждането на действие и вписването на намалението на капитала в търговския регистър.

Във връзка с това, както и за да даде гъвкавост на Дружеството по отношение на алтернативи за бъдещо финансиране след края на отчетния период ФНИБ свика ново извънредно Общо събрание на акционерите на 28.02.2018г., на което бяха взети следните решения:

**По т. 1 от дневния ред:**

**Приемане на изменения в Устава на Дружеството ОСА прие следното решение:**

**(1) „На основание чл. 221, т. 1 от Търговския закон и чл. 31 (1), т. 1 от Устава на Дружеството Общото събрание на акционерите изменя чл. 11 от Устава на Дружеството, както следва:**

„Чл. 11. (1) Капиталът на Дружеството е 20 150 000 (двадесет милиона сто и петдесет хиляди) лева, разпределен на 20 150 000 (двадесет милиона сто и петдесет хиляди) броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка.

(2) Капиталът на Дружеството е изцяло внесен.

(3) Сумата от 40 300 000 (четиридесет милиона и триста хиляди) лева, представляващи средства, освободени в резултат на намаляване на капитала на Дружеството с решение на Общото събрание от 11.08.2016 г. се отнася във фонд „Резервен“ на Дружеството и може да се разходва единствено за целите, посочени в чл. 64а от Устава.“

**(2) “На основание чл. 221, т. 1 от Търговския закон и чл. 31 (1), т. 1 от Устава на Дружеството Общото събрание на акционерите изменя чл. 43 от Устава на Дружеството, както следва:**

„Чл. 43. (1) Съветът на директорите има право, в срок от 5 (пет) години от датата на вписване в Търговския регистър на изменението на този чл. 43, да увеличава капитала на Дружеството по своя преценка чрез издаване на обикновени поименни акции с право на глас с обща номинална стойност от не повече от 50 000 000 (петдесет милиона) лева.

(2) Съветът на директорите може да упражнява правото по ал. 1, като определя по своя преценка броя на предлаганите акции и емисионната им стойност; 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; срока за заплащане на емисионната стойност на записаните акции; инвестиционния посредник, на който се възлага осъществяването на увеличението на капитала, както и всички останали условия на увеличението. В решението за увеличаване на капитала Съветът на директорите посочва и целта, за която ще бъдат разходвани средствата, набрани от съответното увеличение.

(3) В рамките на ограниченията, посочени в чл. 43, ал. 1, Съветът на директорите има право да увеличава капитала на Дружеството като издава обикновени поименни акции с право на глас, които да бъдат записани от притежателите на конвертируеми облигации, издадени от Дружеството, включително конвертируеми облигации, издадени от Съвета на директорите в съответствие с чл. 44 от този Устав.

(4) Съветът на директорите няма право да увеличава капитала на Дружеството по реда на чл. 112, ал. 3 от ЗППЦК.

(5) В случаите, когато това е изискуемо по закон, Съветът на директорите приема и публикува проспект за публичното предлагане на акциите по начина и със съдържанието, установени в приложимото право.“

**(3) „На основание чл. 221, т. 1 от Търговския закон и чл. 31 (1), т. 1 от Устава на Дружеството Общото събрание на акционерите изменя чл. 44 от Устава на Дружеството, както следва:**

„Чл. 44. (1) Съветът на директорите има право, в срок до 5 (пет) години от вписване в Търговския регистър на изменението на този чл. 44, да издава облигации, в това число облигации, конвертируеми в акции, с обща номинална стойност от не повече от 50 000 000 (петдесет милиона) лева при спазване на изискването на чл. 112б, ал. 11 от ЗППЦК.

(2) Съветът на директорите може да упражнява правото по ал. 1 на този чл. 44, като определя по своя преценка броя и вида на предлаганите облигации; емисионната стойност; размера и начина за формиране на дохода по облигациите; сроковете за записване на предлаганите облигации и за внасяне на номиналната и емисионната им стойност, както и всички останали права по облигацията и условия на предлагането. При издаване на облигации, конвертируеми в акции, Съветът на директорите има право, по своя преценка, да определя съотношението на замяна или начина за определянето му.

(3) Съветът на директорите може да издава повече от една емисия от облигации, до достигане на лимита, посочен в ал. 1 от този чл. 44. Различните емисии облигации могат да бъдат предлагани при различни условия. Съветът на директорите има право да извършва публично предлагане на облигации на Дружеството в съответствие с приложимите разпоредби на действащото законодателство.“

**(4) „На основание чл. 221, т. 1 от Търговския закон и чл. 31 (1), т. 1 от Устава на Дружеството Общото събрание на акционерите създава нов чл. 64а от Устава на Дружеството, както следва:**

„Чл. 64а. (1) Дружеството образува фонд „Резервен“ с минимален размер, равен на 10% (десет на сто) от вписания капитал на Дружеството.

(2) До достигане на минималния размер на фонд „Резервен“, посочен в чл. 64а, ал. 1, Дружеството задължително отделя 1/10 (една десета) от печалбата си за попълване на фонд „Резервен“.

(3) Освен средствата, предвидени в ал. 2 по-горе, средствата получени или формирани от Дружеството в резултат на:

1. записване на акции или облигации, издадени от Дружеството на стойност по-висока от номинала;
2. допълнителните плащания, които правят акционерите срещу предоставени им предимства за акциите, или
3. намаляване на номиналната стойност на издадени от Дружеството акции,

се отнасят в пълен размер във фонд „Резервен“ на Дружеството, независимо дали е достигнат минималният размер на фонд „Резервен“, посочен в чл. 64а, ал. 1.

(4) Средствата на фонд "Резервен" могат да се използват само за покриване на натрупани загуби от Дружеството, включително за предходни периоди.“

**По т. 2 от дневния ред:**

**Приемане на правила за отнасянето и разходването от страна на Дружеството на средствата, освободени в резултат от намалението на капитала на Дружеството, одобрено с решение на Общото събрание на акционерите на 11.08.2016г., ОСА при следното решение:**

Средствата на Дружеството, освободени в резултат на намаляване на номиналната стойност на акциите, одобрено с решение на Общото събрание на акционерите от 11.08.2016 г. да се отнесат във фонд „Резервен“ и да се използват единствено и само за целите, предвидени в Устава на Дружеството.



**По т. 3 от дневния ред:**

**Приемане на предложението на „Ен Ен Универсален пенсионен фонд, ОСА прие следното решение:**

**На основание чл. 221, т. 1 от Търговския закон и чл. 31 (1), т. 1 от Устава на Дружеството Общото събрание на акционерите изменя чл. 64, ал. 3 от Устава на Дружеството, както следва:**

„Чл. 64. (3) Плащанията по ал. 1 се извършват до размера на печалбата за съответната година и неразпределената печалба от минали години, намален с непокрытите загуби от предходни години, и отчисленията за фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав.

Други решения не са приемани от ОСА. След вписването на приетите решения в Търговския регистър през март 2018г. капиталът на Дружеството официално е намален на 20 150 000 (двадесет милиона сто и петдесет хиляди) лева, разпределен на 20 150 000 (двадесет милиона сто и петдесет хиляди) броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка.

**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 2017 г. са начислени следните брутни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите (СД), съгласно договори за управление:

- Годишно възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков – 45,686 лв.
- Годишно възнаграждение на Чавдар Иванов Донков – 38,675 лв.
- Годишно възнаграждение на Николай Христов Скарлатов – 18,041 лв.

Общо през 2017 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат на 102,402 лв., като сумата не включва платените от Дружеството осигуровки. През годината членовете на одитния комитет не са получавали възнаграждения за извършената работа.

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

Към 31.12.2017 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков - 346 843 бр. акции, представляващи 1.72 % от капитала на Дружеството;
- Чавдар Иванов Донков – 384 912 бр. акции, представляващи 1.91 % от капитала на Дружеството;
- Николай Христов Скарлатов – не притежава акции от капитала на Дружеството;

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

Членовете на Съвета на директорите не притежават привилигировани 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 Триадика, ул. „Д-р Христо Стамболски" № 3, ет. 4 -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;
- Хелоу Хънгри АД, гр. София, бул. България, комплекс "Ембаси Суитс", зона "Сити" No 111, бл. А, ет. 2, ап. 1 – Член на Съвета на директорите;

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

- Итека Компютърс ООД, София, НС Васил Левски, бул. Евлоги Георгиев, офис 32 - Управител;
- Би Ейч Реал Естейтс ЕООД, София, ул. Дякон Игнатий № 7, ет.2 -Управител;
- Глобус Балистик ООД, София, бул. „Витоша" 61, ет.2 - Ликвидатор

**Николай Христов Скарлатов** има участие в управителните и/или контролни органи на следните юридически лица:

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

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
- Глобус Балистик ООД, София, ул. „Витоша" 61, ет.2
- Лонч Хъб Адвайзърс ООД, гр. София, район Триадика, ул. „Д-р Христо Стамболски" № 3, ет. 4;
- Лонч Хъб Фънд II ООД, гр. София, район Триадика, ул. „Д-р Христо Стамболски" № 3, ет. 4;
- Мибо Консулт ООД, гр. София, бул. Тотлебен 39, вх.1, ап.2;

**Чавдар Иванов Донков**

- Итека Компютърс ООД, София, НС Васил Левски, бул.Евлоги Георгиев, офис 32;
- Би Пи Фишинг ООД, София, ул.Твърдишки проход 23, офис 4

**Николай Христов Скарлатов**

- Скарли ООД, гр. София, ж.к. Младост 1, бл. 34Б, вх.2, ап.11

- Скарли ЕООД, обл. София, общ. Божурище, с. Гурмазово 2226
- ЕТ НИК – Николай Скарлатов, гр. София, с. Габер 2215

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

Няма такива.

## 2. Портфейл на Дружеството

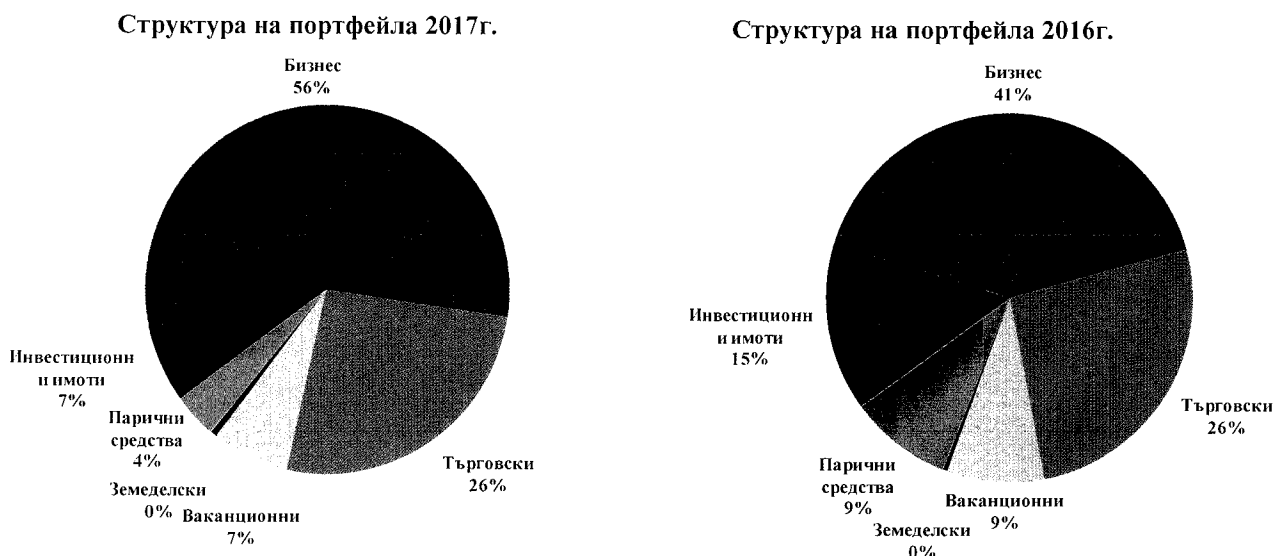
### 2.1. Структура на портфейла

През 2017г. общият размер на портфейла на ФНИБ нараства, като основен принос за това имат реализираните приходи от наеми през периода. Също така през годината се наблюдава и съществена промяна в структурата на портфейла на Дружеството. Основните събития оказали въздействие са покупката на правото на строеж на офис сграда в София Тех Парк и окончателната продажба на част от имотите в Младост 4 в столицата. В резултат от тези действия в края на 2017г. съществено нараства дялът на бизнес имотите, а намаляват дяловете на инвестиционните имоти и паричните средства. В края на годината с все по-голям дял от 56% от портфейла на първо място се утвърждават бизнес имотите. На второ място с 26% остават търговските площи, а инвестиционните имоти отбелязват значителен спад и достигат само 7%, основната заслуга за което имат реализираните продажби на имоти в Младост 4 в гр. София. Очакванията през следващата година със старта на новия проект и предвидените нови инвестиции в него са размерът на бизнес имотите да продължи да нараства за сметка на паричните средства. Промяна в размера на портфейла и неговата структурата може да има и при успешно реализиране на кампания за увеличение на капитала на Фонда. През годината дейността на Дружеството беше насочена главно в следните направления:

- Придобиване на право за строеж в Зона 2 от застроителния план на Научно-технологичен парк, гр. София;
- Стартиране на дейностите по проектиране на новата офис сграда в София Тех Парк и организиране изпълнението на проекта;
- Текущо управление на Офис сграда Камбаните и извършване на довършителни работи по сградата, ресторанта и околното пространство;
- Търсене на наематели за свободните офис площи в Офис сграда Камбаните и отдаване на допълнителни площи на Адеко и Коника Минолта;
- Текущо управление на Сграда 1 в Бизнес Парк София и предоговаряне на изтичащите през 2018г. договори за наем;
- Текущо управление на имотите отдадени на Mr.Bricolage и обновяване на инсталациите в магазина в гр. София;
- Завършване на сделката и подписване на окончателните договори за продажбата на два имота в Младост 4 в гр.София;
- Продажба на гараж в жилищна сграда „Секвоя 2” в к.к. Боровец;
- Оценка на нови инвестиционни възможности на пазара на офис площи и жилищни имоти;
- Търсене на нови проекти за инвестиция от страна на Дружеството.

Управляваните от ФНИБ проекти към края декември 2017г. са 10 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*



През изтеклата 2017 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 31.12.2017г.	Бъдещи плащания
<b>Текущи проекти</b>				
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж"	текущо управление	20,324	22,673	
Земелска земя	текущо управление	114	487	
Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец	в продажба	3,311	1,529	
Офис сграда 1 - Бизнес Парк София	текущо управление	14,505	16,904	100
Офис сграда Камбаните	текущо управление	17,414	21,578	50
Офис сграда - София Тех Парк*	в строеж	10,056	9,794	n.a
<b>Предстоящи проекти</b>				
Морско ваканционно селище - с.Лозенец	замразен	4,409	4,455	-
Инвестиционни имоти до Велико Търново*	преустановен	376	1,221	n.a
Инвестиционен имот до Видин*	преустановен	589	1,234	n.a
Инвестиционни имоти в София - Младост IV*	преустановен	9,422	3,467	n.a
<b>Общо инвестиционни проекти</b>		<b>80,520</b>	<b>83,342</b>	<b>150</b>

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

От изброените проекти в таблицата, Търговски центрове „Доверие-Бриколаж”, Проект Земелски земи, Офис сграда 1 в Бизнес Парк София и Офис сграда Камбаните са в етап на текущо управление. Жилищната сграда „Секвоя 2” – Боровец е 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 Велико Търново и 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 която 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 кредита използван за финансиране на проекта е изцяло погасен и през изминалата година паричния ресурс от получаваните приходи от наем остава изцяло в Дружеството.

Срокът на договорите за наем е до декември 2021г. и от 2013г. е въведена годишна индексация на наемите с инфлационния индекс НІСР 27 countries за предходната година.

Параметрите по проекта са както следва:

<b>ТЦ "Доверие Бриколаж" София 1</b>	
Парцел	15,174 кв.м.
РЗП	7,610 кв.м.
Покупна цена	6 млн.евро
Дата на покупката	15 ноември 2006
Индексация от 07-2013	НІСР 27
Срок на договора за наем	декември 2021г.

<b>ТЦ "Доверие Бриколаж" Варна</b>	
Парцел	12,184 кв.м.
РЗП	5,375 кв.м.
Покупна цена	4 млн.евро
Дата на покупката	17 август 2006
Индексация от 07-2013	НІСР 27
Срок на договора за наем	декември 2021г.

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

През 2017 г. договорите за наем са обслужвани редовно. След индексацията през 2018 г. очаквания годишен нетен приход от наем от двата обекта е в размер на 2,154 хил.лв.

През годината се реализира и програма за подновяване на отоплителната инсталация в магазина в гр. София. През следващата година е планирано подмяна на изолацията на покрива и обновяване на някои от инсталациите в същия имот.

### **2.3. Проект – Земеделска земя**

Към края на 2017 г. Дружеството е собственик на 404 дка земеделска земя. Отдадените под аренда земи са 191.1 дка или около 47% от всички имоти. Средната наемна цена е 50 лв./дка.

### **2.4. Проект – Жилищна сграда „Секвоя 2” – Боровец**

През 2007г. Дружеството стана собственик на ваканционен имот - жилищна сграда „Секвоя 2” находяща се в най-стария ски курорт на България – Боровец. Общата разгърнатата 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 изтеклата година Дружеството успя да реализира една продажба на гараж в сградата и към края на 2017 г. общо продадените апартаменти са десет на брой, а от гаражите е продаден само един. Продължава кампанията за продажба и на останалите имоти в сградата.

### **2.5. Проект – Офис сграда 1 – Бизнес Парк София**

През 2014г. ФНИБ придоби общо 7,318 кв.м. офис площи и 68 паркоместа от Сграда 1 в Бизнес Парк София, заедно с 64.45% идеални части от парцела под сградата. Всички офиси са разположени във вход Б на сградата. Заетостта на имотите собственост на Дружеството към настоящия момент е 100%. Общата цена от двете сделки на Дружеството по покупката на имотите е 7.2 млн.евро.

През изминалата година Дружеството преподписа наемния договор с Атос Ай Ти Солушънс енд Сървисис ЕООД за нов срок от 5 години на нови по високи цени съобразени с текущите наемни нива на пазара. Общо отдаваната площ по този договор е 2,349,49 кв.м. и 12 паркоместа в подземния паркинг на сградата. Новият наем влиза в сила от февруари 2018г.

През 2017 г. бе разработен и проект за обновяване на фойето на сградата. Текущо се събират оферти за неговото реализиране. В допълнение в сградата се инсталира нова система за достъп, която ще повиши сигурността в офисите. През следващата година се планира и подмяна на хидроизолацията на покрива на цялата сграда.

## **2.6. Проект – Офис сграда Камбаните**

Офис сграда Камбаните е последния проект на Дружеството, строителството по който приключи в края на 2016г. 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 2017г. имотът е отдаден на 80,25%. Основни наематели в сградата са „Адеко България“ ЕООД с 6,902,31 кв.м. и Коника Минолта с 661,89 кв.м. Основният срок на договорите за наем е 5 години. Общо отдадените паркоместа са 125, от които 46 в подземния паркинг. Наемател на ресторанта е Виктория ЖИ 2011 ЕООД. Продължават разговори и с други потенциални наематели, които са заявили интерес към сградата.

През 2016г. Дружеството си осигури и банково финансиране на проекта от Юробанк България АД в размер на 11 млн.лв. Към края на декември 2017г. дължимата главница е в размер на 10,17 млн.лв. Условието на заема са посочени в т. 3.3, по-долу в отчета.

През изминалата година продължаваха някои от довършителните работи по имота. Завършена е парковата среда около сградата и е реализиран интериорния проект за обзавеждане фойето на сградата. Съгласно договорите за строителство Дружеството е задържало гаранционни суми, последните от които предстои да бъдат разплатени през 2018 г.

## **2.7. Проект – Офис сграда София Тех Парк**

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. 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. 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 окончателното придобиване на правото на строеж Дружеството сключи и договор за проектиране с „А и А Архитекти“ ООД за разработване на проекта на новата сграда. Усилията на Дружеството през първата половина на 2018г. ще са насочени основно в разработване на идейния проект и подготовката на бъдещото реализиране на инвестицията.

Съгласно предварителните разчети на Дружеството очакваната стойност на строителството на новата сграда е около 35 млн.евро. Финансирането на новия проект първоначално се очаква да бъде реализирано с увеличение на капитала на Дружеството и на втори етап със заемни средства.

## **2.8. 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.

## **2.9. 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 2015 г. Дружеството реализира една сделка за продажба на част от имотите с обща площ 24,445 кв.м., а през месец май 2016 г. е сключена втора сделка за продажбата на още 30,250 кв.м. Стойността на втората сделка е в размер на 250 хил.лв. След двете продажби собственост на ФНИБ остават имоти с обща площ 148,554 кв.м. Текущо Дружеството има сключен договор за наем, с който за временно ползване са отдадени останалите имоти под аренда като земеделски земи.

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

## **2.10. Проект – Инвестиционен имот до град Видин**

През 2006г. 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 2013г.

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

## **2.11. Проект – Инвестиционни имоти в Младост IV, град София**

В началото на 2017г. ФНИБ бе собственик на 15 имота, разположени на Околовръстното шосе на гр.София в точката му на пресичане с бул.Александър Малинов, в западна посока срещу Бизнес Парк София. След подписването на предварителни договори през декември 2016г. в края на изтеклата година Дружеството финализира още две сделки за продажба на два от регулираните имоти в Младост IV с общ размер 13,471 кв.м., които имат себестойност от 9,066 хил.лв. Договорената продажна цена бе 250 евро/кв.м. или общо получената сума в следствие на продажбата на имотите е 3,367 хил.евро. След завършване на продажбите в края на 2017г. Дружеството остана собственик на 16,018 кв.м., от които 8,045 кв.м. в регулация, а останалите извън регулация определени за зелени площи.



### 3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2017 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 2017 г. и 2016 г.

Счетоводен баланс към 31.12.2017 г. и към 31.12.2016 г.

(Всички суми са в хиляди лева)	31.12.2017	31.12.2016
<b>АКТИВИ</b>		
<b>ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ</b>		
Инвестиционни имоти	81,813	68,965
Оборудване	9	4
Нематериални активи	7	-
<b>ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ</b>	<b>81,829</b>	<b>68,969</b>
<b>КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ</b>		
Инвестиционни имоти, държани за продажба	1,529	8,074
Търговски и други вземания	163	139
Парични средства и парични еквиваленти	3,410	7,634
Разходи за бъдещи периоди	20	21
<b>ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ</b>	<b>5,122</b>	<b>15,868</b>
<b>ОБЩИ АКТИВИ</b>	<b>86,951</b>	<b>84,837</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	6,345	6,345
Неразпределена печалба	7,789	3,113
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>74,584</b>	<b>69,908</b>
<b>ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>		
Дългосрочни заеми	9,013	8,917
Друг дългосрочен пасив	-	154
<b>ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>	<b>9,013</b>	<b>9,071</b>
<b>КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>		
Краткосрочна част на дългосрочни заеми	1,140	1,056
Провизия за дължими дивиденди	687	1,487
Търговски и други задължения	1,527	3,315
<b>ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>	<b>3,354</b>	<b>5,858</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>12,367</b>	<b>14,929</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>86,951</b>	<b>84,837</b>

**Отчет за доходите за 2017 г. и 2016 г.**

<b>(Всички сума са в хиляди лева)</b>	<b>2017 г.</b>	<b>2016г.</b>
Приходи от наеми и такса управление	6,176	4,187
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	6.600	2,075
Приходи от лихви	1	8
Печалба от деривативен финансов инструмент	-	45
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	2,111	2,462
Други приходи	116	174
<b>Общо приходи</b>	<b>15,004</b>	<b>8,951</b>
Балансова стойност на продадените инвестиционни имоти	(6,599)	(2,267)
Разходи за лихви	(353)	(204)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(1,078)	(1,022)
Преки оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти	(1,315)	(967)
Възнаграждения на Съвета на директорите	(114)	(110)
Разходи за персонала	(56)	(56)
Други разходи	(126)	(126)
<b>Общо разходи</b>	<b>(9,641)</b>	<b>(4,752)</b>
<b>Печалба за годината</b>	<b>5,363</b>	<b>4,199</b>
<b>Коригиран средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)</b>	<b>20,150</b>	<b>20,150</b>
<b>Нетна печалба на акция - основна стойност (в лева)</b>	<b>0.266</b>	<b>0.208</b>

**3.2. Ликвидност**

*Таблица 3 – Показатели за ликвидност на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 31 декември 2017 г.*

<b>Коефициенти</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Текуща ликвидност	1.53	2.71
Бърза ликвидност	1.07	1.33
Абсолютна ликвидност	1.02	1.30

През изминалата година коефициентите за ликвидност отбелязват понижаване, което се дължи основно на реализираното придобиване на правото на строеж в София Тех Парк, както и на финализиране на сделката за продажбата на два от имотите в Младост IV-София. Общия ефект от тези действия е намаление на ликвидността, но въпреки това тя остава над единица. Коефициентът за текуща ликвидност спада под 2 и достига до 1.53, а коефициентите за бърза и абсолютна ликвидност спадат съответно до 1.07 и 1.02.

През следващата година предстои за започнат разходите по реализирането на новия инвестиционен проект в София Тех Парк, но също така се очакват и по-големи приходи от наеми, нетния ефект от което се очаква да е в посока намаляване ликвидността на Дружеството. Допълнителни фактори, които ще окажат влияние на коефициентите са очакваното начисление на по-високи провизии за дивидент за 2018г. и при успешно увеличение на капитала натрупване на по-голям паричен ресурс.

**■ Вътрешни източници на ликвидност**

През 2017 година вътрешните източници на ликвидност отбелязват съществено намаление, като по-голямо то е при краткотрайните активи. В основата на тези

изменения стоят продажбата на имоти в Младост 4 в гр.София и намалелите парични средства в следствие покупката на новия имот.

○ **Краткотрайни (текущи) активи**

*Таблица 4а – Текущи активи на ФНИБ към 31 декември 2017 г.*

<b>Източници на ликвидност</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>% дял</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>% дял</b>
<b>Текущи активи</b>				
Инвестиционни имоти, държани за продажба	1,529	29.85%	8,074	50.88%
Търговски и други вземания	163	3.18%	139	0.88%
Разходи за бъдещи периоди	20	0.39%	21	0.13%
Парични средства и парични еквиваленти	3,410	66.58%	7,634	48.11%
<b>Общо текущи активи</b>	<b>5,122</b>	<b>100%</b>	<b>15,868</b>	<b>100%</b>

През 2017 г. основните изменения в краткотрайните активи са в стойността на инвестиционните имоти и паричните средства. В резултат от тези изменения общият размер на текущите активи на ФНИБ намалява над 3 пъти и в края на периода достига 5,122 хил.лв. Тези промени водят и до изменение на общата структура на текущите активи, като с най-голям дял от 66.68% отново излизат паричните средства. Основната причина за тяхното намаление, както е споменато по-горе, е плащането по закупуването на правото за строеж в София Тех Парк. През следващия отчетен период ще продължат разходите по изграждането на новата сграда и съответно намалението на паричните средства, като промяна може да настъпи при успешно реализиране увеличение на капитала на Фонда.

На второ място с дял от 29.85% остават инвестиционните имоти, чиято стойност след продажбата на имотите в Младост 4 в гр. София намалява съществено, като в статията остават записани единствено имотите част от жилищната сграда „Секвоя 2” в кк. Боровец. През следващия отчетен период, освен ако няма нови продажби на имоти, се очаква статията да запази своята стойност.

Търговските вземания и лихви от своя страна отбелязват увеличение спрямо предходната година, като в тази статия основно са записани текущи вземания от наематели, авансово платени суми на доставчици, предоставени депозити и начислени лихви по тях. Отбелязаното увеличение е основно от начислени текущи вземания от наематели в Офис сграда Камбаните, които суми са разплатени в рамките на месеца следващ месеца на начисление. Натрупаните суми са резултат от новите взаимоотношения с наематели в сградата стартирали през 2017г. През следващата година не се очакват съществени изменения по тази статия.

Общият размерът на текущите активи през следващия отчетен период основно ще зависи от изразходваните средства по строителството на новата сграда и евентуално увеличение на капитала на Фонда.

○ **Краткосрочни (текущи) пасиви**

*Таблица 4б – Текущи пасиви на ФНИБ към 31 декември 2017 г.*

<b>Източници на ликвидност</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>% дял</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>% дял</b>
<b>Текущи пасиви</b>				
Краткосрочна част на дългосрочни заеми	1,140	33.99%	1,056	18.03%
Провизия за дължими дивиденди	687	20.48%	1,487	25.38%
Търговски и други задължения	1,527	45.53%	3,315	56.59%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>3,354</b>	<b>100%</b>	<b>5,858</b>	<b>100%</b>

През изминалата година общият размер на краткосрочните пасиви отбелязва намаление с 42.74% и в края на периода достига 3,354 хил.лв. Основната причина за това намаление е признаването на получените аванси по продажбата на имотите в Младост 4 в приходите на Дружеството и съответно отписването им от текущите пасиви. Това действие води и

до промяна в структурата на пасивите, като намалява делът на търговските задължения. Въпреки това в края на годината те остават на първо място с 45.53%. В основната си част тези задължения са към обслужващото дружество и са свързани със задържани гаранционни суми на строителите за добро изпълнение и натрупани неплатени такси за управление. През следващата година с изтичане на сроковете за задържане на гаранционните средства на строителните компании и след тяхното изплащане се очаква размерът на търговските задължения да намалее допълнително.

На второ място с дял от 33.99% от текущите пасиви се нареждат „Краткосрочни заеми и начислени лихви“. В този запис е отбелязана сумата на дължимите през следващата една година вноски по главницата на инвестиционния заем на Дружеството и начислените към края на годината лихви по него. Отчетеното увеличение е вследствие на нарастващите съгласно погасителния план плащания по главницата на заема. Очакванията през следващите отчетни периоди са тази сума да продължи да се увеличава с нарастване на текущо дължимата главница.

На следващо място с 20.48% остава Провизиите за дивидент за финансовата 2017 г. в размер на 687 хил.лв. Така изчислената сума представлява 90% от преобразувания финансов резултат, определен съгласно чл.10 от ЗДСИЦ. Окончателната сума за разпределяне като дивидент за 2017 г. ще бъде определена на редовното Общото събрание на акционерите (ОСА), когато ще бъдат гласувани и финансовите резултати за 2017 г.

През следващия отчетен период ФНИБ предвижда стойността на краткосрочните пасиви да нарасне, като основна заслуга за това ще имат очаквания по-голям размер на провизиите за дивидент.

#### ■ Външни източници на ликвидност

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

За текущите си цели Дружеството разполага с достатъчен финансов ресурс, който да обезпечи напълно дейността му през следващата година. В дългосрочен план с цел реализацията на инвестиционен проект за офис сграда в София Тех Парк през следващия отчетен период Дружеството планира да привлече допълнителен капитал и да вземе нови заемни средства.

### 3.3. Капиталови ресурси

В края на декември 2017 г. общо дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, отчита увеличение от 6.05% до 83,597 хил.лв. Тази промяна се дължи както на усвоени средства от отпуснатия на Дружеството банков заем, така и на реализирания финансов резултат в края на годината. В структурата на дългосрочния капитал се наблюдава намаление на привлечения капитал и съответно делът му достига 10.8% в сравнение с 11.3% към края на предходната година. През следващия отчетен период с реализирането на нови финансови резултати и продължаващото изплащане на главницата на усвоения банков заем се очаква делът на собствения капитал да продължи да нараства. Допълнително нарастване на собствения капитал се очаква при успешно реализиране на кампания за увеличение на капитала на Фонда. Разпределението между собствен капитал и привлечени средства за последните две години е представено на фигуриите по-долу.

Фигура 2: Съотношение между собствен и привлечен дългосрочен капитал



Таблица 5 – Коефициенти на капиталова структура

Коефициенти на капиталовата структура	31.12.2017	31.12.2016
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени средства	8.28	7.84
Съотношение на ДА към собствен капитал	1.10	0.99
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.11	0.13

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

#### ■ Собствен капитал

Собственият капитал на Дружеството в края на 2017 г. е в размер 74,584 хил.лв., което представлява нарастване от 6.69% в сравнение с 2016г. Отчетеното нарастване е изцяло в резултат от отчетената неразпределена печалба за периода, в основата на която стоят добрите приходи от наеми и начислените положителни нетни преоценки на активите на Фонда.

Таблица 6 – Собствен капитал на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 31 декември 2017 г.

Собствен капитал в хил.лв.	31.12.2017	31.12.2016
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	6,345	6,345
Неразпределена печалба	7,789	3,113
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>74,584</b>	<b>69,908</b>

#### ■ Привлечен дългосрочен капитал

През 2017г. Дружеството има само един договор за банков кредит подписан с Юробанк България АД. Кредитът е за срок от 10 години и е в размер на 11 млн.лв. Предназначението на заема е за финансиране строителството на последната офис сграда на Фонда на Околовръстното шосе до Камбаните. Дължимата лихва по кредита е тримесечен Софибор плюс надбавка 3.1%. Гратисният период за главницата изтече през 2016г. и през 2017г. започна неговото изплащане. Усвояването на средствата бе реализирано на траншове съобразно направените разходи за строителство. Заемът е обезпечен с договорна ипотека върху новата офис сграда и върху два търговски обекта, с обща справедлива стойност към 31 декември 2017 г. възлизаща на 44,251 хил. лв., залог върху настоящи и бъдещи вземания по договорите за оперативен лизинг на сградата, както и залог върху всички настоящи и бъдещи вземания по получени банкови гаранции, издадени в полза на Фонда от лизингополучателя на търговските обекти. През годината,

Дружеството редовно е плащало дължимите вноски по инвестиционния кредит. Общо непогасената главница към края на периода е 10,17 млн. лева.

#### ■ Капиталови разходи през следващата година

След придобиването на правото за строеж на офис сграда в София Тех Парк инвестиционната програма на Дружеството през 2018 годината ще е основно насочена към разработването на архитектурния и техническия проект на новата сграда и организирането реализацията на проекта. След разработването на проекта се очаква да бъде определен и бюджета на проекта, който по предварителна информация се очаква да надхвърли 35 млн.евро без стойността на правото за строеж. За финансиране на по-горе споменатия проект Дружеството възнамерява да направи увеличение на капитала, както и да използва външно финансиране.

По останалите проекти капиталови разходи ще бъдат направени за Сграда 1 в Бизнес Парк София, където е планиран ремонт на фойето и разширение на системата за достъп в сградата.

### 3.4. Структура на активите

Сумата на активите на ФНИБ към края на декември 2017 г. нараства с 2.49% до 86,951 хил.лв. в сравнение с края на 2016 г., когато активите са били 84,837 хил.лв. Отчетеното увеличение се дължи основно на реализираните положителни нетни преоценки на имоти и на реализираните приходи от наеми на имоти. През следващия отчетен период с реализирането на допълнителни приходи от наеми се очаква активите да продължат да нарастват, като по-съществена промяна ще се наблюдава при успешно увеличение на капитала на Дружеството или при осигуряване на външно финансиране за инвестиционната програма на ФНИБ.

Таблица 7 – Структура на активите на ФНИБ

Структура на активите в хил.лв	31.12.2017	% дял	31.12.2016	% дял
Дълготрайни активи вкл.	81,829	94.11%	68,969	81.30%
- общо недвижими имоти	81,813	94.09%	68,965	81.29%
Краткотрайни активи вкл.	5,122	5.89%	15,868	18.70%
- Търговски и други вземания	163	0.19%	139	0.16%
- Инвестиционни имоти, държани за продажба	1,529	1.76%	8,074	9.52%
- Парични средства и парични еквиваленти	3,410	3.92%	7,634	9.00%
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>86,951</b>	<b>100%</b>	<b>84,837</b>	<b>100%</b>

След направените преоценки, продажби и покупки на нови имоти през 2017г. структурата на активите претърпява по-съществени изменения спрямо предходния отчетен период. Наблюдава се увеличение на дълготрайните активи, в основата на което стои покупката на правото за строеж в София Тех Парк и извършените в края на годината преоценки на имоти. В същото време се наблюдава съществено намаление на краткотрайните активи, което е в резултат от изписването на продадените имоти и изразходване на парични средства по покупката на други такива. Като краен резултат делът на дълготрайните активи нараства до 94.11 %, а съответно делът на краткотрайните такива спада до 5.89%.

През следващата година след старта на новия проект се очаква размерът на разходите за придобиване на ДМА да започне да нараства, съответно ще нарастват дълготрайните активи, което ще е за сметка на паричните средства в краткотрайните активи.

### 3.5. Резултати от дейността

Дейността на Дружеството през 2017 г. бе основно концентрирана в управлението на проектите генериращи приходи за Дружеството, покупката и продажбата на имоти.

Допълнително влияние върху резултатите на Дружеството оказаха и отчетените нетни приходи от годишната преценка на имотите.

#### ■ Приходи от дейността

През изтеклата година приходите на Дружеството отбелязват съществено увеличение и достигат до 15,004 хил.лв., което е нарастване с 67.62% спрямо предходната година. Основна причина за този резултат са отчетените приходи от продажба на имоти в Младост 4 в гр. София и по-високите приходи от наеми.

*Таблица 8 – Реализирани приходи за 2017г. и 2016 г.*

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	2017 г.	% дял	2016г.	% дял
Приходи от наеми и такса управление	6,176	41.2%	4,187	46.8%
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	6,600	44.0%	2,075	23.2%
Приходи от лихви	1	0.0%	8	0.1%
Печалба от деривативен финансов инструмент	-	-	45	0.5%
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	2,111	14.1%	2,462	27.5%
Други приходи	116	0.8%	174	1.9%
<b>Общо приходи</b>	<b>15,004</b>	<b>100%</b>	<b>8,951</b>	<b>100%</b>

Общата структура на приходите се променя, като се увеличава дялът на приходите от продажба на имоти, като по този начин те излизат на първо място сред приходите с дял от 44.0%. В отчетените стойности в тази статия са продажбата на двата имота в гр.София в Младост 4, за които през предходната година бяха подписани предварителни договори за продажба на обща стойност 6,587 хил.лв. и продажбата на един гараж в жилищна сграда „Секвоя 2” в к.к.Боровец. През следващия отчетен период продажби на други имоти към настоящия момент не са договорени и съответно не се очаква реализирането на такива приходи.

На следващо място с дял от 41,2% са приходите от наеми на недвижими имоти. Нарастването им от 47.5 % се дължи на пускането в експлоатация на новата офис сграда на Дружеството на Камбаните и генерирането на допълнителен приход от нея през годината. През 2018 г. се очаква допълнително увеличение на приходите от наеми, в основата на което нарастване ще са приходите от допълнително отдадените през годината офис помещения в Камбаните Грийн Офиси и актуализираните наемни плащания по договора за наем на Атос Ай Ти Солушънс енд Сървисис ЕООД в Сграда 1 в БПС.

Изменение показват и нетните приходи от преценки на имоти. Най голям принос за по-големия резултат имат отново преценките на новата Офис сграда Камбаните на Околовръстния път в гр. София и преценката на Сграда 1 в Бизнес Парк София. През следващия отчетен период не се очакват съществени изменения в стойностите на имотите собственост на Фонда и съответно отчетените нетни преценки се очаква да са в по-малък размер.

В статията Други приходи тази година основно са отразени приходи свързани с отписване на изтекли провизии по съдебни дела от минали години.

През следващата година очакванията на Фонда са общо приходите да намалееят значително поради липсата на нови продажби на имоти, но да нараснат приходите от наем на имоти.

#### ■ Разходи от дейността

Също като приходите съществено увеличение отбелязват и разходите на Дружеството, които са двойно по-големи спрямо предходната година. Основна заслуга за това нарастване имат изписаните стойности на продадените през годината имоти, които имат

и най-голям дял от разходите за изминалата година. Този разход е еднократен при наличие на продажби и през следващия отчетен период няма нови договорени сделки, които да бъдат отразени в тази статия.

**Таблица 9 – Реализирани разходи през 2017 г. и 2016 г.**

Разходи на ФНИБ (хил.лв)	2017 г.	% дял	2016г.	% дял
Балансова стойност на продадените инвестиционни имоти	(6,599)	68.4%	(2,267)	47.7%
Разходи за лихви	(353)	3.7%	(204)	4.3%
Възнаграждения на обслужващото дружество	(1,078)	11.2%	(1,022)	21.5%
Преки оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти	(1,315)	13.6%	(967)	20.3%
Възнаграждения на Съвета на директорите	(114)	1.2%	(110)	2.3%
Разходи за персонала	(56)	0.6%	(56)	1.2%
Други разходи	(126)	1.3%	(126)	2.7%
<b>Общо разходи</b>	<b>(9,641)</b>	<b>100%</b>	<b>(4,752)</b>	<b>100%</b>

Съществен остава размерът и на „Преките оперативни разходи свързани с имоти“, които заемат дял от 13,6% от общите разходи. Тяхното увеличение е основно свързано с нарасналите разходи за данъци и поддръжка на новата офис сграда на Камбаните. Други разходи отчитани в тази статия са такива за ремонти и възнаграждения за професионални услуги свързани с реализираните през годината сделки с имоти.

На следващо място по размер се нареждат разходите за възнаграждения на обслужващото дружество. Отчетените изменения са свързани с промяната в размера на нетните активи на ФНИБ и съответно промяна във възнаграждението за обслужване на дейността на Фонда. Разходът се запазва на ниво близко до предходната година, което се очаква като тенденция и през следващите отчетни периоди.

През 2017 г. с дял от 3.7% са разходите за лихви, които включват изплатените и начислени лихви по кредита на Дружеството. Тази сметка отбелязва увеличение спрямо предходната година, което се дължи на средно по-големия размер на дължимата главница през 2017г., сравнено с предходната година, когато се усвояваше кредита. През следващия отчетен период се очаква разходите за лихви да започнат да намаляват с намалението на главницата по заема.

Статията „Други разходи“ запазва размерът си спрямо предходната година. Основните записани разходи са такива свързани с административното управление на Фонда и потенциално увеличение може да има при стартиране на кампания за увеличение на капитала на Дружеството.

През следващата година основните фактори, които ще доведат до намалението на разходите са липсата на изписани себестойности на продадени имоти и липсата на съпътстващи сделките разходи. Увеличение на някои разходи могат да се наблюдават в резултат от реализирането на новия проект в София Тех Парк и реализирането на увеличението на капитала.



## ■ Резултат от дейността

Таблица 10 – Резултати от дейността на Дружеството за 2017 г. и 2016 г. (в хил. лв.)

Финансов резултат	2017 г.	2016 г.
Приходи	15,004	8,951
Разходи	(9,641)	(4,752)
<b>Печалба за годината</b>	<b>5,363</b>	<b>4,199</b>

През изтеклата година ФНИБ отчита печалба в размер на 5,363 хил.лв. Основните причини за увеличението резултат са по-големите приходи от наеми, в това число приходите от Офис сграда Камбаните, и положителните нетни преоценки на имоти отразени в отчета на Дружеството. От друга страна отражението върху крайния счетоводен резултат от реализираните сделки по покупка и продажба на имоти е минимално, защото в техните балансови стойности вече са били отразени съответните пазарни цени. Що се отнася до коригирания финансов резултат за разпределение като дивидент, с най-голямо отражение е сделката за продажба на имоти в Младост 4, която отрицателна корекция е в размер на 2,479 хил.лв. и корекцията от нетните преоценки в размер на 2,111 хил.лв.

Очакванията за следващия отчетен период, при липса на нетни положителни преоценки, е счетоводната печалбата да намалее, но да се увеличи коригирания финансов резултат за разпределение като дивидент.

Отнесена счетоводната печалба към средния брой акции (които на Общото събрание на акционерите през февруари 2016 г. бе променен на 20,150 хил.бр.) през годината носи печалба на една акция (EPS) в размер на 0.266 лв. Провизираната печалба за разпределение на дивидент за 2017 г., определена съгласно изискванията на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ е 687 хил.лв., което носи брутен дивидент на акция в размер на 0.034 лв. на акция (на база променения брой акции).

Резултат на акция (хил.лв)	31.12.2017	31.12.2016
Печалба / загуба	5.363	4.199
Печалба / загуба на акция (EPS)	0.266	0.208
Нетна стойност на активите (NAV)	74.584	69.908
Коригирана брой акции в хил.бр.	20.150	20.150
НСА на акция (NAV per share)	3.701	3.469
Дивидент на акция	0.0341	0.0738
Справедлива стойност на акция*	3.736	3.543

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

Нетната стойност на активите на акция (NAV per share) през изтеклия отчетен период, е нараснала от 3.469 лв. на акция до 3.701 лв.на акция, което е увеличение от 6.69% на годишна база. Отчетеното нарастване на нетната стойност на акция е основно в резултат от реализираната печалба през годината.

## ■ Рискове на които е изложено Дружеството

### 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 2017 г. предвид банковия заем, който е усвоило Дружеството, ФНИБ е изложен на лихвен риск свързан с промяна на лихвените нива. Дружеството постоянно следи очакваните изменения на нивата на Софибор и при необходимост има готовност за преговаряне на условията по заема.

### ***Валутен риск***

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

### ***Ликвиден риск и риск на паричните потоци***

Дружеството е изложено на ликвиден риск от гледна точка на изплащане на текущите си задължения. Към момента то има достатъчно свободни средства, с които да финансира оперативната си дейност и възнамерява да си осигури допълнителен капитал за реализирането на инвестиционната си програма.

### ***Строителен риск***

Поради стартирането на новия проект за строителството на нова офис сграда в гр.София 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 ще ангажира фирма, специализирана в управлението на проекти и ще използва онлайн платформи за организиране на строителните търгове.

### ***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.

### **■ 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. Очакванията на Дружеството са Офис сграда Камбаните да получи сертификат LEED Gold, а новият проект също ще 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 газ.

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

След края на отчетния период ФНИБ свика ново извънредно Общо събрание на акционерите на 28.02.2018г., на което бяха взети следните решения:

##### **По т. 1 от дневния ред:**

**Приемане на изменения в Устава на Дружеството ОСА прие следното решение:**

**(1) „На основание чл. 221, т. 1 от Търговския закон и чл. 31 (1), т. 1 от Устава на Дружеството Общото събрание на акционерите изменя чл. 11 от Устава на Дружеството, както следва:**

„Чл. 11. (1) Капиталът на Дружеството е 20 150 000 (двадесет милиона сто и петдесет хиляди) лева, разпределен на 20 150 000 (двадесет милиона сто и петдесет хиляди) броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка.

(2) Капиталът на Дружеството е изцяло внесен.

(3) Сумата от 40 300 000 (четиридесет милиона и триста хиляди) лева, представляващи средства, освободени в резултат на намаляване на капитала на Дружеството с решение на Общото събрание от 11.08.2016 г. се отнася във фонд „Резервен“ на Дружеството и може да се разходва единствено за целите, посочени в чл. 64а от Устава.“

**(2) “На основание чл. 221, т. 1 от Търговския закон и чл. 31 (1), т. 1 от Устава на Дружеството Общото събрание на акционерите изменя чл. 43 от Устава на Дружеството, както следва:**

„Чл. 43. (1) Съветът на директорите има право, в срок от 5 (пет) години от датата на вписване в Търговския регистър на изменението на този чл. 43, да увеличава капитала на Дружеството по своя преценка чрез издаване на обикновени поименни акции с право на глас с обща номинална стойност от не повече от 50 000 000 (петдесет милиона) лева.

(2) Съветът на директорите може да упражнява правото по ал. 1, като определя по своя преценка броя на предлаганите акции и емисионната им стойност; 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; срока за заплащане на емисионната стойност на записаните акции; инвестиционния посредник, на който се възлага осъществяването на увеличението на капитала, както и всички останали условия на увеличението. В решението за увеличаване на капитала Съветът на директорите посочва и целта, за която ще бъдат разходвани средствата, набрани от съответното увеличение.

(3) В рамките на ограниченията, посочени в чл. 43, ал. 1, Съветът на директорите има право да увеличава капитала на Дружеството като издава обикновени поименни акции с право на глас, които да бъдат записани от притежателите на конвертируеми облигации, издадени от Дружеството, включително конвертируеми облигации, издадени от Съвета на директорите в съответствие с чл. 44 от този Устав.

(4) Съветът на директорите няма право да увеличава капитала на Дружеството по реда на чл. 112, ал. 3 от ЗППЦК.

(5) В случаите, когато това е изискуемо по закон, Съветът на директорите приема и публикува проспект за публичното предлагане на акциите по начина и със съдържанието, установени в приложимото право.“

**(3) „На основание чл. 221, т. 1 от Търговския закон и чл. 31 (1), т. 1 от Устава на Дружеството Общото събрание на акционерите изменя чл. 44 от Устава на Дружеството, както следва:**

„Чл. 44. (1) Съветът на директорите има право, в срок до 5 (пет) години от вписване в Търговския регистър на изменението на този чл. 44, да издава облигации, в това число облигации, конвертируеми в акции, с обща номинална стойност от не повече от 50 000 000 (петдесет милиона) лева при спазване на изискването на чл. 112б, ал. 11 от ЗППЦК.

(2) Съветът на директорите може да упражнява правото по ал. 1 на този чл. 44, като определя по своя преценка броя и вида на предлаганите облигации; емисионната стойност; размера и начина за формиране на дохода по облигациите; сроковете за записване на предлаганите облигации и за внасяне на номиналната и емисионната им стойност, както и всички останали права по облигацията и условия на предлагането. При издаване на облигации, конвертируеми в акции, Съветът на директорите има право, по своя преценка, да определя съотношението на замяна или начина за определянето му.

(3) Съветът на директорите може да издава повече от една емисия от облигации, до достигане на лимита, посочен в ал. 1 от този чл. 44. Различните емисии облигации могат да бъдат предлагани при различни условия. Съветът на директорите има право да извършва публично предлагане на облигации на Дружеството в съответствие с приложимите разпоредби на действащото законодателство.“

**(4) „На основание чл. 221, т. 1 от Търговския закон и чл. 31 (1), т. 1 от Устава на Дружеството Общото събрание на акционерите създава нов чл. 64а от Устава на Дружеството, както следва:**

„Чл. 64а. (1) Дружеството образува фонд „Резервен“ с минимален размер, равен на 10% (десет на сто) от вписания капитал на Дружеството.

(2) До достигане на минималния размер на фонд „Резервен“, посочен в чл. 64а, ал. 1, Дружеството задължително отделя 1/10 (една десета) от печалбата си за попълване на фонд „Резервен“.

(3) Освен средствата, предвидени в ал. 2 по-горе, средствата получени или формирани от Дружеството в резултат на:

1. записване на акции или облигации, издадени от Дружеството на стойност по-висока от номинала;
2. допълнителните плащания, които правят акционерите срещу предоставени им предимства за акциите, или
3. намаляване на номиналната стойност на издадени от Дружеството акции,

се отнасят в пълен размер във фонд „Резервен“ на Дружеството, независимо дали е достигнат минималният размер на фонд „Резервен“, посочен в чл. 64а, ал. 1.

(4) Средствата на фонд "Резервен" могат да се използват само за покриване на натрупани загуби от Дружеството, включително за предходни периоди.“

#### **По т. 2 от дневния ред:**

**Приемане на правила за отнасянето и разходването от страна на Дружеството на средствата, освободени в резултат от намалението на капитала на Дружеството, одобрено с решение на Общото събрание на акционерите на 11.08.2016г., ОСА при следното решение:**

Средствата на Дружеството, освободени в резултат на намаляване на номиналната стойност на акциите, одобрено с решение на Общото събрание на акционерите от 11.08.2016 г. да се отнесат във фонд „Резервен“ и да се използват единствено и само за целите, предвидени в Устава на Дружеството.

#### **По т. 3 от дневния ред:**

**Приемане на предложението на „Ен Ен Универсален пенсионен фонд, ОСА при следното решение:**

На основание чл. 221, т. 1 от Търговския закон и чл. 31 (1), т. 1 от Устава на Дружеството Общото събрание на акционерите изменя чл. 64, ал. 3 от Устава на Дружеството, както следва:

„Чл. 64. (3) Плащанията по ал. 1 се извършват до размера на печалбата за съответната година и неразпределената печалба от минали години, намален с непокритите загуби от предходни години, и отчисленията за фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав.

Други решения не са приемани от ОСА. След вписването на приетите решения в Търговския регистър през март 2018г. капиталът на Дружеството официално е намален на 20 150 000 (двадесет милиона сто и петдесет хиляди) лева, разпределен на 20 150 000 (двадесет милиона сто и петдесет хиляди) броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка.

## 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 2018 г. Дружеството ще насочи усилията си основно в развитието и финансирането на новата офис сграда в София Тех Парк и управлението на текущите проекти генериращи приходи. За да постигне поставените цели приоритетни задачи ще бъдат:

- **Проект – „Офис сграда 1 – Бизнес Парк София”** – Дружеството възнамерява да направи капиталови ремонти на сградата с цел да запази качеството на предлаганите офис площи. Също през годината предстои да бъде предоговорен договор за наем, които изтичат в средата 2018г.
- **Проект – Офис сграда Камбаните** - през годината основно усилията на Дружеството ще бъдат насочени към текущото управление на сградата и към търсенето на нови потенциални наематели за нея.
- **Проект – Офис сграда София Тех Парк** – след окончателното придобиване през 2017г. на правото за строеж през настоящата година Дружеството ще насочи усилията си основно в проектирането на сградата и стартиране на строителните дейности.
- **Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж”** – през 2018 г. Дружеството ще продължи текущо да управлява проекта, като през годината ще насочи усилията си основно към поддръжката на имотите.
- **Проект – „Жилищна сграда Секвоя 2” – Боровец** – Дружеството ще продължи да работи в посока продажба на 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 продажби през 2017г. 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 2018 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Видин”** – През 2018 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.

- **Проект – „Ваканционно селище на морето”** – през 2018 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.

Поради динамиката на инвестиционната дейност на Дружеството през годината, има възможност реалният брой и размер на инвестициите, както и типа на проектите да се различава от планираните.

На този етап не се предвижда през 2018 г. да се промени числеността и структурата на персонала на Дружеството.

## 7. Промени в цената на акциите на Дружеството

За разлика от предходната година, когато цената на акциите на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ нарасна с 45,6%, през 2017 година тяхната цена се понижи с 1.9%. Наблюдаваното понижение е в резултат от очаквания по-нисък дивидент за 2017г. и старта на новия проект на Дружеството.

След особено силните ръстове през 2016 г., секторът на борсово търгуваните дружества със специална инвестиционна цел показва по-умерено представяне през изминалата година. За цялата 2017 г. борсовият индекс BGREIT, който следи представянето на сектора, е нараснал със 7.39%, като нивото му в края на годината достигна 116.10 пункта. Въпреки по-умереното им борсово представяне през годината, компаниите, инвестиращи в недвижими имоти, продължават да привличат интерес от страна на инвеститорите и акциите им остават едни от най-търгуваните на БФБ – София през 2017 г. , както от гледна точка на брой сделки, така и по отношение на реализирания оборот.

Българският капиталов пазар като цяло изпраща успешна 2017 г. въпреки спадовете на основните индекси през четвъртото тримесечие на годината. Основният борсов индекс SOFIX завърши годината с повишение за изминалите 12 месеца от 15.52% и достигна 677,45 пункта. Широкият индекс BGBX 40 последва SOFIX I завърши годината на ниво от 132.00 пункта, с което отбеляза ръст от 18.60% - на годишна база.

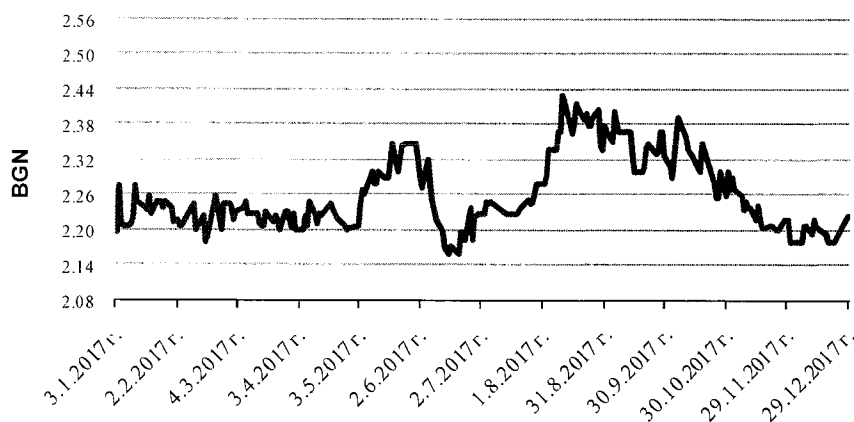
Положителните тенденции доведоха и до значително увеличение на търговията на БФБ – София. През изминалата година оборотът на регулиран пазар на БФБ – София е нараснал с 69.7% до 705.85 млн. лв. Само за последното тримесечие на 2017 г. оборотът на Основен пазар на БФБ – София се е покачил с 13.1% на годишна база.

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

Обобщените данни от търговията с акции на ФНИБ за периода 01.01.2017 г. – 31.12.2017 г. са както следва:

- Начална цена – BGN 2.197 (3 януари 2017г.)
- Последна цена – BGN 2.224 (29 декември 2017г.)
- Най-висока цена – BGN 2.434 (11 август 2017г.)
- Най-ниска цена – BGN 2.160 (16 юни 2017г.)
- Общо количество изтъргувани акции – 2,538,623 броя
- Оборот за периода – BGN 5,760,762 (EUR 2,945,431)
- Среднопретеглена цена – BGN 2.269
- Пазарна капитализация (към 31.12.2017г.) – BGN 44,813,600 (EUR 22,912,830)

**Движение акциите на ФНИБ  
(01.01.2017г. - 31.12.2017г.)**



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

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

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

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

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

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

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

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

## 9. Анализ и разяснение на информацията по приложение № 11 към чл. 32, ал. 1, т. 4

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

На 22 февруари 2016 г. на проведеното Общо събрание на акционерите (ОСА) на Фонда е прието решение за увеличаване на номиналната стойност на емитираните от Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ акции от 1 (един) лев на 3 (три) лева и съответно намаляване на броя на акциите от 60,450,000 броя на 20,150,000 броя при запазване размера на капитала от 60,450 хил.лв.

В допълнение на проведеното на 11 август 2016 г. ОСА бе взето решение да бъде намален капитала на дружеството със специална инвестиционна цел от 60 450 000 лева на 20 150 000 лева по реда на чл. 200, т. 1 от Търговския закон, посредством намаляване на номиналната стойност на издадените от дружеството със специална инвестиционна цел акции от 3 (три) лева на 1 (един) лев и формира резерв във фонд "Резервен" в размер на 40 300 000 лева. Но отказът на Комисията за финансов надзор да одобри промяната в устава на ФНИБ прави невъзможно довършването на процедурата по намаление на капитала на Дружеството и съответно прави невъзможно пораждането на действие и вписването на намалението на капитала в търговския регистър.

В резултат на тези събития към 31.12.2017 г. капиталът на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ остава 60,450,000 лева, разпределен в 20,150,000 броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 3 (три) лева всяка.

Към 31.12.2017 г. Дружеството е издало само един клас акции - обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 3 (три) лева всяка, представляващи 100 % от общия капитал на Дружеството. Издадените акции се притежават от следните лица:

- 801 физически лица притежават 5,414,782 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;
- 106 юридически лица притежават 14,735,218 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. Няма акции на Дружеството, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

Придобиването на акции на Дружеството се извършва срещу заплащане на пълната 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 привилегирвани 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 привилегирвани акции с гарантиран дивидент, както и акции с привилегия за обратно изкупуване. Тази акция може да дава право на един глас в



Общото събрание на акционерите или да бъде без право на глас. Привилегированите акции се включват при определяне на номиналната стойност на капитала. Привилегированите акции без право на глас не могат да бъдат повече от 1/2 от общия брой акции на Дружеството.

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

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

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

Лицата, които към 31.12.2017 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 31.12.2017 г.	Начин на притежаване
ЕН ЕН УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД	6,79%	пряко
УПФ ДСК РОДИНА АД	6.36%	пряко

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

1. Покупка и продажба на недвижими имоти;
2. Сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества, и с банката – депозитар;
3. Контролиране изпълнението на договорите по т. 2;
4. Оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;
5. Застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;
6. Определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ 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.

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.

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

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

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

## **10. Сделки със свързани лица**

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

През отчетния период "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ е извършил сделки със свързани лица: „МНИ” ООД. „МНИ” ООД е обслужващото дружество на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ. 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 2017 г. МНИ ООД се явява най-големия доставчик на Фонда, като за изминалата година предоставените услуги са на стойност 1,078 хил.лв.

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

Няма промени в сключените сделки между свързани лица.

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

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

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

**11.2. Основанието за придобиванията, извършени през годината**

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

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

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

**11.4. Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съветите;**

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

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

Към 31.12.2017г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков – 346 843 бр. акции, представляващи 1.72% от капитала на Дружеството. През периода Тодор Брешков не е придобивал нови акции.
- Чавдар Иванов Донков – 384 912 бр. акции, представляващи 1.91 % от капитала на Дружеството; През периода Чавдар Донков не е придобивал нови акции.
- Николай Христов Скарлатов – не притежава акции от капитала на Дружеството; няма промяна за периода.

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

Към 31.12.2017 г. членовете на Одитния комитет притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Николай Сергеевич Драгомирецки – 438 044 бр. акции, представляващи 2.17% от капитала на Дружеството. През периода Николай Драгомирецки не е придобивал нови акции.
- Атанас Кирилов Трайчев – 18 334 бр. акции, представляващи 0.09 % от капитала на Дружеството; няма промяна за периода.

- Ирена Йорданова Даскалова – 2 000 бр. акции, представляващи 0.01 % от капитала на Дружеството; няма промяна за периода.

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

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

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

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

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

Няма

## **12. Използваните от предприятието финансови инструменти**

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

### **■ Използвани финансови инструменти**

През 2017 г. "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ не е използвало финансови инструменти.

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

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

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

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

## **13. Допълнителна информация по чл.32, ал. 1, т.2 от Наредба №2 - Приложение 10**

- Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя**

информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.

Информацията относно приходите и разходите на Дружеството е посочена в т.3.5 по-горе в отчета. Най-големите клиенти на Фонда за 2017 г. с над 10% от приходите са:

- Компания 1 по договор за наем – 2,118 хил.лв.
- Компания 2 по договор за наем – 1,592 хил.лв.
- Компания 3 по договор за продажба на имоти – 6,587 хил.лв.

Най-големият доставчик на Дружеството и единствения с над 10% от разходите за изминалата година е обслужващото дружество МНИ ООД с 11.18% от разходите или 1,078 хил.лв.

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

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

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

Няма събития и показатели с необичаен за емитента характер.

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

Няма сделки, водени извънбалансово.

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

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

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

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

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

През 2017 г. 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.

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

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

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

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

(а) контролна среда;

(б) процес на оценка на рисковете на предприятието;

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

(г) контролни дейности;

(д) текущо наблюдение на контролите.

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

#### **Контролна среда**

Контролната среда на Фонда обхваща следните елементи:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Процес за оценка на рисковете в предприятието**

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

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

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

#### **Контролна дейности**

Контролните дейности включват текущ контрол върху вземанията, задълженията и паричните наличности. Обект на месечен контрол са разходите и приходите на Дружеството. При изготвяне на тримесечен отчет се извършва цялостен контрол върху осчетоводявания за периода от началото на годината до края на съответното тримесечие, включващ:

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

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



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

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

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

През 2017 г. няма промени в управителните и надзорните органи на Дружеството.

■ **Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата.**

Информация за размера на възнагражденията на членовете на управителните и на контролните органи за 2017 г. е посочена в т.1.2 по-горе в отчета.

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

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

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

На Дружеството не му е известна такава информация.

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

Към 31.12.2017 г. няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на Дружеството в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

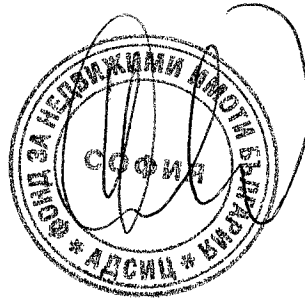
■ **Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.**

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

## 14. Друга информация

Към края на 2017 г. Дружеството няма регистрирани клонове и не притежава акции от други компании.

Изпълнителен директор  
Николай Скарлатов



София, 29 март 2018 г

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

Долуподписаният **Николай Христов Скарлатов**, с ЕГН 4306176844, в качеството си на изпълнителен директор на "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ, ЕИК: 131350366, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Изгрев, ул. Николай Хайтов № 3А, ет. 1,

**ДЕКЛАРИРАМ, ЧЕ:**

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

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

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

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

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

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

Подробно описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане е направено в годишния доклад на ръководството в раздел 13.

4.1. Към датата 31.12.2017 г. "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ не са отправяни предложения за поглъщане и/или вливане в друго дружество.

Лицата, които към 31.12.2017 г. притежават пряко или непряко 5 на сто или повече от акциите и правата на глас в Общото събрание на "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ са следните:

Данни за акционера	Размер дяловото участие към 31.12.2017г.	на Начин на притежаване
ЕН ЕН УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД	6,79%	пряко
УПФ ДСК РОДИНА АД	6.36%	пряко

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

1. Покупка и продажба на недвижими имоти;
2. Сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества, и с банката – депозитар;
3. Контролиране изпълнението на договорите по т. 2;
4. Оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;
5. Застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;
6. Определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ 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.

В срок до 5 /пет/ години от вписване на изменението на чл.43, ал. 1 от Устава в търговския регистър на съда, Съветът на директорите може да увеличава капитала на Дружеството до 150 млн. лв. чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции.

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.

5. "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ има едностепенна система на управление – Съвет на директорите, който се състои от 3 физически лица: Тодор Людмилов Брешков – Председател на Съвета на директорите, Николай Христов Скарлатов – Изпълнителен директор и Чавдар Иванов Донков – Член на Съвета на директорите. Съветът на директорите е избран с мандат до 11.08.2021 г.

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

На проведеното на 16 юли 2015 г. Общо събрание на акционерите на "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ е избран нов Одитен комитет в състав: Атанас Кирилов Трайчев, Николай Сергеевич Драгомирецьки и Ирена Йорданова Даскалова. Одитният комитет е избран за тригодишен мандат.

6. "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ полага всички усилия за осигуряването на равни възможности при назначаване и за спазване по форма и същество на целия диапазон от закони, отнасящи се до справедливи практики в работната среда и предотвратяване на дискриминация. Политиката на многообразие осигурява разнообразие на членовете на ръководните органи, което гарантира надеждна система за управление и контрол, а доброто корпоративно управление е основен елемент на сигурното и стабилно функциониране на Дружеството.

Съставът на Съвета на директорите и броят лица, включени в него, е съобразен с големината, сложността и обхвата на дейността на Дружеството и гарантира наличие на достатъчно ниво на общи експертни знания.

Политиката на многообразие по отношение на управленските органи не допуска ограничение на възрастовия състав.

Дата: 29.03.2018

Изпълнителен директор: **СОФИЯ**  
(Николай Христов Скалатов)



## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

### ДО АКЦИОНЕРИТЕ НА ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

#### Доклад относно одита на финансовия отчет

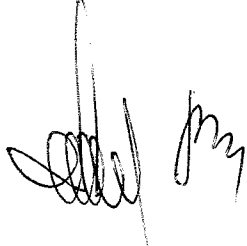
#### Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на **ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ** („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2017 година и отчета за доходите и всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2017 година и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

#### База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители 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.

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
<p><i>Оценка на инвестиционни имоти, вкл. инвестиционни имоти държани за продажба</i></p> <p>Оповестяванията на Дружеството по отношение на оценката на инвестиционните имоти, вкл. инвестиционните имоти държани за продажба, а са представени в Приложения № 2.2, букви „й”, „л”, „м”, 3, 6 и 19 към финансовия отчет.</p> <p>Инвестиционните имоти (вкл. инвестиционни имоти държани за продажба) на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ включват бизнес и търговски имоти, земеделски и неземеделски земи, ваканционни имоти, както и имоти в процес на изграждане. Балансовата стойност на инвестиционните имоти се определя на базата на оценка на справедливата стойност на всеки имот от портфейла на Дружеството и е в размер на 83,342 х. лв. към 31 декември 2017 година. Нетната печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти, отчетена в печалбата за годината, е 2,111 х. лв.</p> <p>Оценяването на справедливата стойност на инвестиционните имоти е сложен процес, свързан с изчисляване на приблизителни оценки, при използване на множество допускания и специфични методи и модели. Поради това на тези оценки е присъща известна несигурност, свързана с използването на различни прогнози и предположения с повишена субективност, като се използват както наблюдавани, така и ненаблюдавани входящи данни.</p> <p>Политиката на Дружеството е да използва</p>	<p><i>В тази област нашите одиторски процедури, наред с други такива, включиха:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Оценка на независимостта, компетентността, капацитета и обективността на външния оценител, нает от Дружеството. В допълнение, обсъждане на обхвата на неговата работа с ръководството и преглеждане условията, при които е бил ангажиран.</li><li>• Използване на експерт-оценител на одиторския екип, за да ни подпомогне да оценим ключовите преценки, приложените оценъчни методи и модели, използваните входящи данни и съществени предположения (като например: норма на дисконтиране, риск от незаетост, наемни нива, период на разработване, норма на капитализация, офертни продажни цени, корекции на показатели и др.).</li><li>• Сравняване, с помощта на експерт-оценителя на одиторския екип, на ключови входящи данни с публично налични пазарни данни и специфичната за Дружеството историческа информация за сделки или други факти и обстоятелства, за да оценим уместността на тези преценки.</li><li>• Тестване на избрани входящи данни, върху които се основава оценката на определени инвестиционни имоти, включително прогнозни приходи от наем, заетост от наематели,</li></ul>



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

Поради съществеността на стойността на инвестиционните имоти за финансовия отчет на Дружеството като цяло, (96% от сумата на актива), вкл. за отчетените финансови резултати и задължителен дивидент, както и поради необходимостта и прилагането на значителни преценки и допускания с по-висока субективност и от присъщата несигурност при оценяването на справедливата стойност, ние сме определили тази област като ключов одиторски въпрос.

капиталови разходи, включително и преглед и инспекция на подходяща подкрепяща документация, за тяхната точност, надеждност и пълнота.

- Оценка и проверка на уместността и адекватността на оповестяванията на Дружеството, свързани с оценката на справедливата стойност на инвестиционните имоти.

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

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

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

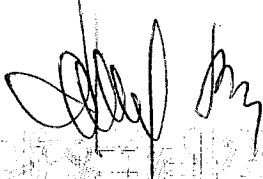
Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.

В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

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

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приложими в ЕС и за такава система за вътрешен



контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

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

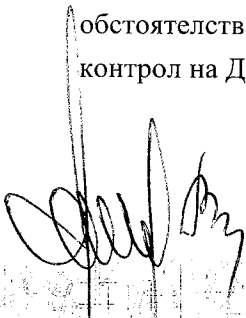
Лицата натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

### **Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет**

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.

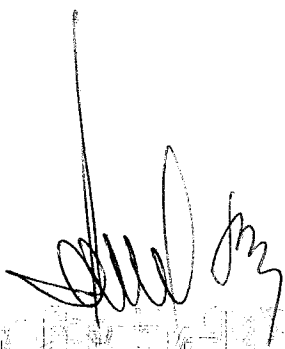


- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

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

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

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



## **Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания**

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

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, декларацията за корпоративно управление, 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 становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложими в България.

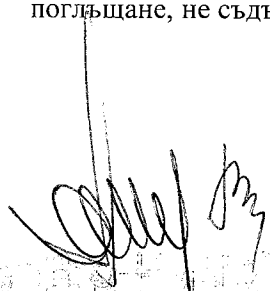
#### *Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството*

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.

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

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.



***Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа***

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

Информацията относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение № 15 към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2017 година, във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

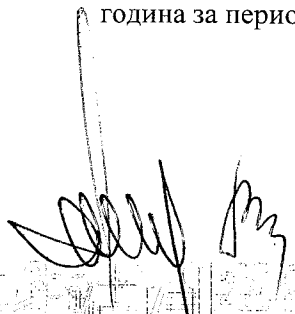
*Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2017 година, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

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

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

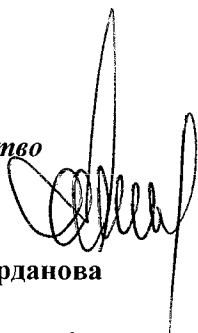
— АФА ООД е назначено за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2017 година на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ (Дружеството) от Общото събрание на акционерите, проведено на 29 май 2017 година за период от една година.



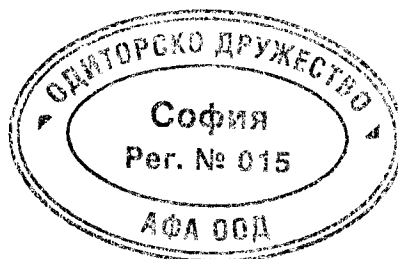
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2017 година на Дружеството представлява първи пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от АФА ООД.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на Одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.

**АФА**  
АФА ООД

*Одиторско дружество*



**Рени Георгиева Йорданова**  
*Управител*



**Валя Йорданова Йорданова**  
*Регистриран одитор, отговорен за одита*

**29 март 2018 година**

**ул. „Оборище” 38**

**гр. София 1504, България**

ДО  
Акционерите на дружество  
Фонд за недвижими имоти  
България АДСИЦ

## ДЕКЛАРАЦИЯ

*по чл. 100н, ал. 4, т. 3 от  
Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

### *Долуподписаните:*

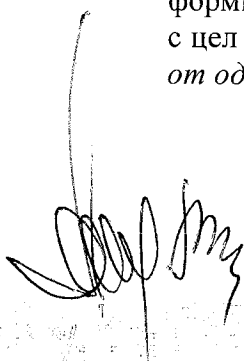
1. Валя Йорданова Йорданова, в качеството ми на Управител на **одиторско дружество АФА ООД**, с ЕИК 030278596, със седалище и адрес на управление: гр. София 1504, ул. Оборище № 38 и адрес за кореспонденция: гр. София 1504, ул. Оборище № 38, и
2. Рени Георгиева Йорданова, в качеството ми на регистриран одитор (с рег. № 006 от регистъра при ИДЕС по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит), отговорен за одит ангажимента от името на **одиторско дружество АФА ООД** (с рег. № 015 от регистъра при ИДЕС по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит) при ИДЕС, **декларираме, че**

*АФА ООД* беше ангажирано да извърши задължителен финансов одит на финансовия отчет на Фонд за недвижими имоти АДСИЦ за 2017 година, съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, приложими от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в *т. 8 на ДР на Закона за счетоводството* под наименование „Международни счетоводни стандарти“. В резултат на нашия одит ние издадохме одиторски доклад от 29 март 2018 година.



**С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМЕ, ЧЕ както е докладвано в издадения от нас одиторски доклад относно годишния финансов отчет на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ за 2017 година, издаден на 29 март 2018 година:**

- 1. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а“ Одиторско мнение:** По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2017 година и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС) (стр. 1 от одиторския доклад);
- 2. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б“ Информация, отнасяща се до сделките на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ със свързани лица.** Информацията относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в Приложение № 15 към финансовия отчет. 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 2017 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 (стр. 7 от одиторския доклад).
- 3. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в“ Информация, отнасяща се до съществените сделки.** Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2017 година, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки (стр. 7 от одиторския доклад).



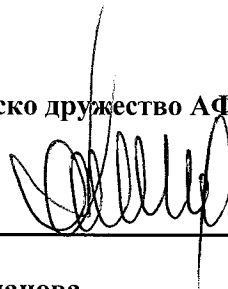


*Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от нас одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на годишния финансов отчет на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ за отчетния период, завършващ на 31 декември 2017 година, с дата 29 март 2018 година. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща нашите заключения, съдържащи се в издадения от нас одиторски доклад от 29 март 2018 година по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК.*

29 март 2018 година

Гр. София

За одиторско дружество АФА ООД



Рени Йорданова,

(Управител)



Валя Йорданова,

(Регистриран одитор, отговорен за одита)

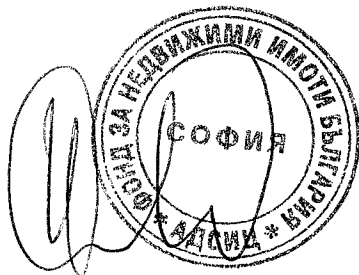
Отчет за доходите .....	1
Отчет за всеобхватния доход .....	2
Отчет за финансовото състояние .....	3
Отчет за промените в собствения капитал .....	4
Отчет за паричните потоци .....	5
Приложения	
1. Корпоративна информация .....	6
2.1. База за изготвяне .....	6
2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики .....	7
2.3. Промени в счетоводните политики и оповестявания .....	16
3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения .....	17
4. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано .....	18
5. Приходи и разходи .....	22
5.1. Приходи от наеми и такса управление .....	22
5.2. Приходи от външни клиенти .....	22
5.3. Други приходи .....	22
5.4. Преки оперативни разходи свързани с имоти .....	23
5.5. Други разходи .....	23
6. Имоти .....	24
6.1. Инвестиционни имоти .....	24
6.2. Инвестиционни имоти държани за продажба .....	27
7. Разходи за бъдещи периоди .....	28
8. Търговски и други вземания .....	28
9. Парични средства, парични еквиваленти и блокирани парични средства .....	29
10. Основен капитал и резерви .....	30
10.1. Основен капитал .....	30
10.2. Премийни резерви .....	31
11. Дългосрочни лихвоносни заеми .....	32
12. Деривативен финансов пасив .....	32
13. Провизия за дължими дивиденди .....	33
14. Търговски и други задължения .....	35
15. Оповестяване на свързани лица .....	36
15.1. Възнаграждения на обслужващото дружество .....	36
15.2. Възнаграждения на Съвета на Директорите .....	36
16. Нетна печалба на акция .....	37
17. Ангажименти .....	37
18. Цели и политика за управление на финансовия риск .....	39
19. Оценка на справедлива стойност .....	42
20. Събития след отчетната дата .....	44

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ**

за годината, завършваща на 31 декември 2017 година

	Приложения	2017	2016
		хил. лв.	хил. лв.
<b>Приходи</b>			
Приходи от продажба на инвестиционни имоти		6,600	2,075
Приходи от наеми и такса управление	5.1	6,176	4,187
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	6.1, 6.2	2,111	2,462
Приходи от лихви		1	8
Печалба от деривативен финансов инструмент	12	-	45
Други приходи	5.3	116	174
<b>Общо приходи</b>		<b>15,004</b>	<b>8,951</b>
<b>Разходи</b>			
Балансова стойност на продадени инвестиционни имоти	6.2	(6,599)	(2,267)
Преки оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти	5.4	(1,315)	(967)
Възнаграждения на обслужващото дружество	15.1	(1,078)	(1,022)
Разходи за лихви		(353)	(204)
Възнаграждения на Съвета на директорите	15.2	(114)	(110)
Разходи за персонала		(56)	(56)
Други разходи	5.5	(126)	(126)
<b>Общо разходи</b>		<b>(9,641)</b>	<b>(4,752)</b>
<b>Печалба за годината</b>		<b>5,363</b>	<b>4,199</b>
<b>Нетна печалба на акция – основна стойност</b>	16	<b>0.266 лв.</b>	<b>0.208 лв.</b>
<b>Нетна печалба на акция – намалена стойност</b>	16	<b>0.266 лв.</b>	<b>0.208 лв.</b>
<b>Дивидент на акция, бруто</b>	13	<b>0.034</b>	<b>0.074 лв.</b>

Изпълнителен директор:  
Николай Скарлатов



Съставител:  
Александър Георгиев

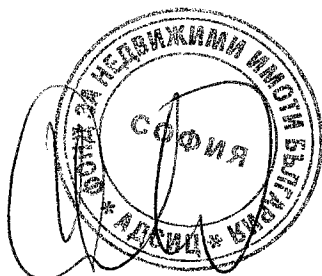
Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 29 март 2018 г. Приложенията от 6 страница до 44 страница са неразделна част от финансовия отчет.



**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД**  
за годината, завършваща на 31 декември 2017 година

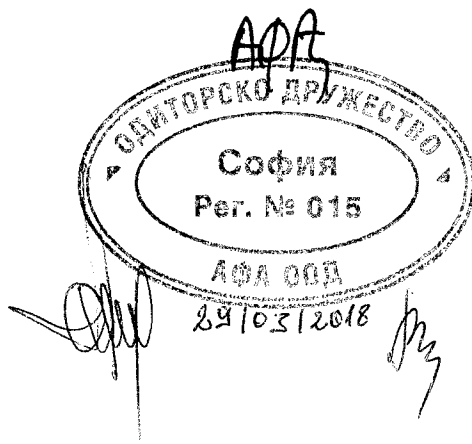
	2017	2016
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Печалба за годината	<u>5,363</u>	<u>4,199</u>
Друг всеобхватен доход за годината	<u>-</u>	<u>-</u>
Общо всеобхватен доход за годината	<u>5,363</u>	<u>4,199</u>

Изпълнителен директор:  
Николай Скарлатов



Съставител:  
Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 29 март 2018 г. Приложенията от 6 страница до 44 страница са неразделна част от финансовия отчет.



**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**  
 към 31 декември 2017 година

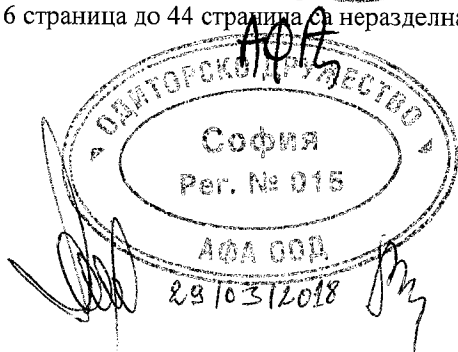
	Приложения	2017	2016
		хил. лв.	хил. лв.
<b>АКТИВИ</b>			
<b>Дълготрайни активи</b>			
Инвестиционни имоти	6.1	81,813	68,965
Оборудване		9	4
Нематериални активи		7	-
		<b>81,829</b>	<b>68,969</b>
<b>Краткотрайни активи</b>			
Търговски и други вземания	8	163	139
Разходи за бъдещи периоди	7	20	21
Парични средства и парични еквиваленти	9	3,410	7,634
		<b>3,593</b>	<b>7,794</b>
Инвестиционни имоти, държани за продажба	6.2	1,529	8,074
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>		<b>86,951</b>	<b>84,837</b>
<b>Собствен капитал</b>			
Основен капитал	10.1	60,450	60,450
Премийни резерви	10.2	6,345	6,345
Неразпределена печалба		7,789	3,113
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>74,584</b>	<b>69,908</b>
<b>Дългосрочни пасиви</b>			
Дългосрочни лихвоносни заеми	11	9,013	8,917
Друг дългосрочен пасив	12	-	154
		<b>9,013</b>	<b>9,071</b>
<b>Краткосрочни пасиви</b>			
Краткосрочна част на дългосрочни лихвоносни заеми	11	1,140	1,056
Търговски и други задължения	14	1,527	3,315
Провизия за дължими дивиденди	13	687	1,487
		<b>3,354</b>	<b>5,858</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>12,367</b>	<b>14,929</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		<b>86,951</b>	<b>84,837</b>

Изпълнителен директор:  
Николай Скарлатов



Съставител:  
Александър Георгиев

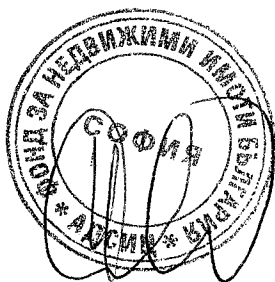
Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 29 март 2018 г. Приложенията от 6 страница до 44 страница са неразделна част от финансовия отчет.



**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**  
 За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

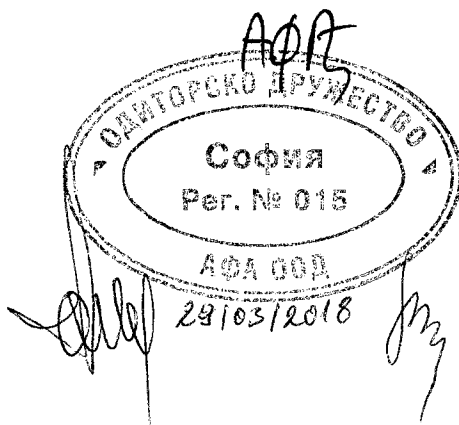
	Основен капитал (Приложение 10.1)	Премийни резерви (Приложение 10.2)	Неразпределена печалба	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>На 1 януари 2016 година</b>	<b>60,450</b>	<b>6,345</b>	<b>401</b>	<b>67,196</b>
Печалба за годината	-	-	4,199	4,199
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход	-	-	<b>4,199</b>	<b>4,199</b>
Дивиденди (Приложение 13)	-	-	(1,487)	<b>(1,487)</b>
<b>На 31 декември 2016 година</b>	<b>60,450</b>	<b>6,345</b>	<b>3,113</b>	<b>69,908</b>
Печалба за годината	-	-	5,363	5,363
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход	-	-	<b>5,363</b>	<b>5,363</b>
Дивиденди (Приложение 13)	-	-	(687)	<b>(687)</b>
<b>На 31 декември 2017 година</b>	<b>60,450</b>	<b>6,345</b>	<b>7,789</b>	<b>74,584</b>

Изпълнителен директор:  
Николай Скарлатов



Съставител:  
Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 29 март 2018 г.  
Приложенията от 6 страница до 44 страница са неразделна част от финансовия отчет.



**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**

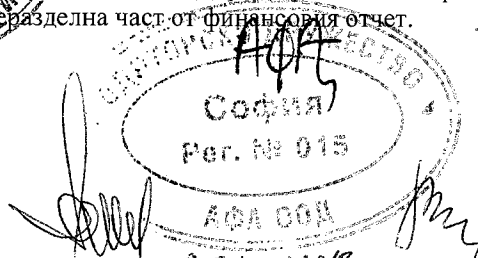
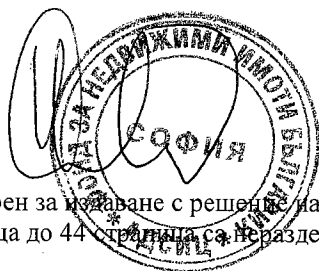
За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

	Приложения	2017 хил. лв.	2016 хил. лв.
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ</b>			
<b>Печалба за годината</b>		<b>5,363</b>	<b>4,199</b>
Корекции за равнение на печалбата за годината с нетните парични потоци:			
Непарични:			
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на имоти	6.1, 6.2	(2,111)	(2,462)
Приходи от лихви		(1)	(8)
Разходи за лихви		353	204
Печалба от деривативен финансов инструмент (Печалба)/загуба от продажба на имоти	12	-	(45)
		(1)	192
Признаване на имоти, отписани в предходни периоди	5.3	-	(100)
Разходи за амортизация	5.5	4	2
Отписани начислени задължения	5.3	(81)	(40)
Отписани вземания	5.5	1	5
Корекции в оборотния капитал:			
(Увеличение)/ намаление на търговски и други вземания		(40)	78
Намаление/ (увеличение) на търговски и други задължения		(10)	281
<b>Нетни парични потоци от оперативна дейност</b>		<b>3,477</b>	<b>2,306</b>
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ</b>			
Покупка на имоти и първоначални преки разходи по оперативен лизинг		(11,272)	(8,603)
Депозити с първоначален падеж над 3 месеца		704	-
Покупка на оборудване и нематериални активи		(16)	(4)
Получени аванси по предварителни договори за продажба		-	1,369
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти		5,231	2,075
Получени лихви		17	2
<b>Нетни парични потоци използвани в инвестиционна дейност</b>		<b>(5,336)</b>	<b>(5,161)</b>
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ</b>			
Изплатени банкови заеми		(826)	(1,882)
Получени банкови заеми		1,000	10,000
Платени лихви		(348)	(235)
Изплатени дивиденди		(1,487)	(1,608)
<b>Нетни парични потоци (използвани във)/от финансова дейност</b>		<b>(1,661)</b>	<b>6,275</b>
Нетно (намаление)/увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти		(3,520)	3,420
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари		6,930	3,510
<b>Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември</b>	9	<b>3,410</b>	<b>6,930</b>

Изпълнителен директор:  
Николай Скарлатов

Съставител:  
Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 29 март 2018 г.  
Приложенията от 6 страница до 44 страница са неразделна част от финансовия отчет.



## **ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

### **1. Корпоративна информация**

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

Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел със седалище Република България. Фондът е регистриран под ЕИК 131350366, с адрес на управление ул. „Николай Хайтов“ 3А, ет. 1, гр. София. Финансовата година на Фонда приключва на 31 декември.

Основният предмет на дейност на Фонда е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти, посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажба. За осъществяване на дейността си дружеството притежава Лиценз № 6/08.12.2005 г. издаден от Комисията за финансов надзор.

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

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

Фондът има двама служители - Директор за връзки с инвеститорите и офис организатор. Съветът на директорите на Фонда се състои от 3 члена. Дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти са възложени на обслужващо дружество, съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, което е свързано лице, както е оповестено в Приложение 15.

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

Финансовият отчет на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ за годината, приключваща на 31 декември 2017 година е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 29 март 2018 г.

#### **2.1. База за изготвяне**

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

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

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

#### **Изявление за съответствие**

Финансовият отчет на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, така както са приети за прилагане в Европейския съюз. Отчетната рамка „МСФО, приети от ЕС” по същество е определената национална счетоводна база МСС, приети от ЕС, регламентирани със Закона за счетоводството и дефинирани в т.8 от неговите Допълнителни разпоредби.



## **ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

### **1.2. Обобщение на съществените счетоводни политики**

#### **а) Преизчисление от чуждестранна валута**

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

#### **б) Признаване на приходи**

Приходите се признават до степента, в която е вероятно икономически ползи да бъдат получени от Фонда и сумата на прихода може да бъде надеждно оценена. Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото възнаграждение, като се изключат отстъпки, работи и други данъци върху продажбите или мита. Фондът оценява договореностите си за продажби съгласно определени критерии с цел да определи дали действия като принципал или като агент. Фондът е достигнал до заключение, че действия като принципал във всички договорености с изключение на тези свързани с предоставянето на електричество, водоснабдяване и отопление на наемателите, както и извършването на подобрения по отдадени под наем площи за сметка на наемателите. Бизнес стратегията на Фонда не включва предоставянето на такъв тип услуги и следователно, същността на тези договорености е, че Фондът действа като агент на основния доставчик на услугите. Ето защо, разходите свързани с предоставянето на електричество, водоснабдяване и отопление, както и разходите за извършване на подобрения на отдадените под наем площи за сметка на наемателите са представени нетно от префактурираните суми, които се събират от наемателите. Преди да бъде признат приход, следните специфични критерии за признаване трябва също да бъдат удовлетворени:

##### *Приходи от продажба на имоти*

Приходите от продажба на имоти се признават в отчета за доходите, когато съществените рискове и изгоди от собствеността върху активите бъде прехвърлена на купувача, което обичайно става при завършване на имоти, разработвани за продажба или при прехвърляне правото на собственост върху инвестиционните имоти в това число и инвестиционни имоти държани за продажба, т.е. които не са били обект на разработване за продажба.

##### *Приходи от лихви*

Приходите от лихви се признават при начисляването на лихвите (като се използва метода на ефективния лихвен процент, т.е. лихвеният процент, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични потоци за периода на очаквания живот на финансовия инструмент до балансова стойност на финансовия актив).

##### *Приходи от наеми*

Приходите от наеми в резултат на оперативен лизинг на имоти се признават на база линейния метод за целия срок на лизинговия договор. Стимулите, предоставени от Фонда на наемателите за сключване на нови или подновяване на съществуващи лизингови договори, се отчитат като разходи за бъдещи периоди в отчета за финансовото състояние и се признават като намаление на прихода от наеми за срока на лизинга, на линейна база.

##### *Приходи от такса управление*

Приходите от такса управление дължими от наематели се признават в периода, в който възнаграждението става дължимо, на база на етапа на завършеност към отчетната дата. Приходите от такса управление са представени брутно от разходите свързани с предоставяне на съответните услуги, тъй като Фондът е оценил, че действия като принципал в тези договорености.

#### **в) Разходи**

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

## ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

### 2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

#### г) Данъци

##### *Данък върху печалбата*

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

##### *Данък върху добавената стойност*

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

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

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

#### д) Разходи по заеми

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

#### е) Нетна печалба на акция

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

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

#### ж) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване

##### • Финансови активи

##### Първоначално признаване

Финансовите активи, в обхвата на МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване*, се класифицират като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като заеми и вземания, или като инвестиции, държани до падеж или като финансови активи на разположение за продажба, както това е по-уместно.

Финансовите активи се признават първоначално по справедливата им стойност, плюс, в случай на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването на финансовия актив.

Редовните покупки или продажби на финансови активи се признават на датата на търгуване (сделката), т.е. на датата, на която Фондът се е ангажирал да купи или продаде актив. Редовните покупки или продажби са покупки или продажби на финансови активи, чиито условия изискват прехвърлянето на актива през период от време, установен обикновено с нормативна разпоредба или действаща практика на съответния пазар.

Финансовите активи на Фонда включват парични средства и депозити, търговски и други вземания.

## **ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

### **2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)**

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

##### **Последващо оценяване**

Последващото оценяване на финансовите активи зависи от тяхната класификация, както следва:

##### *Заеми и вземания*

Заемите и вземанията са недеривативни финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното им признаване, Фондът оценява заемите и вземанията, държани до падеж по амортизирана стойност, с използването на метода на ефективния лихвен процент, намалена с провизията за обезценка. Амортизираната стойност се изчислява като се вземат пред вид всички премии и отстъпки при придобиването, както и таксите, които са неразделна част от ефективния лихвен процент и разходите по сделката. Печалбите и загубите от заеми и вземания се признават в отчета за доходите, когато заемите и вземанията бъдат отписани или обезценени, както и чрез процеса на амортизация.

##### **Отписване**

Финансов актив (или, когато е приложимо, част от финансов актив или част от група от сходни финансови активи) се отписва, когато:

- договорните права върху паричните потоци от финансовия актив са изтекли;
- договорните права за получаване на парични потоци от финансовия актив са запазени, но е поето договорно задължение за плащане на всички събрани парични потоци, без съществено отлагане, на трета страна по сделка за прехвърляне; или
- договорните права за получаване на парични потоци от финансовия актив са прехвърлени, при което (а) Фондът е прехвърлил в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив; или (б) Фондът нито е прехвърлил, нито е запазил в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, но не е запазил контрола върху него.

Когато Фондът е прехвърлил договорните си права за получаване на парични потоци от финансовия актив и нито е прехвърлил, нито е запазил в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, но е запазил контрола върху него, той продължава да признава прехвърления финансов актив до степента на продължаващото си участие в него. Степента на продължаващото участие, което е под формата на гаранция за прехвърления актив, се оценява по по-ниската от първоначалната балансова стойност на актива и максималната стойност на възнаграждението, което може да се наложи да бъде възстановено от Фонда.

Когато продължаващото участие е под формата на издадена и/или закупена опция за прехвърления актив (в т. ч. опция, уреждана в парични средства или др. под.), степента на продължаващото участие на Фонда е равна на стойността на прехвърления актив, за която Фондът може да го изкупи обратно. В случаите, обаче, на издадена пут опция (в т. ч. опция, уреждана в парични средства или др. под.) за актив, който се оценява по справедлива стойност, степента на продължаващото участие на Фонда е ограничена до по-ниската между справедливата стойност на прехвърления актив и цената на упражняване на опцията.

##### **Обезценка на финансови активи**

Към всяка отчетна дата Фондът прави преценка дали съществуват обективни доказателства, че даден финансов актив или група от финансови активи може да е обезценена. Финансовият актив или групата от финансови активи се счита за обезценена, когато съществуват обективни доказателства за обезценка в резултат на едно или повече събития, които са възникнали след първоначалното признаване на актива ("събитие за понесена загуба") и това събитие за понесена загуба оказва влияние върху очакваните бъдещи парични потоци от финансовия актив или групата от финансови активи, които могат да бъдат надеждно оценени. Доказателствата за обезценка могат да включват индикации, че длъжници или група от длъжници изпитват сериозни финансови затруднения или са в неизпълнение или просрочие при изплащането на лихви или главници, или вероятност да обявят неплатежоспособност /свърхзадлъжняlost или да предприемат финансова реорганизация, или когато наблюдавани данни индикират измеримо намаление в очакваните бъдещи парични потоци, като например промени в просрочията или икономически условия, които са свързани с неизпълнения от страна на длъжниците.

## **ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

### **2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)**

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

##### **Обезценка на финансови активи (продължение)**

*Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност*

Ако има обективни доказателства, че е възникнала загуба от обезценка от заеми и вземания, отчитани по амортизирана стойност, сумата на загубата се оценява като разликата между балансовата стойност на актива и сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци (с изключение на очакваните бъдещи загуби, които не са възникнали), дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент за финансовия актив (т.е. ефективния лихвен процент, изчислен при първоначалното признаване). Балансовата стойност на актива се намалява чрез използване на корективна сметка за обезценка. Сумата на загубата се признава в отчета за доходите.

Фондът първо преценява дали съществуват обективни доказателства за обезценка отделно за финансови активи, които са индивидуално значими, и отделно или заедно за финансови активи, които не са индивидуално значими. Ако Фондът определи, че няма обективни доказателства за обезценка за отделно оценен финансов актив, без значение дали е значим или не, активът се включва в група от финансови активи с подобни характеристики на кредитния риск и определя обезценката им заедно. Активи, които се оценяват за обезценка отделно и при които се признава или продължава да се признава загуба от обезценка, не участват в колективната оценка на обезценката.

Ако в следващ период сумата на загубата от обезценка намалее и спадът може по обективен начин да се свърже със събитие, което възниква, след като обезценката е призната, признатите преди това загуби от обезценка се възстановяват. Възстановяването на загубата от обезценка се признава в отчета за доходите до степента, до която балансовата стойност на финансовия актив не надвишава неговата амортизирана стойност, каквато би била определена на датата на възстановяването, ако не е била призната загуба от обезценка.

#### **• Финансови пасиви**

##### **Първоначално признаване и оценяване**

Финансовите пасиви, в обхвата на МСС 39, се класифицират като финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като заеми и привлечени средства, или като деривативи, които са ефективни хеджиращи инструменти, както това е по-уместно. Фондът определя класификацията на своите финансови пасиви при първоначалното им признаване. Финансовите пасиви се признават първоначално по справедливата им стойност, плюс, в случай на заеми и привлечени средства, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването на финансовия пасив.

Финансовите пасиви на Фонда включват търговски и други задължения, лихвоносни заеми и деривативни финансови инструменти.

##### **Последващо оценяване**

Последващото оценяване на финансовите пасиви зависи от тяхната класификация, както следва:

###### *Заеми и привлечени средства*

След първоначалното им признаване, заемите и привлечените средства се оценяват по амортизирана стойност при използване на метода на ефективния лихвен процент (ЕЛП). Печалбите и загубите от заеми и привлечени средства се признават в отчета за доходите, когато пасивът се отписва, както и чрез процеса на амортизация.

Амортизираната стойност се изчислява като се вземат под внимание всякакви дисконти или премии при придобиването и такси, или разходи, които са неразделна част от ЕЛП. Амортизацията по ЕЛП се включва във финансовите разходи в отчета за доходите.

## ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

### 2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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

- **Финансови активи (продължение)**

##### Последващо оценяване (продължение)

*Финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата*

Финансовите пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата включват финансови пасиви, държани за търгуване и финансови пасиви, които при първоначалното им признаване са определени като финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Финансовите пасиви се класифицират като държани за търгуване, ако са придобити с намерение да бъдат продадени в близко бъдеще. Деривативите, в т. ч. отделените внедрени деривативи, също се класифицират като държани за търгуване, с изключение на деривативите, които са определени като ефективни хеджиращи инструменти. Печалбите или загубите от пасиви, държани за търгуване се признават в отчета за доходите. Когато даден договор съдържа един или повече внедрени деривативи, целият хибриден договор може да бъде определен като финансов пасив, отчитан по справедлива стойност в печалбата или загубата, с изключение на случаите, когато внедреният дериватив не променя съществено паричните потоци, които зависят от договора или е очевидно, че отделянето му не е разрешено.

Финансов пасив може да бъде определен като финансов пасив, отчитан по справедлива стойност в печалбата или загубата, ако са удовлетворени следните критерии: (i) по този начин се елиминира или значително се намалява непоследователното третиране, което би възникнало, ако пасивите се оценяват, или печалбите или загубите, свързани с тях се признават на различна база; или (ii) пасивът е част от група финансови пасиви, които се управляват заедно и резултатите от тях се оценяват на база на промените в техните справедливи стойности, в съответствие с документираната стратегия за управление на риска; или (iii) финансовият пасив съдържа внедрен дериватив, който трябва да бъде отчетен отделно. Към 31 декември 2017 г., Фондът няма финансови пасиви, определени като финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата (2016 г.: няма).

##### Отписване

Финансов пасив се отписва, когато той е погасен, т.е. когато задължението определено в договора е отпаднало или е анулирано или срокът му е изтекъл.

Когато съществуващ финансов пасив бъде заменен с друг от същия кредитор при значително различни условия или условията на съществуващия пасив бъдат съществено модифицирани, тази замяна или модификация се третира като отписване на първоначалния пасив и признаване на нов пасив, а разликата в съответните балансови стойности се признава в отчета за доходите.

#### з) Деривативни финансови инструменти

Фондът използва деривативни финансови инструменти като лихвени суапове за хеджиране на рисковете, свързани с промените в лихвените проценти. Тези деривативни финансови инструменти се признават първоначално по справедлива стойност на датата, на която е сключен деривативния договор. След първоначалното си признаване, деривативите се оценяват по справедлива стойност. Те се отчитат като активи, когато справедливата стойност е положителна и като пасиви, когато справедливата стойност е отрицателна.

Печалбите или загубите, възникващи от промени в справедливата стойност на деривативите, се признават директно в отчета за доходите през отчетния период.

## **ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

### **2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)**

#### **и) Компенсиране на финансови инструменти**

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

#### **й) Оценка по справедлива стойност**

Фондът оценява своите финансови инструменти като деривативи, както и нефинансови активи като инвестиционни имоти и инвестиционни имоти държани за продажба по справедлива стойност към отчетната дата. Справедливите стойности на финансовите инструменти, оценени по амортизирана стойност, са оповестени в Приложение 19.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

### **2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)**

#### **й) Оценяване по справедлива стойност (продължение)**

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

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

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

#### **к) Основен капитал**

Основният капитал е представен по номиналната стойност на издадените и платени акции. Постъпленията от издадени акции над тяхната номинална стойност се отчитат като премийни резерви.

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

#### **л) Инвестиционни имоти**

Инвестиционни имоти са имоти, държани за получаване на приходи от наеми или за увеличение стойността на капитала, или и за двете. Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, която включва разходите по сделката. Разходите за подмяна на части от инвестиционен имот се включват в неговата балансова стойност, когато тези разходи бъдат извършени и при условие, че отговарят на критериите за признаване на инвестиционен имот.

След първоначалното признаване инвестиционните имоти, включително инвестиционни имоти в процес на изграждане се отчитат по справедлива стойност, която отразява пазарните условия към отчетната дата. Печалбите или загубите, възникващи от промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти, се признават в отчета за доходите за отчетния период, в който възникват.

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

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

## ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

### 2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

#### м) Инвестиционни имоти, държани за продажба

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

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

#### н) Лизинг

Определянето дали дадено споразумение представлява или съдържа лизинг се базира на същността на споразумението, в неговото начало, и изисква оценка относно това дали изпълнението на споразумението зависи от използването на конкретен актив или активи и дали споразумението прехвърля правото за използване на актива.

##### *Фондът като лизингодател*

Лизингов договор, при който Фондът запазва в значителна степен всички рискове и изгоди от собствеността върху наетия актив, се класифицира като оперативен лизинг. Първоначалните преки разходи, извършени от Фонда, във връзка с договарянето и уреждането на оперативен лизинг се прибавят към отчетната стойност на наетия актив и се признават като разход през целия срок на лизинговия договор на същата база както лизинговите приходи. Условните наеми се признават като приходи в периода, в който бъдат заработени.

#### о) Оборудване

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

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

	2017	2016
Стопански инвентар	5 години	5 години
Компютри	2 години	2 години
Други активи	6-7 години	6-7 години

Отделен актив от оборудването се отписва при продажбата му или когато не се очакват никакви бъдещи икономически изгоди от неговото използване или при освобождаване от него. Печалбите или загубите, възникващи при отписването на актива (представляващи разликата между нетните постъпления от продажбата, ако има такива, и балансовата стойност на актива), се включват в отчета за доходите, когато активът бъде отписан.

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

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

За 2017 г. и 2016 г. Фондът не отчита съществено оборудване.



## **2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)**

### **п) Оперативни сегменти**

Оперативен сегмент е компонент на Фонда:

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

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

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

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

Към 31 декември 2017 г. и 2016 г., Фонда не отчита отделни оперативни сегменти. Допълнителна информация за приходите от външни клиенти е представена в Приложение 5.2.

### **р) Парични средства и парични еквиваленти**

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

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

### **с) Провизии**

#### *Общи*

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

#### *Провизия за дължими дивиденди*

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Фондът е задължен да разпредели като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година, коригирана с ефектите от всички сделки с инвестиционни имоти, извършени през годината. Тези ефекти включват нетните печалби/ загуби от последващи оценки на инвестиционните имоти.

На база на финансовите резултати от дейността на Фонда за 2017 година, ръководството е анализирано задължението за разпределяне на дивиденди от икономическа и правна гледна точка. В резултат на това, е призната провизия за дивиденди на база на правното задължение на Фонда за разпределение на дивиденди към отчетната дата.

## ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

### 2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

#### г) Нематериални активи

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

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

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

	2017	2016
Софтуер	2 години	-

Печалбите или загубите, възникващи при отписването на нематериален актив, представляващи разликата между нетните постъпления от продажбата, ако има такива, и балансовата стойност на актива, се включват в отчета за доходите, когато активът бъде отписан.

За 2017 г. и 2016 г. Фондът не отчита съществени нематериални активи.

### 2.3. Промени в счетоводните политики и оповестявания

#### Нови и изменени стандарти и разяснения

Счетоводните политики на Фонда са последователни с тези, прилагани през предходния отчетен период, с изключение на следните изменени МСФО, възприети от 1 януари 2017 г.

#### **МСС 12 Данъци върху дохода (Изменения) – Признаване на отсрочени данъчни активи за нереализирани загуби**

Измененията дават разяснения относно отчитането на отсрочените данъчни активи за нереализирани загуби, за да се преодолеят различията, които възникват в практиката при прилагането на МСС 12 по отношение на: приспадаеми временни разлики, възникващи от намаление в справедливата стойност; възстановяване на активи по стойност, по-голяма от тяхната балансова стойност; наличие на вероятна бъдеща облагаема печалба; комбинирано спрямо индивидуално оценяване. Възприемането на измененията не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Фонда.

#### **МСС 7 Отчет за паричните потоци (Изменения): Инициатива по оповестяване**

Целта на настоящите изменения е да позволи на потребителите на финансови отчети да оценят промените в пасивите, произтичащи от финансова дейност, в това число промените, свързани с паричните потоци и непаричните промени. Измененията посочват, че един от начините за изпълнение на изискването за оповестяване е като се приложи таблично равнение между началните и крайните салда в отчета за финансовото състояние на пасивите, произтичащи от финансова дейност, включително промени от парични потоци от финансова дейност, промени от придобиването или загубата на контрол върху дъщерни предприятия или други дейности, ефект от промените във валутни курсове, промени в справедливите стойности и други промени. Измененията оказват влияние единствено върху представянето и нямат ефект върху финансовото състояние или резултати от дейността на Фонда.

## ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

### 3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

#### Преценки

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

#### *Неотменими ангажименти по оперативен лизинг – Фондът като лизингодател*

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

#### *Трансфери от инвестиционни имоти*

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

#### *Покупки на инвестиционни имоти*

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

#### *Признаване на приход по продажба на инвестиционни имоти с получено авансово плащане*

Приходите от продажба на имоти се признават в отчета за доходите, когато съществените рискове и изгоди от собствеността върху активите бъде прехвърлена на купувача, което обичайно става при прехвърляне правото на собственост върху инвестиционните имоти. При сключване на договори за продажба съдържащи невъзстановими авансови плащания от страна на клиента, Фондът анализира дали съществените рискове и изгоди от собствеността върху активите се прехвърлят на купувача в момента на сключването на договора. При анализа се взимат предвид полученото спрямо общо дължимото вознаграждение, както и наличието на несигурност по отношение на завършването на продажбата. Тази преценка зависи от специфичните условия и характеристики на всяка транзакция.

#### *Изчисление на провизия за дължими дивиденди*

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Фондът е задължен да разпредели като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година, коригирана с ефектите от всички сделки с инвестиционни имоти, извършени през годината. Тези ефекти включват нетните печалби/загуби от последващи оценки на инвестиционните имоти. Допълнителна информация за направените от Фонда преценки и признатата провизия за дължими дивиденди към 31 декември 2017 г. е представена в Приложение 13.

## **ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

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

#### **Приблизителни оценки и предположения**

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

#### *Справедлива стойност на инвестиционни имоти*

Инвестиционните имоти и имотите държани за продажба са оценени по справедлива стойност от независим лицензиран оценител на базата на приходен или пазарен подход. Поради стагнацията на пазара на недвижими имоти, оценките не винаги са подкрепени със сравнителни пазарни данни за реални сключени сделки. Допълнителни оповестявания са представени в Приложение 6.

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

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

#### **МСФО 9 Финансови инструменти: класификация и оценяване**

Стандартът е в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г., като по-ранното му прилагане е позволено. През юли 2014 г. СМСС публикува окончателната версия на МСФО 9 Финансови инструменти, която замени МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване, както и всички предишни версии на МСФО 9. МСФО 9 обединява и трите аспекта на проекта за счетоводно отчитане на финансовите инструменти: класификация и оценяване, обезценка и счетоводно отчитане на хеджирането. С изключение на счетоводното отчитане на хеджирането се изисква ретроспективно прилагане, но предоставянето на сравнителна информация не е задължително. По отношение на счетоводното отчитане на хеджирането, изискванията на стандарта се прилагат за бъдещи периоди, с някои ограничени изключения. Фондът планира да възприеме новия стандарт на дата на влизането му в сила – 1 януари 2018 г., като няма да преизчислява сравнителната информация.

През 2017 г. Фондът е започнал да прави оценка на ефектите от прилагането на МСФО 9. Тази оценка се базира на информация, която е налична към настоящия момент и може да се промени, ако през 2018 г., когато ще възприеме МСФО 9, Фондът получи допълнителна, разумна и аргументирана информация.

Фондът не очаква съществен ефект върху отчета за финансовото състояние и собствения капитал в резултат от първоначалното прилагане на МСФО 9.

#### **МСФО 15 Приходи по договори с клиенти**

Стандартът е в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г., като по-ранното му прилагане е позволено. МСФО 15 е публикуван през май 2014 г. и изменен през април 2016 г., за да отрази разясненията към стандарта. МСФО 15 въвежда петстъпков модел, който да се прилага по отношение на приходите, произтичащи от договори с клиенти (с ограничени изключения), независимо от вида на сделката или индустрията. Изискванията на стандарта ще се прилагат и по отношение на признаването и оценяването на печалбите и загубите при продажбата на някои нефинансови активи, които не са резултат от обичайните дейности на предприятието (напр., продажби на имоти, машини и съоръжения или нематериални активи). Съгласно МСФО 15 приходите се признават, за да се отрази прехвърлянето на обещани стоки или услуги на клиенти, в размер, който отразява възнаграждението, на което предприятието очаква да има право в замяна на тези стоки или услуги. Изискват се подробни оповестявания, включително десегрегирана информация за общите приходи; информация за задълженията за изпълнение; промени в салдата по сметките за договорните активи и пасиви между периодите, и ключови преценки и приблизителни оценки. Новият стандарт за приходите ще замени всички настоящи изисквания за признаване на приходи съгласно МСФО – МСС 11 Договори за строителство и МСС 18 Приходи, както и свързаните разяснения. Стандартът изисква или пълно ретроспективно прилагане, или модифицирано ретроспективно прилагане.

## **ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

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

#### ***МСФО 15 Приходи по договори с клиенти (продължение)***

Фондът планира да възприеме новия стандарт на датата му на влизане в сила - 1 януари 2018 г. През 2017 година Фондът е започнал оценка на ефектите от приемането на МСФО 15 и към датата на одобрение за издаване на финансовия отчет за 2017 година, е в процес на финализиране на този анализ. Поради това, оповестената по-долу информация за възможния ефект, от прилагането на МСФО 15 върху финансовия отчет на Фонда, може да бъде предмет на последващи промени през 2018 година.

Предварителните преценки от извършвания анализ индикират, че прилагането на стандарта няма да окаже съществен ефект върху собствения капитал на Фонда към 31 декември 2017 г. и 1 януари 2017 г.

#### ***МСФО 16 Лизинг***

Стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г. МСФО 16 определя принципите за признаване, оценяване, представяне и оповестяване на лизинг и за двете страни по договор, т.е. клиента („лизингополучател“) и на доставчика („лизингодател“). МСФО 16 изисква лизингополучателите да отчитат повечето лизинги в баланса и да прилагат единен модел при отчитането на всички лизингови договори, с някои изключения. Отчитането при лизингодателите не се променя по същество. Фондът ще анализира и оцени ефектите от възприемането на този стандарт върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

#### ***МСФО 17: Застрахователни договори***

Стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021 г., като се позволява по-ранното му прилагане, при условие че дружеството прилага също МСФО 15 Приходи по договори с клиенти и МСФО 9 Финансови инструменти. МСФО 17 Застрахователни договори установява принципите за признаване, оценяване, представяне и оповестяване на издадени застрахователни договори. Също така, той изисква прилагането на сходни принципи и по отношение на презастрахователните договори и инвестиционните договори с допълнителен, негарантиран доход. Целта на стандарта е да изисква дружествата да предоставят информацията, свързана със застрахователни договори по начин, който достоверно отразява тези договори. Тази информация осигурява базата за потребителите на финансови отчети да оценят ефекта, който договорите в рамките на обхвата на МСФО 17, оказват върху финансовото състояние, финансовите резултати и паричните потоци на дружеството. Стандартът все още не е приет от ЕС. Той не е приложим за Фонда.

#### ***Изменения в МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия: Продажба или вноска на активи със страни по сделката инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие***

Измененията разглеждат установеното несъответствие между изискванията на МСФО 10 и МСС 28 при продажба или вноска на активи със страни по сделката инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие. Признава се пълната печалба или загуба, когато сделката касае бизнес и част от печалбата или загубата, когато сделката касае активи, които не представляват бизнес. Влизането в сила на това изменение е отложено за неопределено време от БМСС в зависимост от резултатите от неговия проучвателен проект, касаещ отчитане по метода на собствения капитал. Измененията все още не са приети от ЕС. Фондът не очаква тези изменения да имат ефект върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

#### ***МСФО 2 Плащане на базата на акции (Изменения): Класификация и оценяване на сделки с плащане на базата на акции***

Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Измененията предвиждат изисквания за: счетоводното отчитане на ефектите от условията за упражняване и неупражняване върху оценяването на сделки с плащане на базата на акции, уреждани с парични средства; за плащане на базата на акции с възможност за нетно от задълженията за данък при източника уреждане и за изменения на условията за плащане на базата на акции, което променя класификацията от сделка уреждана с парични средства в сделка, уреждана чрез издаване на инструменти на собствения капитал. Измененията все още не са приети от ЕС. Не се очаква измененията да имат ефект върху бъдещите финансови отчети на Фонда.

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

**МСФО 4 *Застрахователни договори (Изменения): Прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти с МСФО 4 Застрахователни договори***

Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г. Целта на измененията е да преодолеят несъответствието между датите на влизане в сила на МСФО 9 и очаквания нов застрахователен стандарт МСФО 17 Застрахователни договори. Дружествата, които издават застрахователни договори все още ще могат да възприемат МСФО 9 на 1 януари 2018 г. С измененията се въвеждат два алтернативни подхода - подход за временно освобождаване и подход на припокриване. Временното освобождаване позволява на дружествата да отложат датата на възприемане на МСФО 9. Подходът на припокриване позволява на дружествата, които прилагат МСФО 9 от 2018 г. да премахнат от печалбата или загубата ефекта, произтичащ от някои счетоводни несъответствия, които могат да възникнат от прилагането на МСФО 9 преди МСФО 17. Измененията не са приложими за Фонда.

**КРМСФО 22 *Отчитане на сделки и авансови плащания по сделки в чуждестранна валута***

Разяснението влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г., като се позволява по-ранното му прилагане. Разяснението разглежда въпроса за определяне на датата на сделката за целите на определянето на спот валутния курс, който ще се използва за превалутиране на актива, прихода или разхода (или част от тях) при първоначалното им признаване, което е свързано с отписването на непаричен актив или непаричен пасив, произтичащи от платено или получено авансово плащане по сделка в чуждестранна валута. Разяснението все още не е прието от ЕС. Фондът ще анализира и оцени ефектите от разяснението върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

**КРМСФО 23 *Несигурност при третиране на данъци върху дохода***

Разяснението влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г., като се позволява по-ранното му прилагане. Разяснението разглежда счетоводното отчитане на данъците върху дохода, когато данъчното третиране е свързано с несигурност, която засяга прилагането на МСС 12. Разяснението предоставя насоки относно несигурни данъчни третираня поотделно или заедно, проверки от данъчните органи, приложимия метод за отразяване на несигурността и счетоводно отчитане на промени във фактите и обстоятелствата. Разяснението все още не е прието от ЕС. Фондът ще анализира и оцени ефектите от разяснението върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

**МСС 40 *Инвестиционни имоти (Изменения): Прехвърляне на инвестиционен имот***

Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Измененията дават разяснения относно прехвърляния от или към инвестиционен имот при промяна в намеренията на ръководството само когато има доказана промяна в използването. Измененията все още не са приети от ЕС. Не се очаква измененията да имат ефект върху бъдещите финансови отчети на Фонда.

**МСФО 9 *Финансови инструменти: класификация и оценяване (Изменения): Характеристики на предсрочно погасяване с отрицателно компенсиране***

Измененията, които са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г., като се позволява по-ранното им прилагане, предлагат промяна в МСФО 9 за конкретни финансови активи, които в противен случай биха имали договорни парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихва, но не отговарят на условието за допустимост единствено в резултат от наличието на характеристики на предсрочно погасяване с отрицателно компенсиране. По-конкретно, за финансови активи, с характеристики на предсрочно погасяване, които биха могли да доведат до отрицателно компенсиране, измененията изискват финансовият актив да се оценява по амортизирана стойност или по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, в зависимост от оценката на бизнес модела, по който той се държи. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Не се очаква тези изменения да окажат влияние върху финансовото състояние или резултатите от дейността на Фонда.

## **ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

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

#### ***МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия (Изменения): Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия***

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Измененията разясняват, че МСФО 9 Финансови инструменти е приложим по отношение на дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия, които по своята същност представляват част от нетната инвестиция в асоциираните или съвместните предприятия, но по отношение на които не се прилага метода на собствения капитал. Предприятието прилага МСФО 9 към тези дългосрочни участия преди да приложи МСС 28. При прилагането на МСФО 9 предприятието не взема под внимание корекции в балансовата стойност на дългосрочните участия, които възникват в резултат от прилагането на МСС 28. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Не се очаква тези изменения да окажат влияние върху финансовото състояние или резултатите от дейността на Фонда.

#### ***МСС 19 Доходи на наети лица (Изменения): Изменения, съкращения и уреждания на плана***

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Измененията изискват от предприятията да използват актуализирани актюерски предположения за определяне на разходите за текущ стаж и нетната лихва за оставащия период от годишния отчетен период след извършването на промяна в плана, съкращение или уреждане. Също така, измененията разясняват начина, по който счетоводното отчитане на промяната в плана, съкращението или уреждането влияят върху изискванията за таван на актива. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Не се очаква тези изменения да окажат влияние върху финансовото състояние или резултатите от дейността на Фонда.

#### **Годишни подобрения в МСФО – Цикъл 2014-2016 година**

В цикъла 2014-2016 година от проекта за годишни подобрения в МСФО, БМСС публикува изменения, които ще влязат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г. Обобщение на измененията по съответните стандарти е представено по-долу:

- МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане - заличаване на краткосрочните освобождавания от изискванията за предприятията, прилагащи за първи път стандартите;
- МСФО 12 Оповестяване на участия в други предприятия - поясняване на обхвата на изискването за оповестяване в МСФО 12 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017 г., но подобрението е прието от ЕС след тази дата);
- МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия - оценяване на предприятието, в което е инвестирано по справедлива стойност.

Не се очаква тези изменения да окажат влияние върху финансовото състояние или резултатите от дейността на Фонда.

#### **Годишни подобрения на МСФО Цикъл 2015-2017**

В цикъла 2015-2017 година от проекта за годишни подобрения в МСФО, БМСС публикува изменения, които ще влязат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г. Обобщение на измененията по съответните стандарти е представено по-долу:

- МСФО 3 Бизнес комбинации и МСФО 11 Съвместни споразумения – разяснение относно счетоводното отчитане на държани преди това дялове в съвместни дейности;
- МСС 12 Данъци върху дохода – разяснение относно последствията от гледна точка на данъците върху дохода от плащания във връзка с финансови инструменти, класифицирани като собствен капитал;
- МСС 23 Разходи по заеми – разяснение относно разходите по заеми, отговарящи на условията за капитализиране.

Годишни подобрения в МСФО – Цикъл 2015-2017 година все още не са приети от ЕС. Фондът ще анализира и оцени ефекта от измененията върху бъдещите си финансови отчети.

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ  
ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

**5. Приходи и разходи**

**5.1. Приходи от наеми и такса управление**

	2017	2016
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Наеми от инвестиционни имоти	5,531	3,885
Такса управление	645	302
	<b>6,176</b>	<b>4,187</b>

**5.2. Приходи от външни клиенти**

*а) Географска информация*

Приходите от наеми са от външни клиенти, базирани в България.

*б) Информация за основни клиенти*

Вид приход		2017		2016	
		<i>хил. лв.</i>	<i>Процент от съответните приходи</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>Процент от съответните приходи</i>
Клиент 1	Наеми	2,118	38%	2,285	59%
Клиент 2	Наеми	1,592	29%	46	1%
Клиент 2	Такса управление	302	47%	8	3%
Клиент 3	Наеми	521	9%	513	13%
Клиент 3	Такса управление	92	14%	89	29%
Клиент 4	Наеми	411	7%	357	9%
Клиент 4	Такса управление	99	15%	88	29%
Клиент 5	Наеми	385	7%	383	10%
Клиент 5	Такса управление	61	10%	61	20%

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

**5.3. Други приходи**

	2017	2016
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Изменение в начисление за задължения по съдебни дела	73	38
Отписване на задължения	8	2
Приход във връзка с признаване на отписани в предходни периоди активи (Приложение б.1)	-	100
Други	35	34
	<b>116</b>	<b>174</b>



**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

**5. Приходи и разходи (продължение)**

**5.4. Преки оперативни разходи свързани с имоти**

	2017	2016
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<i>Преки оперативни разходи свързани с имоти, които генерират приходи от наеми</i>		
Инвестиционни имоти	(941)	(806)
	<u>(941)</u>	<u>(806)</u>
<i>Преки оперативни разходи свързани с имоти, които не генерират приходи от наеми</i>		
Инвестиционни имоти	(182)	(121)
Инвестиционни имоти, държани за продажба	(192)	(40)
	<u>(374)</u>	<u>(161)</u>
<b>Общо преки оперативни разходи свързани с имоти</b>	<u><b>(1,315)</b></u>	<u><b>(967)</b></u>

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

	2017	2016
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Местни данъци и такси	(463)	(301)
Такса управление	(451)	(300)
Възнаграждения за професионални услуги	(198)	(84)
Ремонти и поддръжка на имоти	(159)	(276)
Други	(44)	(6)
	<u>(1,315)</u>	<u>(967)</u>

**5.5. Други разходи**

	2017	2016
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Одиторски услуги	(39)	(35)
Възнаграждения за професионални услуги	(49)	(64)
Амортизация	(4)	(2)
Банкови такси	(4)	(4)
Отписване на вземания поради изтекла давност (Приложение 8)	(1)	(5)
Други	(29)	(16)
	<u>(126)</u>	<u>(126)</u>

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

**6. Имоти**

**6.1. Инвестиционни имоти**

	Земеделски земи	Неземеделски земи	Търговски и бизнес имоти	Имоти в процес на изграждане	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
На 1 януари 2016 г.	212	21,438	36,319	8,666	66,635
Придобити	-	-	527	7,839	8,366
Признаване на отписани в предходни периоди активи (Приложение 5.3)	100	-	-	-	100
Трансфер от имоти в процес на изграждане	-	-	16,505	(16,505)	-
Трансфер към инвестиционни имоти държани за продажба (Приложение 6.2)	-	(6,587)	-	-	(6,587)
Нетна печалба/ (загуба) от промени в справедливите стойности	28	(910)	3,324	-	2,442
Начални преки разходи по оперативен лизинг	-	-	222	-	222
Продадени	-	(2,213)	-	-	(2,213)
<b>На 31 декември 2016 г.</b>	<b>340</b>	<b>11,728</b>	<b>56,897</b>	<b>-</b>	<b>68,965</b>
На 1 януари 2017 г.	340	11,728	56,897	-	68,965
Придобити	-	-	729	10,056	10,785
Нетна печалба/ (загуба) от промени в справедливите стойности	147	(1,351)	3,529	(262)	2,063
<b>На 31 декември 2017 г.</b>	<b>487</b>	<b>10,377</b>	<b>61,155</b>	<b>9,794</b>	<b>81,813</b>

**Имоти в процес на изграждане**

Имоти в процес на изграждане към 31 декември 2017 г. включват справедливата стойност на разходите извършени във връзка с придобиването на право на строеж в Зона 2 от застроителния план на Научно-технологичен парк, гр. София.

**Признаване на отписани в предходни периоди активи**

През 2015 г. вследствие на влязло в сила съдебно решение по съдебни дела и извършен юридически анализ, Фондът е отписал земеделски земи с отчетна стойност 108 хил. лв. През 2016 г. вследствие от възобновяване на част от посочените дела и достигане до положително решение, неподлежащо на обжалване, Фондът признава част от земите отписани през предходни периоди.

## ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

### 6. Имоти (продължение)

#### 6.1. Инвестиционни имоти (продължение)

##### Трансфер към инвестиционни имоти държани за продажба

Така както е оповестено в Приложение 14, към 31 декември 2016 г. Фондът е сключил предварителни договори за продажба на два инвестиционни имота, част от неземеделските земи в район Младост, гр. София. Същите са представени като инвестиционни имоти държани за продажба към 31 декември 2016 г. Двата инвестиционни имота са продадени през 2017 г.

##### Оценка на справедливата стойност

Фондът е възложил на независим лицензиран оценител да извърши оценка на справедливите стойности на инвестиционните имоти, включително неземеделски земи държани за продажба. Ефективната дата на оценката е 31 декември 2017 г. като са използвани следните оценителски методи:

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

При този метод, справедливата стойност се оценява на база на допускания за изгодите и задълженията от притежаването на имота за очаквания срок. Този метод предполага използването на прогнозни входящи и изходящи парични потоци от имота, към които се прилага пазарен дисконтов фактор, за да се получи нетна настояща стойност на актива. Срокът, за който се определят прогнозните парични потоци и тяхното разположение във времето зависи от редица фактори като срокове на наемни договорености, подновяване и преразглеждане на наемните нива, срокове за извършване на поддръжка и подобрения на имотите и др., които са типични за пазара на съответния вид имот. Нетните парични потоци обикновено включват очакваните брутни наеми, намалени с прогнозната незаетост, както и с очакваните разходи за поддръжка, брокерски и агентски комисионни и други оперативни разходи и разходи по управление на имота. Така прогнозираните нетни парични потоци се дисконтират след направена корекция с частта от приходите, относима към прилежащата земя. За тази цел е приложена норма на възвръщаемост от 5.5-6,5% за земята, чиято справедлива стойност е определена на база на метода на пазарните сравнения.

- Метод на пазарните сравнения за оценка на справедливите стойности на всички останали инвестиционни имоти (включително земи прилежащи към търговски и бизнес имоти и неземеделски земи държани за продажба). Тъй като те представляват земи, за които, предвид икономическата конюнктура, няма яснота относно евентуалното им бъдещо разработване, е приет като най-подходящ този метод. Поради неликвидността на пазара на недвижими имоти при оценката на справедливите стойности са използвани офертни цени за сравними парцели, коригирани за специфичните характеристики на имотите на Фонда като например, местоположение, площ, достъп, инфраструктура.

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

	2017	2016
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Справедлива стойност на инвестиционни имоти, определена по метода на капитализацията на прихода	70,949	56,897
<i>В това число справедлива стойност на прилежаща земя, определена по метода на пазарните сравнения</i>	<i>15,736</i>	<i>17,215</i>
Справедлива стойност на инвестиционни имоти, определена по метода на пазарните сравнения	10,864	12,068
<b>Общо инвестиционни имоти по справедлива стойност</b>	<b>81,813</b>	<b>68,965</b>

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

**6. Имоти (продължение)**

**6.1. Инвестиционни имоти (продължение)**

**Оценка на справедливата стойност (продължение)**

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

	<u>Оценителски метод</u>	<u>Значителни ненаблюдавани входящи данни</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Търговски и бизнес имоти	Метод на капитализацията на прихода/ метод на пазарните сравнения	Брутен приход от наем – лв. за месец – търговски обект 1	124,606	127,031
		Брутен приход от наем – лв. за месец – търговски обект 2	87,729	87,729
		Брутен приход от наем – лв. за месец – бизнес обект 1	170,900	154,491
		Брутен приход от наем – лв. за месец – бизнес обект 2	215,552	215,190
		Риск от незаетост - % от брутният приход от наем	5-19.5%	10-17%
		Норма на капитализация (дисконтов процент)	9%	10%
		Корекция за неликвидност на земята	-15%	-15%
		Корекции на специфични показатели на земята	*	*
Имоти в процес на изграждане	Метод на капитализацията на прихода	Прогноза за брутен приход от наем – лв. за месец	826,235	-
		Риск от незаетост - % от брутният приход от наем	10.5%	-
		Норма на капитализация (дисконтов процент)	9%	-
		Очаквани разходи за приключване на проекта	**	-
Земеделски земи	Метод на пазарните сравнения	Корекции на специфични показатели	*	*
Неземеделски земи, включително държани за продажба	Метод на пазарните сравнения	Корекция за неликвидност	-15%	-15%
		Корекции на специфични показатели	*	*

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

\*\* Очакваните разходи за приключване на проекта са определени на база оценка на общия бюджет за изпълнение на договора за изграждане на бизнес сградата в Научно-технологичен парк, гр. София, намалени с извършените към 31 декември 2017 г. разходи.

**Анализ на чувствителността**

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

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

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ  
ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

**6. Имоти (продължение)**

**6.1. Инвестиционни имоти (продължение)**

**Оценка на справедливата стойност (продължение)**

**Други оповестявания**

Към 31 декември 2017 г. инвестиционни имоти със справедлива стойност в размер на 44,251 хил. лв. (2016: 41,464 хил. лв.) са обект на ипотека за обезпечаване на дългосрочни лихвоносни заеми на Фонда (Приложение 11).

**6.2. Инвестиционни имоти държани за продажба**

	Незеделски земи	Ваканционни имоти	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
На 1 януари 2016 г.	-	1,521	1,521
Печалба от промени в справедливите стойности	-	20	20
Продадени	-	(54)	(54)
Трансфер от инвестиционни имоти (Приложение 6.1)	6,587	-	6,587
<b>На 31 декември 2016 г.</b>	<b>6,587</b>	<b>1,487</b>	<b>8,074</b>
На 1 януари 2017 г.	6,587	1,487	8,074
Придобити	-	6	6
Печалба от промени в справедливите стойности	-	48	48
Продадени	(6,587)	(12)	(6,599)
<b>На 31 декември 2017 г.</b>	<b>-</b>	<b>1,529</b>	<b>1,529</b>

Инвестиционните имоти държани за продажба (които не са били обект на разработване в момента на промяна на тяхното предназначение) се отчитат по справедлива стойност. Тя е определена от независим лицензиран оценител като е използван метода на пазарните сравнения. Ефективната дата на оценката е 31 декември 2017 г. Промените в справедливите стойности на имотите държани за продажба се признават в отчета за доходите. Основните предположения, които са използвани при оценката на справедливите стойности на инвестиционните имоти държани за продажба са представени по-долу:

	Оценителски метод	Значителни ненаблюдавани входящи данни	2017	2016
Ваканционни имоти	Метод на пазарните сравнения	Корекция за неликвидност (апартаменти и гаражни пространства)	-37%	-37%
		Корекция за неликвидност (земя)	-15%	-15%
		Корекции на специфични показатели	*	*

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

**Анализ на чувствителността**

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

## ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

### 6.2. Инвестиционни имоти държани за продажба (продължение)

#### Други оповестявания – Ваканционни имоти държани за продажба

Инвестиционните имоти, държани за продажба към 31 декември 2017 г. и 31 декември 2016 г. включват ваканционен имот и прилежащата към него земя. Имотът е закупен през 2007 г., но поради намаления интерес от страна на потенциални купувачи вследствие на финансовата криза и нейното отражение върху пазара на ваканционни имоти, Фондът не успя да реализира имота въпреки активната кампания за продажба. Фондът планира да продължи да работи активно в посока продажба на инвестиционния имот и през следващата година.

През 2017 г. и 2016 г., поради неликвидността на пазара на недвижими имоти и липсата на информация за параметрите на конкретни сделки (с изключение на продажбата на двустаен апартамент от същия имот през юни 2016 г.) при оценката на справедливата стойност са използвани офертни цени за сравними имоти, коригирани за специфичните характеристики на имотите държани за продажба от Фонда.

Оповестяванията на йерархията на справедливата стойност за инвестиционните имоти и инвестиционните имоти държани за продажба са представени в Приложение 19.

### 7. Разходи за бъдещи периоди

	2017	2016
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Застраховки	19	18
Предплатени такси	1	3
	<b>20</b>	<b>21</b>

### 8. Търговски и други вземания

	2017	2016
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Вземания за наеми	95	53
Вземания за консумативи	29	-
Предоставени депозити	21	21
Платени аванси към доставчици	16	24
Платени аванси към обслужващото дружество	-	21
Вземания по лихви	-	16
Други вземания	2	4
	<b>163</b>	<b>139</b>

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

- Вземания за наеми на търговски/офис площи – до 14 дни;
- Вземания за аренди на земеделски земи - в рамките на стопанската година, приключваща на 30 септември.

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

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

**8. Търговски и други вземания (продължение)**

През 2017 г. вземания на стойност 1 хил. лв. са отписани поради изтекла давност - изминали повече от пет години от настъпване на изискуемост на вземането (2016 г.: 5 хил.лв.).

Към 31 декември 2017 г. и 2016 г., възрастовият анализ на търговските и други вземания е представен в таблицата по-долу:

	Общо <i>хил. лв.</i>	Нито просрочени, нито обезценени <i>хил. лв.</i>	Просрочени, но необезценени				
			< 30 дни <i>хил. лв.</i>	30-60 дни <i>хил. лв.</i>	60-90 дни <i>хил. лв.</i>	90-120 дни <i>хил. лв.</i>	>120 дни <i>хил. лв.</i>
2017 г.	126	75	45	8	-	-	1
2016 г.	73	56	-	15	-	-	2

**9. Парични средства, парични еквиваленти и блокирани парични средства**

*Парични средства*

	2017 <i>хил. лв.</i>	2016 <i>хил. лв.</i>
Парични средства в брой и по банкови сметки	3,387	3,317
Краткосрочни депозити	23	3,613
Парични средства по отчет за паричните потоци	<b>3,410</b>	<b>6,930</b>
Депозити с първоначален падеж над 3 месеца	-	704
Общо парични средства	<b>3,410</b>	<b>7,634</b>

Паричните средства в банкови сметки се олихвяват с плаващи лихвени проценти, базирани на дневните лихвени проценти по банкови депозити. Краткосрочните депозити към 31 декември 2017 са едномесечни (2016 г.: едномесечни). Те се олихвяват по договорени фиксирани лихвени проценти. Депозитите могат да бъдат изтеглени от Фонда при поискване.

*Депозити с първоначален падеж над 3 месеца*

Към 31 декември 2016 г., Фондът отчита депозит с първоначален падеж над 3 месеца, който се олихвява с 1% годишна лихва и е с падеж 11 януари 2017 г.

Следващата таблица обобщава промените в пасивите, произтичащи от финансова дейност, в това число както промени, свързани с парични потоци, така и непарични промени, като съдържа равенство между началните и крайните салда в отчета за финансовото състояние на пасивите, произтичащи от финансова дейност за годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

	1 януари 2017 г. <i>хил. лв.</i>	Входящи парични потоци <i>хил. лв.</i>	Изходящи парични потоци (главница) <i>хил. лв.</i>	Изходящи парични потоци (лихва) <i>хил. лв.</i>	Начисления по метода на ефективен лихвен процент <i>хил. лв.</i>	Провизия за дължим дивидент <i>хил. лв.</i>	31 декември 2017 г. <i>хил. лв.</i>
Лихвоносни заеми и привлечени средства	9,973	1,000	(826)	(347)	353	-	10,153
Задължения за дивиденди	1,487	-	(1,487)	-	-	687	687
<b>Общо пасиви от финансова дейност</b>	<b>11,460</b>	<b>1,000</b>	<b>(2,313)</b>	<b>(347)</b>	<b>353</b>	<b>687</b>	<b>10,840</b>

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

**10. Основен капитал и резерви**

**10.1. Основен капитал**

*Издадени и изцяло платени акции*

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Обикновени акции с номинална стойност 3 лева всяка	60,450	60,450
	<b>60,450</b>	<b>60,450</b>

*Обикновени акции*

*Оторизирани, издадени и изцяло платени*

На 1 януари 2016 г.

На 31 декември 2016 г.

**На 31 декември 2017 г.**

	<u>Брой акции</u>	<u>Стойност</u>
	<u>(хиляди)</u>	<u>(хил. лв.)</u>
На 1 януари 2016 г.	60,450	60,450
На 31 декември 2016 г.	20,150	60,450
<b>На 31 декември 2017 г.</b>	<b>20,150</b>	<b>60,450</b>

През 2016 г. и 2017 г. Фондът не е увеличавал основния си капитал чрез публично предлагане на акции на Българска фондова борса.

На 22 февруари 2016 г. Общото събрание на акционерите на Фонда приема решение за увеличаване на номиналната стойност на емитираните от Фонда акции от 1 (един) лев на 3 (три) лева и съответно намаляване на броя на тези акции от 60,450 хил. броя на 20,150 хил. броя при запазване размера на капитала от 60,450 хил. лв.

С решение от 13 октомври 2016 г. Комисията за финансов надзор отказва да одобри гласуваната на Общото събрание на акционерите на Фонда от 11 август 2016 г. промяна в устава свързана с намалението на капитала на Фонда от 60,450 хил. лв. на 20,150 хил. лв. Поради тази причина гласуваната и приета на Общото събрание на акционерите на Фонда процедура по намаление на капитала е прекратена и намалението не е вписано в търговския регистър.

На 28 февруари 2018 г. Общото събрание на акционерите на Фонда приема решение за намаляване капитала на Фонда чрез намаляване на номиналната стойност на акциите от 3 (три) лева на 1 (един) лев всяка. Сумата от 40 300 хил. лв., представляващи средства, освободени в резултат на намаляване на капитала на Фонда са отнесени във фонд „Резервен“.



**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

**10. Основен капитал и резерви (продължение)**

**10.1. Основен капитал (продължение)**

Към 31 декември 2017 година, разпределението на основния капитал на Фонда е както следва:

	Брой акции (хиляди)	Участие
ЕН ЕН Универсален Пенсионен фонд	1,367	6.79%
УПФ ДСК Родина АД	1,282	6.36%
ЕН ЕН Доброволен Пенсионен фонд	999	4.96%
ЗУПФ Алианц България	993	4.93%
Универсален Пенсионен фонд Доверие АД	786	3.90%
УПФ Пенсионноосигурителен Институт	656	3.26%
ЕН ЕН Професионален Пенсионен фонд	561	2.78%
ДФ ОББ премиум акции	558	2.77%
Мибо Консулт ЕООД	556	2.76%
МНИ ООД	534	2.65%
Експат България Софикс ЮСИТС БТФ	503	2.50%
ДПФ Алианц България	499	2.48%
Николай Сергеевич Драгомирецки	438	2.17%
Клиенти на Шведбанк АС	436	2.16%
Чавдар Иванов Донков	385	1.91%
ОББ Патримониум земя	363	1.80%
Тодор Людмилов Брешков	347	1.72%
Ивелин Ванков Иванов	299	1.48%
Акционери с участие под 1.4%	8,588	42.62%
	<b>20,150</b>	<b>100%</b>

**10.2. Премийни резерви**

Към 31 декември 2017 г. премийните резерви са в размер на 6,345 хил. лв. (2016 г.: 6,345 хил. лв.). Те са формирани от превишението на постъпленията от издадени нови акции над тяхната номинална стойност през 2006 г. Премийните резерви могат да бъдат използвани само за покриване на загуби и при определени условия за увеличаване на регистрирания капитал.

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

**11. Дългосрочни лихвоносни заеми**

	Номинален лихвен процент	Падеж	2017	2016
			хил. лв.	хил. лв.
<b>Краткосрочна част</b>				
Инвестиционен банков заем с общ максимален разрешен размер 11,000 хил.лв.	3-месечен Sofibor + 3,1%	декември 2025 г.	1,134	1,051
Задължение за лихва			10	9
Корекция до амортизуема стойност			(4)	(4)
			<b>1,140</b>	<b>1,056</b>
<b>Дългосрочна част</b>				
Инвестиционен банков заем с общ максимален разрешен размер 11,000 хил. лева	3-месечен Sofibor + 3,1%	декември 2025 г.	9,040	8,949
Корекция до амортизируема стойност			(27)	(32)
			<b>9,013</b>	<b>8,917</b>

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

На 18 януари 2016 г. Фондът сключва договор за инвестиционен банков кредит с „Юробанк България“ АД в максимален размер до 11,000 хил. лв., усвоими на траншове и предназначен за финансиране изграждането на инвестиционен имот представляващ бизнес обект – офис сграда в гр. София, район Витоша, м. Малинова долина. Срокът на кредита е 10 години, с гратисен период за главницата от една година. Заемът е обезпечен с договорна ипотека върху този бизнес имот и върху два търговски обекта, с обща справедлива стойност към 31 декември 2017 г. възлизаща на 44,251 хил. лв. (2016г.: 41,464 хил.лв.), залог върху настоящи и бъдещи вземания по договорите за оперативен лизинг на бизнес обекта, както и залог върху всички настоящи и бъдещи вземания по получени банкови гаранции, издадени в полза на Фонда от лизингополучателя на търговските обекти. Заемът се погасява на месечни вноски, дължими на 21-во число всеки месец. Анализ на падежната структура на заема на база на договорените недисконтирани плащания е представен в Приложение 18. Към 31 декември 2017г. кредитът е изцяло усвоен.

Фондът има задължение по договора за инвестиционен банков заем да поддържа до периода на издължаване на заема коефициент „Покритие на дълга“, изчислен като съотношението между оперативната печалба (представляваща разликата между приходи от наем и такса управление, реализирани през периода и преките оперативни разходи свързани с имоти, без да се вземат предвид разходите за преоценка на имотите за същия период) към сбора на дължимите плащания по главници, лихви, такси и комисионни по всички заеми към финансови институции - по-висок от 1.2. Към 31.12.2017 г. Фондът е спазил изисканото съотношение.

**12. Деривативен финансов пасив**

	2017	2016
	хил. лв.	хил. лв.
Нереализирана печалба от лихвен суап, призната в отчета за доходите	-	45

Сделката за лихвен суап е с падеж 14 декември 2016 г. Номиналната сума на суапа е в размер на 13,691 хил. лв. (7,000 хил. евро), като Фондът плаща фиксирана лихва от 4.04% и получава плаваща лихва от едномесечния Euribor. Към 31 декември 2016 г. Фондът изцяло е погасил задълженията по сделката. През 2017 г. Фондът не е сключвал допълнителни договори за лихвен суап.

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

**13. Провизия за дължими дивиденди**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Провизия за дължими дивиденди	675	1,460
Провизия за данък при източника	<u>12</u>	<u>27</u>
	<b><u>687</u></b>	<b><u>1,487</u></b>
Коригиран средно-претеглен брой обикновени акции (в хиляди)	<u>20,150</u>	<u>20,150</u>
<b>Дивидент на акция, бруто (в лева)</b>	<b><u>0.034</u></b>	<b><u>0.074</u></b>

На 22 февруари 2016 г. след решение на Общото събрание на Фонда, номиналната стойност на емитираните от Фонда акции е увеличена на 3 лева, а броят им е намален на 20,150 хил. броя. Показателят дивидент на акция, бруто за 2017 г. и 2016 г. е изчислен на база на броя на акциите в обръщение след вземането на решение за намаляване на техния брой – 20,150 хил. броя.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), Фондът е задължен да разпредели като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година, коригирана с ефектите от всички сделки с инвестиционни имоти, извършени през годината. Тези ефекти включват нетната печалба/загуба от оценката на инвестиционните имоти по справедлива стойност, които не подлежат на разпределение, като например признатите печалби и загуби от преоценка на инвестиционни имоти за текущия период, както и кумулативните печалби и загуби за отписаните през отчетния период имоти до достигане на тяхната цена на придобиване включваща първоначални и последващи разходи за придобиване.

Изчислението на провизията изисква Фондът да направи преценка за разпределението на първоначалните и последващи разходи за придобиване на инвестиционни имоти, когато към края на отчетния период е продадена само част от придобития инвестиционен имот или когато настъпи промяна в регулацията на част от закупения инвестиционен имот. При разпределяне на първоначални или последващи разходи за придобиване, които не могат да бъдат директно отнесени към продадена през отчетния период част от инвестиционен имот, Фондът използва подходяща в конкретната ситуация база за разпределяне, като например продадени квадратни метри спрямо общата площ на имота, справедлива стойност на продадената част към общата справедлива стойност на имота към датата на покупката и други. В таблицата по-долу са посочени първоначалните и последващи преки разходи за придобиване на инвестиционните имоти, които Фондът отчита към 31 декември 2017 г. и 31 декември 2016 г.:

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ  
ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

**13. Провизия за дължими дивиденди (продължение)**

	2017 г.		2016 г.	
	Първоначални и последващи преки разходи за придобиване	Справедлива стойност	Първоначални и последващи преки разходи за придобиване	Справедлива стойност
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<b>Инвестиционни имоти</b>				
Офис сграда - Камбаните	17,414	21,578	16,720	19,201
Офис сграда – Бизнес Парк София	14,505	16,904	14,493	15,433
ТЦ „Доверие Бриколаж“ - София	11,887	13,544	11,860	13,263
Право на строеж - Научно-технологичен парк	10,056	9,794	-	-
Инвестиционни имоти в София – Младост IV	9,422	3,467	9,422	3,462
ТЦ „Доверие Бриколаж“ - Варна	8,437	9,129	8,437	9,000
Инвестиционен имот - Царево	4,409	4,455	4,409	5,815
Инвестиционен имот - Видин	589	1,234	589	1,234
Инвестиционен имот - В. Търново	376	1,221	376	1,217
Земеделски имоти	114	487	114	340
<b>Инвестиционни имоти държани за продажба</b>				
Ваканционен имот – Боровец	3,311	1,529	3,333	1,487
Инвестиционни имоти в София – Младост IV	-	-	9,066	6,587
<b>Общо</b>	<b>80,520</b>	<b>83,342</b>	<b>78,819</b>	<b>77,039</b>

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

На база на финансовите резултати на Фонда за 2017 г., ръководството е анализирано задължението за разпределяне на дивиденди от икономическа и правна гледна точка. В резултат на това, е призната провизия за дивиденди на база 90% от печалбата за съответната финансова година, коригирана съгласно изискванията на ЗДСИЦ, която Фондът има правно задължение да разпредели като минимум към съответната отчетна дата в размер от 687 хил. лв. (2016 г.: 1,487 хил. лв.).

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

**14. Търговски и други задължения**

	2017	2016
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Задължения към обслужващото дружество, от които:	1,120	1,277
- възнаграждения на обслужващото дружество	661	516
- задължения по строителни договори	404	737
- други	55	24
Клиенти по аванси	141	1,529
Получени депозити от наематели	149	133
Задължения към доставчици	53	48
Начисления за задължения по съдебни дела	4	77
ДДС за внасяне	-	211
Задължение по неизплатени дивиденди	1	1
Други задължения	59	39
	<u>1,527</u>	<u>3,315</u>

Условията на финансовите задължения са както следва:

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

**Други оповестявания**

*Предварителни договори за продажба*

През 2016 г. Фондът подписа два предварителни договора за продажба на два инвестиционни имота, част от неземеделските земи в район Младост, гр. София. При подписването Фондът е получил невъзстановим аванс възлизащ на 1,369 хил. лв., който служи като гаранция по изпълнението на сделките. Прехвърлянето на правото на собственост върху имотите се осъществи след изплащането на цялата продажна цена през 2017 г.

*Гаранции за качествено изпълнение*

Съгласно договорите с подизпълнители, във връзка с инвестиционните си проекти Фондът задържа определени суми като гаранция за качествено изпълнение на строително-монтажните работи. Задържаните суми се определят като процент от стойността на фактурираните строителни работи. Те са безлихвени и са платими в периода 2017 – 2018 г. При първоначално признаване, задържаните суми се оценяват по настояща стойност на свързаните бъдещи парични потоци. Към 31 декември 2017 г. краткосрочната част на задълженията по задържани суми е в размер на 158 хил.лв. и е представена като част от Задължения по строителни договори (2016 г.: 438 хил. лв.). Към 31 декември 2017 г. Фондът няма дългосрочни задължения по задържани суми за качествено изпълнение по договори (2016 г.: 154 хил. лв). Към 31 декември 2016 г. същите са представени като Друг дългосрочен пасив.

## **ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

### **15. Оповестяване на свързани лица**

Сделките със свързани лица, които Фондът е извършил през годината, заедно със съответните салда към 31 декември 2017 г. и 2016 г. са оповестени по-долу.

#### **15.1. Възнаграждения на обслужващото дружество**

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

МНИ ООД получава възнаграждение за предоставяните услуги на Фонда в размер на 1.5% годишно от сумата на нетните активи на Фонда. Възнаграждението за обслужване е дължимо към края на всеки месец.

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

Съгласно Устава на Фонда, общата годишна сума дължима/платена от Фонда към/на обслужващото дружество, директорите на Фонда, оценители, одитори и банката депозитар не може да превишава 8% от общата стойност на активите на Фонда.

За 2017 г. възнаграждението за обслужване възлиза на 1,078 хил. лв. (2016 г.: 1,022 хил. лв.).

За 2017 г. възнаграждението за успех на обслужващото дружество е нула лв. (2016 г.: нула лв.)

Другите вземания от и задължения към обслужващото дружество са представени в Приложение 8 и Приложение 14.

#### **15.2. Възнаграждения на Съвета на Директорите**

Възнагражденията на Съвета на Директорите се определят от Общото събрание на акционерите. Фондът поема пътните, квартирни и други разходи на директорите във връзка с присъствие на заседания на Съвета на Директорите или Общи събрания на акционерите. Възнагражденията на директорите са в размер от една до десет минимални месечни работни заплати за България. Възнагражденията на Съвета на Директорите за 2017 година са в размер на 114 хил. лв., в това число осигуровки в размер на 11 хил. лв. (2016 г.: 110 хил. лв., в това число осигуровки в размер на 15 хил. лв.).

## ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

### 16. Нетна печалба на акция

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

На 22 февруари 2016 г. след решение на Общото събрание на Фонда, номиналната стойност на емитираните от Фонда акции е увеличена на 3 лева, а броят им е намален на 20,150 хил. броя. Показателят нетна печалба на акция за 2017 г. и 2016 г. е изчислен след корекция на броя на обикновените акции в обръщение преди решението на Общото събрание, за да се отрази пропорционалната промяна в броя им така, сякаш намалението се е случило в началото на представения най-ранен период.

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Печалба за годината	5,363	4,199
Коригиран средно-претеглен брой обикновени акции (в хиляди)	<u>20,150</u>	<u>20,150</u>
<b>Нетна печалба на акция (в лева)</b>	<b><u>0.266</u></b>	<b><u>0.208</u></b>

Не са извършвани други сделки с обикновени акции или потенциални обикновени акции за периода от 31 декември 2017 г. до датата, на която финансовият отчет е одобрен за издаване.

### 17. Ангажименти

#### Ангажименти по договори за строителство

Съгласно изготвения бюджет във връзка с изграждането на инвестиционен имот, стойността на строителните работи се очаква да възлезе на 69 млн. лв.

#### Ангажименти по оперативен лизинг – Фондът като лизингодател

##### *Оперативен лизинг на търговски обекти (инвестиционни имоти)*

Фондът е сключил договори за оперативен лизинг на два инвестиционни имота, представляващи търговски обекти. Първоначалните договори са със срок от 10 години и съдържат клаузи за повишаване на лизинговите вноски в зависимост от пазарните условия; за подновяване на срока; за продажба, при която Фондът е задължен да предложи търговските обекти първо на лизингополучателя по пазарни цени. През 2012 г. Фондът е сключил допълнителни споразумения за удължаване срока на оперативните лизинги до 31 декември 2021 г. (т.е. с още пет години). Вземанията на Фонда по лизинговите договори са обезпечени с едногодишни револвиращи гаранции за добро изпълнение, издадени от лизингополучателя, в размер на 90% дължимите лизингови вноски за пет месеца.

Към 31 декември бъдещите минимални вноски по неотменимите договори за оперативен лизинг, са както следва:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
До 1 година	2,257	2,118
От една до пет години	6,812	8,795
Над пет години	-	-
	<b><u>9,069</u></b>	<b><u>10,913</u></b>

Настоящите и бъдещи вземания на Фонда по банковите гаранции издадени в полза на Фонда от лизингополучателя на търговските обекти, са заложен като обезпечение на инвестиционни банков заеми, както е оповестено в Приложение 11.

## ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

### 17. Ангажименти (продължение)

#### Ангажименти по оперативен лизинг – Фондът като лизингодател (продължение)

##### *Оперативен лизинг на офис площи (инвестиционни имоти)*

След закупуване на два инвестиционни имота представляващи офис сграда, Фондът е встъпил в/сключил договори за оперативен лизинг на офиси с първоначален срок до шест години. Те съдържат различни опции за прекратяване, за повишаване на лизинговите вноски, както и клаузи за подновяване на наемния срок. През 2015 г., Фондът е сключил допълнителни споразумения за удължаване срока на два от оперативните лизинги до 31 октомври 2019 г. и 31 май 2021 г. Вземанията на Фонда по основните лизингови договори са обезпечени с банкови гаранции или получени депозити в размер на два до три brutни месечни наема и сервизни такси.

През 2017 г. Фондът е сключил допълнително споразумение за удължаване срока на един от оперативните лизинги и за увеличаване на размера на месечния наем.

През 2016 г. след приключено изграждане на инвестиционен имот представляващ офис сграда, Фондът е сключил договори за оперативен лизинг на офиси с първоначален срок от пет години. Вземанията на Фонда по основния лизингов договор са обезпечени с банкова гаранция в размер на три brutни месечни наема и сервизни такси.

Към 31 декември бъдещите минимални лизингови вноски са представени по-долу:

	2017	2016
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
До 1 година	4,376	3,363
От една до пет години	10,958	10,141
Над пет години	60	-
	<b>15,394</b>	<b>13,504</b>

Настоящите и бъдещи вземания на Фонда по договорите за оперативен лизинг на изградения през 2016 г. инвестиционен имот са заложен като обезпечение на банков заем, както е оповестено в Приложение 11.

##### *Аренди на земеделски и неземеделски земи (инвестиционни имоти)*

Фондът е сключил договори за аренда на земеделски и неземеделски земи. Тези договори са за срок от една до десет години. Към 31 декември бъдещите минимални арендни вноски са представени по-долу:

	2017	2016
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
До 1 година	12	12
От една до пет години	30	38
Над пет години	14	20
	<b>56</b>	<b>70</b>



**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

**18. Цели и политика за управление на финансовия риск**

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

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

*Пазарен риск, свързан с инвестиционните имоти*

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

*Лихвен риск*

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

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

	<u>Увеличение /намаление на базов пункт</u>	<u>Ефект върху печалбата</u>
<b>2017</b>		<i>хил. лв</i>
Заеми в лева	+100	(102)
Заеми в лева	-100	102
	<u>Увеличение /намаление на базов пункт</u>	<u>Ефект върху печалбата</u>
		<i>хил. лв</i>
<b>2016</b>		
Заеми в лева	+100	(100)
Заеми в лева	-100	100

*Ликвиден риск*

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

## ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

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

#### Ликвиден риск (продължение)

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

Към 31 декември 2017 г.

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Инвестиционен банков заем с общ размер 11,000 хиляди лева	-	361	1,083	5,774	4,331	11,549
Търговски и други задължения	209	1,154	19	-	-	1,382
	<b>209</b>	<b>1,515</b>	<b>1,102</b>	<b>5,774</b>	<b>4,331</b>	<b>12,931</b>

Към 31 декември 2016 г.

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Инвестиционен банков заем с общ размер 11,000 хиляди лева	-	330	1,023	5,493	4,583	11,429
Търговски и други задължения	173	1,047	278	154	-	1,652
	<b>173</b>	<b>1,377</b>	<b>1,301</b>	<b>5,647</b>	<b>4,583</b>	<b>13,081</b>

#### Валутен риск

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

#### Кредитен риск

Кредитният риск или рискът, произтичащ от възможността Фонда да не получи в договорения размер финансов актив, е минимизиран чрез осъществяване на финансови взаимоотношения с различни контрагенти, които са с висока кредитна репутация. За да обезпечи вземанията си по договорите за оперативен лизинг, Фондът изисква от наемателите си да предоставят депозит или банкова гаранция. В допълнение, вземанията по оперативен лизинг са обект на постоянен преглед, в резултат на което експозицията на Фонда за несъбираеми вземания е сведена до минимум.

Максималната кредитна експозиция на Фонда при условие, че неговите контрагенти не изпълнят своите задължения по повод на признатите от Фонда финансови активи, възлиза на съответната им стойност по отчета за финансовото състояние към 31 декември 2017 г.

## ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

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

#### *Кредитен риск (продължение)*

Основният кредитен риск, на който е изложен Фондът по отношение на другите финансови активи (различни от търговски вземания), възниква в следствие на предоставените депозити в банкови институции. За да управлява нивото на кредитния риск, Фондът работи само с утвърдени банкови институции, с висок кредитен рейтинг. Към 31 декември 2017 г. паричните средства и дългосрочни депозити на Фонда са разпределени в банки със следния кредитен рейтинг:

	<u>хил. лв.</u>	<u>Кредитен рейтинг</u>
Банка 1	3,387	ВВ+
Банка 2	23	ВВВ

#### *Управление на капитала*

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

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	6,345	6,345
Неразпределена печалба	<u>7,789</u>	<u>3,113</u>
Общо собствен капитал	<u>74,584</u>	<u>69,908</u>
Инвестиционни имоти, включително имоти държани за продажба	83,342	77,039
Дългосрочни лихвоносни заеми (дългосрочна и краткосрочна част)	10,153	9,973
Собствен капитал към дългосрочни лихвоносни заеми	7.35	7.01
Инвестиционни имоти, включително имоти държани за продажба към собствен капитал	1.12	1.10
Пазарна капитализация	44,814	45,680

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ  
ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

**19. Оценяване на справедлива стойност**

Количествени оповестявания на йерархията на справедлива стойност към 31 декември 2017 г.

	Дата на оценка	Оценяване на справедлива стойност чрез използване на			
		Балансова стойност	Котирани цени на активни пазари (Ниво 1)	Значителни наблюдавани входящи данни (Ниво 2)	Значителни ненаблюдавани входящи данни (Ниво 3)
			хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>Активи, оценени по справедлива стойност:</b>					
<b>Инвестиционни имоти (Приложение 6.1)</b>					
Търговски имоти	31.12.2017	22,673	-	-	22,673
Незеделски земи	31.12.2017	10,377	-	-	10,377
Имоти в процес на изграждане	31.12.2017	9,794	-	-	9,794
Офис площи	31.12.2017	38,482	-	-	38,482
Земеделски земи	31.12.2017	487	-	-	487
<b>Инвестиционни имоти държани за продажба (Приложение 6.2)</b>					
Ваканционни имоти	31.12.2017	1,529	-	-	1,529
<b>Пасиви, за които се оповестява справедлива стойност:</b>					
<b>Лихвоносни заеми и привлечени средства (Приложение 11)</b>					
Заеми с плаваща лихва	31.12.2017	10,153	-	10,153	-

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ  
ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

**19. Оценяване на справедлива стойност (продължение)**

Количествени оповестявания на йерархията на справедлива стойност към 31 декември 2016 г.

	Дата на оценка	Оценяване на справедлива стойност чрез използване на			
		Балансова стойност	Котираны цени на активни пазари (Ниво 1)	Значителни наблюдавани входящи данни (Ниво 2)	Значителни ненаблюдавани входящи данни (Ниво 3)
		<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<b>Активи, оценени по справедлива стойност:</b>					
<b>Инвестиционни имоти (Приложение 6.1)</b>					
Търговски имоти	31.12.2016	22,263	-	-	22,263
Неземеделски земи	31.12.2016	11,728	-	-	11,728
Офис площи	31.12.2016	34,634	-	-	34,634
Земеделски земи	31.12.2016	340	-	-	340
<b>Инвестиционни имоти държани за продажба (Приложение 6.2)</b>					
Ваканционни имоти	31.12.2016	1,487	-	-	1,487
Неземеделски земи	31.12.2016	6,587	-	-	6,587
<b>Пасиви, за които се оповестява справедлива стойност:</b>					
<b>Лихвоносни заеми и привлечени средства (Приложение 11)</b>					
Заеми с плаваща лихва	31.12.2016	9,973	-	9,973	-
Друг дългосрочен пасив	31.12.2016	154	-	154	-

През 2017 г. и 2016 г. не е имало трансфери между нивата от йерархията на справедлива стойност.

## ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

### 19. Оценяване на справедлива стойност (продължение)

#### Справедлива стойност на финансови инструменти

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

	Отчетна стойност		Справедлива стойност	
	2017	2016	2017	2016
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<i>Финансови активи</i>				
Търговски и други вземания	163	73	163	73
Парични средства и краткосрочни депозити	3,410	7,634	3,410	7,634
<i>Финансови пасиви</i>				
Лихвоносни заеми	10,153	9,973	10,153	9,973
Търговски и други задължения	1,382	1,498	1,382	1,498
Дългосрочни финансови пасиви	-	154	-	154

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

- Справедливата стойност на паричните средства и краткосрочните депозити, търговските вземания, търговските задължения и другите текущи активи и пасиви се доближава до балансовите стойности поради краткосрочния характер на тези инструменти.
- Справедливата стойност на заемите с плаващ лихвен процент е определена чрез дисконтиране на бъдещите парични потоци като са използвани проценти, които понастоящем са на разположение за дългове със сходни условия и оставащи срокове до падежа. Справедливата стойност се доближава до балансовите стойности, брутно с неамортизираните разходи по сделката. Собственият риск от неизпълнение е оценен като несъществен.
- Справедливата стойност на дългосрочни безлихвени пасиви е определена чрез дисконтиране на очакваните бъдещи парични потоци при използване на текущи пазарни лихвени нива. Към 31 декември 2016 г., отчетната стойност на дългосрочните финансови пасиви не се отличава от оценената справедлива стойност.

### 20. Събития след отчетната дата

На 28 февруари 2018 г. Общото събрание на акционерите на Фонда приема решение за намаляване капитала на Фонда чрез намаляване на номиналната стойност на акциите от 3 (три) лева на 1 (един) лев всяка. Сумата от 40 300 хил. лв., представляващи средства, освободени в резултат на намаляване на капитала на Фонда са отнесени във фонд „Резервен“.

Не са настъпили други събития след отчетната дата до датата, на която финансовият отчет е одобрен за издаване, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ за годината, приключваща на 31 декември 2017 г.