

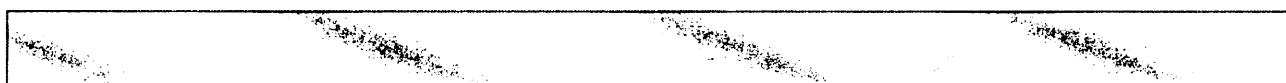


**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
И ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

на

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ
БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**

ЗА 2018 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

Регистър и регистрационен номер

ЕИК 131350366

Банка депозитар

Банка ДСК АД

Брокер на недвижими имоти

Сетъл Недвижими Имоти ООД

Обслужващо дружество

Мениджмънт недвижими имоти ООД (МНИ ООД)

Одитор

АФА ООД
София 1504
ул. Оборище 38

Съдържание

1. ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА	37 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 ЗППЦ	3 страници
5. ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	50 страници

**Годишен доклад за
дейността и управлението**

на

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

за 2018 г.



**Bulgarian
Real Estate Fund**

28 Март 2019 г.

Съдържание

1	Обща информация за Дружеството	3
2	Портфейл на Дружеството	8
3	Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2018 г. и бъдещи перспективи.....	13
4	Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване	22
5	Важни научни изследвания и разработки	23
6	Предвиждано развитие на Дружеството.....	23
7	Промени в цената на акциите на Дружеството	23
8	Информация относно прилагането на чл. 100н., ал.4, т.3, от ЗППЦК.....	25
9	Анализ и разяснение на информацията по приложение № 11 към чл. 32, ал. 1, т. 4	25
10	Сделки със свързани лица	29
11	Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187д и чл. 247 от Търговския закон.....	30
12	Използваните от предприятието финансови инструменти	32
13	Допълнителна информация по чл.32, ал. 1, т.2 от Наредба №2 - Приложение 10	32
14	Друга информация	36

1 Обща информация за Дружеството

1.1 Правна рамка и промени в устава на Дружеството през 2018 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 са направени промени в правната рамка и устава на Дружеството, като на проведеното на 28.02.2018 г. Общо събрание на акционерите (ОСА) са взети следните решения:

По т. 1 от дневния ред:

Приемане на изменения в Устава на Дружеството ОСА при 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 11.08.2016 г., 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.

На 20 юни 2018 г. е проведено редовно Общо събрание на акционерите (ОСА), на което са взети следните решения:

- ОС приема Годишния доклад на СД за дейността и управлението на дружеството със специална инвестиционна цел през 2017 г.
- ОС приема доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет за 2017 г.
- ОС приема доклада за дейността на Одитния комитет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2017 г.
- Одобряване на Годишния финансов отчет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2017 г.
- ОС приема отчета на Директора за връзка с инвеститорите.
- ОС приема доклада за прилагане на политиката за възнагражденията за 2017 г.
- ОС освобождава от отговорност членовете на СД за дейността им през 2017 г.
- ОС взема решение да бъде разпределен като дивидент за акционерите 90 % от преобразувания финансов резултат за 2017 г., определен съгласно чл. 10 от ЗДСИЦ, в размер на 687,260 лв., или 0.0341 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 2018 г.

На свое заседание от 20 април 2018 г. Съвета на директорите на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ взе решение за увеличаване на капитала на Дружеството, като през третото тримесечие бе реализирана и самата процедура. Крайният резултат е успешно увеличение на капитала, като бяха заплатени и записани 14 491 925 обикновени безналични акции с право на глас, с единична номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 1,90 лева всяка една. В края на годината промените в капитала на дружеството бяха успешно вписани в Търговския регистър, с което официално капиталът на ФНИБ бе увеличен на 34,641,925 лева.

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 2018 г. са начислени следните брутни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите (СД), съгласно договори за управление:

- Годишно възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков – 46,172 лв.
- Годишно възнаграждение на Чавдар Иванов Донков – 38,819 лв.
- Годишно възнаграждение на Николай Христов Скарлатов – 18,130 лв.

Общо през 2018 г. възнагражденията на Съвета на директорите без осигуровка възлизат на 103 121 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 31.12.2018 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков - 546 843 бр. акции, представляващи 1.58 % от капитала на Дружеството – увеличение от 200 000 броя акции.
- Чавдар Иванов Донков – 498 771 бр. акции, представляващи 1.44 % от капитала на Дружеството – увеличение от 113 859 броя акции;
- Николай Христов Скарлатов – не притежава акции от капитала на Дружеството – няма промяна;

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

Членовете на Съвета на директорите не притежават 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 Триадница, 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;

- "Българска Асоциация за Дялово и Рисково Инвестиране" Сдружение – гр. София, р-н „Триадица“, бул.“България“ № 69, бл. Административна сграда „Инфинити тауър“, ет. 14 – член на Управителен съвет;
- „Мибо Консулт“ ООД – гр. София, р-н „Витоша“, ул. „Синанишко езеро“ № 9А, офис 3 – управител;

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

- Би Ейч Реал Естейтс ООД, София, ул. Дякон Игнатий № 7, ет.2 -Управител;
- Фондация „Доцент Иван Донков Донков“, гр. София, ул. Твърдишки проход № 23 - Първи пожизнен председател

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

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

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;
- Лонч Хъб Адвайзърс ООД, гр. София, район Триадица, ул. „Д-р Христо Стамболски“ № 3, ет. 4;
- Мибо Консулт ООД, гр.София, ул. Синанишко езеро № 9А, офис 3;

Чавдар Иванов Донков

- 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

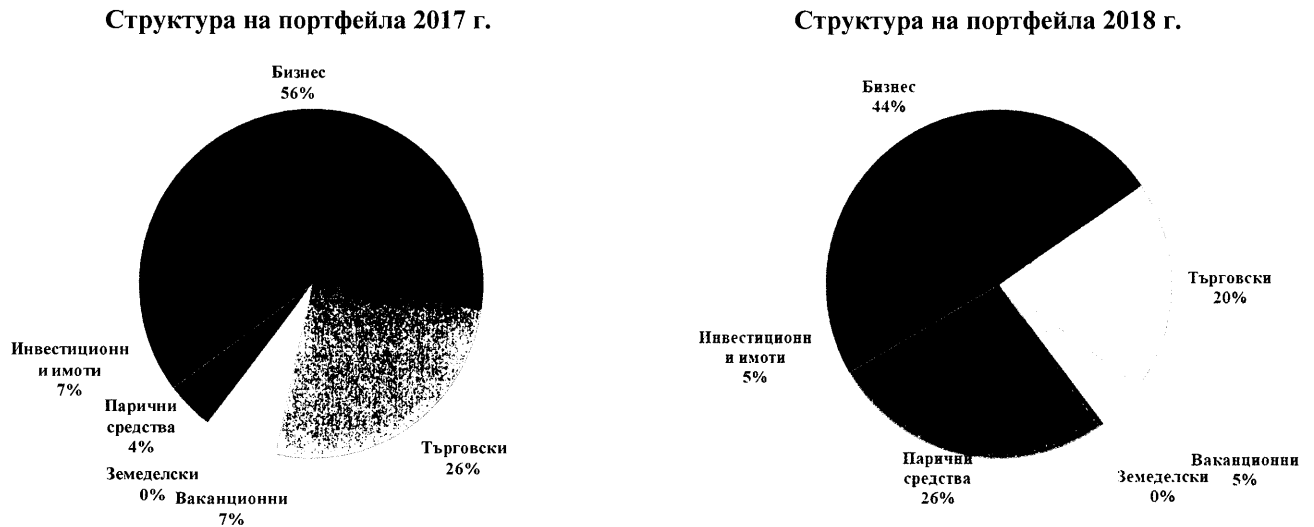
През 2018 г. общият размер на портфейла на ФНИБ нараства, което се дължи най-вече на успешното увеличение на капитала на Дружеството и което впоследствие дава отражение върху размера на паричните средства. Това от своя страна води до по-съществена промяна в структурата на портфейла на Дружеството. В края на отчетния период най-голям остава дялът на бизнес имотите, който възлиза на 44%. На второ място с 26% излизат паричните средства, следвани от търговските площи с 20%, а инвестиционните имоти и ваканционните имоти отбелязват дял от по 5%. Очакванията през следващата година, с реализирането на строителната дейност по новата сграда в София Тех Парк и натрупването на нови инвестиции в нея, са размерът на бизнес имотите отново да нарасне, което ще е за сметка на паричните средства. Промяна в размера на портфейла и неговата структурата може да има и при успешно усвояване на нов инвестиционен кредит, който да послужи за финансиране на строителството на новата сграда.

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

- Проектиране на новата офис сграда в София Тех Парк, получаването на разрешение за строеж и организиране изпълнението на проекта;
- Провеждане на търгове за подизпълнители за дейностите по строежа на офис сградата в София Тех Парк;
- Текущо управление на Офис сграда Камбаните;
- Договаряне и подписване на нов договор за наем на площи в Офис сграда Камбаните;
- Предаване на наетите площи на Сървей Семплинг България ЕООД в Офис сграда Камбаните;
- Текущо управление на Сграда 1 в Бизнес Парк София и организиране на капиталови ремонти в сградата;
- Текущо управление на имотите отдадени на Mr.Bricolage и обновяване на покрива и инсталациите в магазина в София;
- Подготовка на проспект и организиране увеличението на капитала на ФНИБ;

Управляваните от ФНИБ проекти към края на декември 2018 г. 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 2018 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 31.12.2018г.	Бъдещи плащания
Текущи проекти				
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж"	текущо управление	20,419	22,953	
Земеделска земя	текущо управление	114	502	
Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец	в продажба	3,182	1,420	
Офис сграда 1 - Бизнес Парк София	текущо управление	14,547	18,795	
Офис сграда Камбаните	текущо управление	17,537	22,485	
Офис сграда - София Тех Парк*	в строеж	10,673	10,589	
Предстоящи проекти				
Морско ваканционно селище - с.Лозенец	замразен	4,409	3,992	
Инвестиционни имоти до Велико Търново*	преустановен	376	1,221	
Инвестиционен имот до Видин*	преустановен	589	1,234	
Инвестиционни имоти в София - Младост IV*	преустановен	9,422	3,483	
Общо инвестиционни проекти		81,268	86,674	0

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

От изброените проекти в таблицата, Търговски центрове „Доверие-Бриколаж”, Проект Земеделски 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 който са двата магазина от веригата

Mr.Bricolage разположени във гр.Варна в кв.Младост и в гр.София на бул. Цариградско шосе.

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

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

Параметрите по проекта са както следва:

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

ТЦ "Доверие Бриколаж" Варна	
Парцел	12,184 кв.м.
РЗП	5,375 кв.м.
Покупна цена	4 млн.евро
Дата на покупката	17 август 2006
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 годината договорите за наем са обслужвани редовно. През настоящата година се извърши подмяна на изолацията на покрива и обновяване на климатичната инсталация в имота в гр. София.

2.3 Проект – Земеделска земя

Към края на 2018 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

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

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

До края на 2018 г. общо продадените апартаменти са единадесет на брой, а от гаражите е продаден само един. Продължава кампанията за продажба и на останалите имоти от сградата. През септември е сключен предварителен договор за продажбата на още един апартамент, по който договор е получено авансово плащане, а нотариалният акт ще бъде сключен при финалното плащане през м. април 2019 г.

Продължава кампанията за продажба и на останалите имоти в сградата.

2.5 Проект – Офис сграда 1 – Бизнес Парк София

През 2014 г. ФНИБ придоби общо 7,318 кв.м. офис площи и 68 паркоместа от Сграда 1 в Бизнес Парк София, заедно с 64.45% идеални части от парцела под сградата. Всички офиси са разположени във вход Б на сградата. Заетостта на имотите собственост на Дружеството към края на 2018 г. е 100%. Общата цена на придобиване на имотите е 7.2 млн.евро.

През изминалата година Дружеството продължава с текущото управление на имотите, като в началото на годината новият наемен договор с Атос Ай Ти Солушънс енд

Сървисис ЕООД влезе в сила. Общо отдаваната площ по този договор е 2,349.49 кв.м., заедно с 12 паркоместа в подземния паркинг на сградата.

В средата на отчетния период бе освободен един от офисите на партера, като за това помещение в края на септември бе подписан нов наемен договор със СИ СИ СМАРТ СЪЛЮШЪНС ЕООД, който влезе в сила в края на отчетния период. Общо отдаваната площ по този договор е 444,30 кв.м., заедно с шест паркоместа в подземния паркинг на сградата. Така след предаването на офиса запълняемостта на сградата отново е 100%.

През 2018 беше реализирано обновяването на фойето в сградата. В допълнение беше извършена и подмяна на хидроизолацията на покрива на цялата сграда.

2.6 Проект – Офис сграда Камбаните

Офис сграда Камбаните е един от последните проекти на Дружеството, строителството на 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.

През годината Дружеството сключи нов договор за наем на офис площи със Сървей Семплинг България ЕООД. Договорът е за срок от 5г., а общата отдадена площ е 912.76 кв.м. С новоотдадените помещения запълняемостта на сградата достигна 89.42%. Други основни наематели в сградата са „Модис България“ ЕООД с 6,902,31 кв.м. и Коника Минолта с 661,89 кв.м.

Общо отдадените паркоместа са 160, от които 51 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 2016 г. Дружеството си осигури и банково финансиране на проекта от Юробанк България АД в размер на 11 млн.лв. Към края на декември 2018 г. дължимата главница е в размер на 9,040 хил.лв. Условието на заема са посочени в т. 3.3, по-долу в отчета.

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. След разработването на проекта в края на 2018г. Дружеството получи разрешение за строеж №336/04.11.2018 със следните параметри: РЗП над земята 34,998.88 кв.м. и РЗП

със сутерен 50,761.38 кв.м. В края на изтеклата година Дружеството финализира и първите търгове за изпълнители на строежа, като самите строителни дейности започнаха в началото на 2019 г.

Съгласно предварителните разчети на Дружеството очакваната стойност на строителството на новата сграда е около 33 млн.евро. Финансирането на новия проект първоначално ще бъде реализирано с постъпилите от увеличението на капитала средства и на по-късен 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 2006 г. Дружеството закупи имоти с обща площ от 203,249 кв.м., намиращи се на главния път София – Варна на 5 км от гр. Велико Търново. Имотите са със статут на земеделска земя и все още не са влезли в регулация. През 2015г. Дружеството реализира една сделка за продажба на част от имотите с обща площ 24,445 кв.м., а през 2016 г. беше сключена втора сделка за продажбата на още 30,250 кв.м. 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

През 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 2016 г., в края на 2017 г. Дружеството финализира още две сделки за продажба на два от регулираните имоти в Младост IV с общ размер 13,471 кв.м. След завършване на продажбите в края на 2017 г., през 2018 г. Дружеството е 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 2018 г. и бъдещи перспективи

3.1 Обобщени финансови отчети

Представената по-долу финансова информация на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ е на базата одитираните отчети за 2018 г. и 2017 г.

Счетоводен баланс към 31.12.2018 г. и към 31.12.2017 г.

(Всички суми са в хиляди лева)	31.12.2018	31.12.2017
АКТИВИ		
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ		
Инвестиционни имоти	85,254	81,813
Оборудване	5	9
Нематериални активи	3	7
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	85,262	81,829
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ		
Инвестиционни имоти, държани за продажба	1,420	1,529
Търговски и други вземания	461	163
Парични средства и парични еквиваленти	30,945	3,410
Разходи за бъдещи периоди	62	20
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	32,888	5,122
ОБЩИ АКТИВИ	118,150	86,951
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		
СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
Основен капитал	34,642	60,450
Премийни резерви	59,380	6,345
Неразпределена печалба	10,756	7,789
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	104,778	74,584
ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ		
Дългосрочни заеми	7,846	9,013
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	7,846	9,013
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ		
Краткосрочна част на дългосрочни заеми	1,175	1,140
Провизия за дължими дивиденди	3,451	687
Търговски и други задължения	900	1,527
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	5,526	3,354
ОБЩО ПАСИВИ	13,372	12,367
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	118,150	86,951

Отчет за доходите за 2018 г. и 2017 г.

(Всички сума са в хиляди лева)	2018 г.	2017 г.
Приходи от наеми и такса управление	6,758	6,176
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	83	6,600
Приходи от лихви		1
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	2,538	2,111
Други приходи	17	116
Общо приходи	9,396	15,004
Балансова стойност на продадените инвестиционни имоти	(83)	(6,599)
Разходи за лихви	(312)	(353)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(1,118)	(1,078)
Преки оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти	(1,172)	(1,315)
Възнаграждения на Съвета на директорите	(112)	(114)
Разходи за персонала	(59)	(56)
Други разходи	(122)	(126)
Общо разходи	(2,978)	(9,641)
Печалба за годината	6,418	5,363
Коригиран средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)	22,373	20,150
Нетна печалба на акция - основна стойност (в лева)	0.287	0.266

3.2 Ликвидност

Таблица 3 – Показатели за ликвидност на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 31 декември 2018 г.

Коефициенти	31.12.2018	31.12.2017
Текуща ликвидност	5.95	1.53
Бърза ликвидност	5.69	1.07
Абсолютна ликвидност	5.60	1.02

През изминалата година коефициентите за ликвидност отбелязват значителен ръст, който най-вече се дължи на нарастването на паричните средства, в следствие на увеличението на капитала на дружеството в средата на периода. Коефициентът за текуща ликвидност се увеличава до 5.95, а коефициентите за бърза и абсолютна ликвидност достигат съответно до 5.69 и 5.60.

През следващия отчетен период се очаква ликвидността на дружеството да отбележи спад, което ще е резултат от разходите по реализирането на новия инвестиционен проект в София Тех Парк.

■ Вътрешни източници на ликвидност

През 2018 година вътрешните източници на ликвидност отбелязват съществено увеличение, като по-голямо то е при краткотрайните активи. В основата на тези изменения стои увеличението на капитала на дружеството.

○ Краткотрайни (текущи) активи

Таблица 4а – Текущи активи на ФНИБ към 31 декември 2018 г.

Източници на ликвидност	31.12.2018	% дял	31.12.2017	% дял
Текущи активи				
Инвестиционни имоти, държани за продажба	1,420	4.32%	1,529	29.85%
Търговски и други вземания	461	1.40%	163	3.18%
Разходи за бъдещи периоди	62	0.19%	20	0.39%
Парични средства и парични еквиваленти	30,945	94.09%	3,410	66.58%
Общо текущи активи	32,888	100%	5,122	100%

Общият размер на текущите активи на ФНИБ нараства почти 6 пъти и към края на 2018 г. и достига 32,888 хил. лв. В основата на това изменение са промените в стойността на паричните средства, които бележат ръст през годината заради увеличението на капитала на дружеството. Общата структурата на текущите активи се запазва, като на първо място с дял от 94.09 % остават паричните средства. Основната причина за тяхното увеличение, както е споменато по-горе, са нарасналите средства в следствие на увеличението на капитала на дружеството през периода. През следващия отчетен период се очаква паричните средства на разположение на Дружеството да намалеят вследствие на разходите, които ще бъдат направени във връзка с новия проект на ФНИБ в София Тех Парк.

На второ място с дял от 4.32% остават инвестиционните имоти, чиято стойност се намалява в сравнение с предходния отчетен период. В статията са записани единствено имотите, част от жилищната сграда „Секвоя 2” в кк. Боровец, а намалението се дължи на продадените и отписани през периода апартаменти. През следващата година, ако има нови продажби на имоти се очаква статията още да намалее.

На следващо място с 1.40 % са търговските вземания и лихви. Те увеличават размера си в резултат на натрупани авансови плащания по строителни договори и вземания от наематели с разсрочени плащания по лизингови договори. През следващата година не се очаква съществена промяна на вземанията.

Общият размер на текущите активи през следващия отчетен период основно ще зависи от реализираните приходи от наеми, изплащането на дивидента за 2018 г. и реализираните разходи по строителството на новата сграда в София Тех Парк, като нетно се очаква намаление на текущите активи.

○ Краткосрочни (текущи) пасиви

Таблица 4б – Текущи пасиви на ФНИБ към 31 декември 2018 г.

Източници на ликвидност	31.12.2018	% дял	31.12.2017	% дял
Текущи пасиви				
Краткосрочна част на дългосрочни заеми	1,175	21.26%	1,140	33.99%
Провизия за дължими дивиденди	3,451	62.45%	687	20.48%
Търговски и други задължения	900	16.29%	1,527	45.53%
Общо текущи пасиви	5,526	100%	3,354	100%

През изминалата година общият размер на краткосрочните пасиви отбелязва увеличение с 64.76% и в края на периода достига 5,526 хил. лв. Основните причини за промяната са начислените провизии за дивидент за финансовата 2018 г. в размер на 3,451 хил. лв.

Тези изменения водят и до промяна в общата структура на текущите пасиви, като на първо място с 62.45 % са Провизиите за дължими дивиденди. Така изчислената сума

представлява 90% от преобразувания финансов резултат, определен съгласно чл.10 от ЗДСИЦ. Окончателната сума за разпределяне като дивидент за 2018г. ще бъде определена на редовното Общото събрание на акционерите (ОСА), когато ще бъдат гласувани финансовите резултати за 2018 г.

На следващо място с 21.26% са Краткосрочните заеми и начислени лихви. Тяхната стойност възлиза на 1,175 хил. лв., като отчетеното увеличение спрямо предходната година, 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 трето място с 16.29% от краткосрочните пасиви са Търговските и други задължения на дружеството. Отчетеното намаление в тази статия се дължи основно на изплатени през годината стари задължения към обслужващото дружество. Основни записи в тази статия са задълженията на Фонда по получени гаранции по договори за наем и авансово платени наеми, които ще запазят размера си и през следващия отчетен период. Съществени промени в търговските задължения през следващия отчетен период не се очакват, като изменения могат да настъпят най-вече в задължения свързани със строителството на новата сграда.

През следващата година по-големи промени в текущите пасиви не се очакват, като изменения могат да настъпят най-вече в търговските задължения и в провизиите за дължим дивидент.

■ Външни източници на ликвидност

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

За текущите си цели Дружеството разполага с достатъчен финансов ресурс, който да обезпечи напълно дейността му през следващата година. В по-дългосрочен план с цел финализиране на инвестиционния проект за офис сграда в София Тех Парк през следващата година Дружеството планира освен привлечения допълнителен капитал, да вземе и нови заемни средства.

3.3 Капиталови ресурси

В края на декември 2018 г. общо дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, отчита увеличение от 34.72% до 112,624 хил.лв. Тази промяна се дължи основно на успешно приключилото публично предлагане на акции на ФНИБ. От предложените 20 150 000 броя обикновени безналични акции, с номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 1.90 лева, бяха записани и реално заплатени общо 14 491 925 акции и внесени по набирателната сметка 27 534 657.50 лева. През изтеклата година в структурата на дългосрочният капитал се наблюдава намаление на привлечения капитал и съответно делът му достига 7.0% в сравнение с 10.8% към края на 2017 година

През следващите отчетни периоди 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. Промяна в тази тенденция ще настъпи при усвояване на допълнителни заемни средства, необходими за реализацията на новия проект. Разпределението между собствен капитал и привлечени средства за последните две години е представено на фигурите по-долу.

Фигура 2: Съотношение между собствен и привлечен дългосрочен капитал

 Дългосрочен капитал на ФНИБ
31.12. 2018г.

 Дългосрочен капитал на ФНИБ
31.12. 2017г.

Таблица 5 – Коефициенти на капиталова структура

Коефициенти на капиталовата структура	31.12.2018	31.12.2017
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени средства	13.35	8.28
Съотношение на ДА към собствен капитал	0.81	1.10
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.09	0.11

* 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 2018 г. е в размер 104,778 хил.лв., което представлява нарастване от 40.48% в сравнение с 2017г. Отчетеното нарастване основно се дължи на успешното увеличение на капитала на дружеството, когато бяха записани и реално заплатени общо 14 491 925 акции и внесени по набирателната сметка 27 534 657.50 лева.

Таблица 6 – Собствен капитал на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 31 декември 2018 г.

Собствен капитал в хил.лв.	31.12.2018	31.12.2017
Основен капитал	34,642	60,450
Премийни резерви	59,380	6,345
Неразпределена печалба	10,756	7,789
Общо собствен капитал	104,778	74,584

През изтеклата година съществени промени се наблюдават и в структурата на собствения капитал. Причините за тези изменения са две. На първо място е вписването в Търговския регистър на промените в Устава на Дружеството, гласувани на проведеното извънредно Общо събрание на акционерите на 28.02.2018 г. Съгласно тези промени основния капитал на Дружеството бе намален от 60.45 млн.лв. на 20.15 млн.лв., като разликата от 40.30 млн.лв. е отнесена във фонд „Резервен“. На второ място влияние върху структурата на капитала има и самото увеличение на капитала от втората половина на годината, в резултата на което част от получената сума е отчетена в основния капитал (номиналната стойност на новите акции) и част в Премийните резерви (разликата до емисионната цена, намалена с разходите по самата процедура по увеличение на капитала). Крайният резултат е съществено нарастване на Премийните резерви.

■ Привлечен дългосрочен капитал

През 2018 г. Дружеството продължава да има само един договор за 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%. След промяната от 01.07.2018 година и отпадането на Софибор, за изчисление на задължението по кредита се използва референтен лихвен процент ПРАЙМ. През 2018 г. Дружеството редовно е плащало дължимите вноски по инвестиционния кредит. Общо непогасената главница към края на периода е 9,04 млн. лева.

■ Капиталови разходи през следващата година

След придобиването на правото за строеж на офис сграда в София Тех Парк и разработването на архитектурния проект, инвестиционната програма на Дружеството през следващата година ще е основно насочена към реализацията на проекта. След разработването на пълния технически проект се очаква да бъде определен и бюджета на проекта, който по предварителна информация се очаква да надхвърли 33 млн.евро без стойността на правото за строеж. За финансиране на по-горе описания проект Дружеството ще използва набрания през годината нов капитал, и в допълнение планира да използва външно финансиране.

3.4 Структура на активите

Сумата на активите на ФНИБ към края на декември 2018 г. нараства с 35.88% до 118,150 хил.лв. в сравнение с края на 2017 г., когато активите са били 86,951 хил.лв.

Отчетеното нарастване се дължи основно на увеличението на паричните средства, в следствие на увеличението на капитала на дружеството. 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 осигуряване на външно финансиране за инвестиционната програма на ФНИБ.

Таблица 7 – Структура на активите на ФНИБ

Структура на активите в хил.лв	31.12.2018	% дял	31.12.2017	% дял
Дълготрайни активи вкл.	85,262	72.16%	81,829	94.11%
- общо недвижими имоти	85,254	72.16%	81,813	94.09%
Краткотрайни активи вкл.	32,888	27.84%	5,122	5.89%
- Търговски и други вземания	461	0.39%	163	0.19%
- Инвестиционни имоти, държани за продажба	1,420	1.20%	1,529	1.76%
- Парични средства и парични еквиваленти	30,945	26.19%	3,410	3.92%
ОБЩО АКТИВИ	118,150	100%	86,951	100%

През 2018 година структурата на активите на Дружеството претърпява съществени изменения спрямо предходния отчетен период. Наблюдава се увеличение на дялът на краткотрайните активи за сметка на този на дълготрайните такива. Промяната идва в резултат на увеличенията при паричните средства и на нарастването на стойността на недвижимите имоти, вследствие на извършените преоценки в края на периода.

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

3.5 Резултати от дейността

Дейността на ФНИБ през 2018 г. беше насочена най-вече в управлението на проектите генериращи приходи за Дружеството и организиране реализацията на проекта в София Тех Парк.

■ Приходи от дейността

През изтеклата година приходите на Дружеството отбелязват съществено намаление спрямо предходния период и достигат до 9,396 хил.лв., което е намаление с 37.38% спрямо 2017 г. Основна причина за тази разлика са отчетените приходи от продажба на имоти в Младост 4 в гр. София през 2017 г., каквито липсват през 2018г.

Таблица 8 – Реализирани приходи за 2018г. и 2017 г.

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	2018 г.	% дял	2017г.	% дял
Приходи от наеми и такса управление	6,758	71.9%	6,176	41.2%
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	83	0.9%	6,600	44.0%
Приходи от лихви	0	0.0%	1	0.0%
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	2,538	27.0%	2,111	14.1%
Други приходи	17	0.2%	116	0.8%
Общо приходи	9,396	100%	15,004	100%

През изминалата 2018 г. структурата на приходите търпи съществено изменение като основен приход с много по-голям дял от 71.9% са Приходите от наеми. Техният размер достига 6,758 хил.лв., което е увеличение от 9.42 % спрямо предходната 2017 г. Отчетеното нарастване се дължи основно на актуализираните наемни плащания и сключения нов договор за наем в Камбаните Грийн Офиси.

На следващо място с дял от 27.0% са Нетните приходи от преценки на имоти, които през 2018г. са в размер на 2,538 хил.лв. Основен принос за този резултат имат положителните преценки на двете офис сгради на Дружеството в Бизнес Парк София и на Камбаните на Околовръстното шосе.

Отчетените през настоящият период приходи от продажба на имоти са в резултат само от продажбата на два имота в жилищната сграда „Секвоя 2” в кк. Боровец. Дружеството активно работи за продажбата и на други имоти от тази сградата, което ще даде резултат в тази статия и през 2019 г.

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

През следващата година очакванията на Фонда са общо приходите да нараснат още, като основна причина за това ще е увеличеният размер на приходите от наем. Промяната в приходите ще са в резултат на новия договор за наем в Сграда 1 в Бизнес Парк София и предстоящите индексации на наемите по другите договори за наем.

■ Разходи от дейността

През изминалата година общите разходи на ФНИБ са намалели с 69.10% в сравнение с предходния отчетен период и в края на 2018 година достигат до 2,978 хил.лв. Основната причина за това намаление са изписаните себестойности на продадените през четвъртото тримесечие на 2017 г. имоти в Младост IV в град София, каквито големи разходи не са отчетени през текущата година.

Таблица 9 – Реализирани разходи през 2018 г. и 2017 г.

Разходи на ФНИБ (хил.лв)	2018 г.	% дял	2017г.	% дял
Балансова стойност на продадените инвестиционни имоти	(83)	2.8%	(6,599)	68.4%
Разходи за лихви	(312)	10.5%	(353)	3.7%
Възнаграждения на обслужващото дружество	(1,118)	37.5%	(1,078)	11.2%
Преки оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти	(1,172)	39.4%	(1,315)	13.6%
Възнаграждения на Съвета на директорите	(112)	3.8%	(114)	1.2%
Разходи за персонала	(59)	2.0%	(56)	0.6%
Други разходи	(122)	4.1%	(126)	1.3%
Общо разходи	(2,978)	100%	(9,641)	100%

Липсата на по-големи продажби на имоти през годината променя и структурата на разходите на Дружеството. С най-голям дял от 39.4% през 2018 г. са „Преките оперативни разходи свързани с имоти“. Тяхното намаление е свързано най-вече с по-малкия размер местните данъци и такси платени през годината. Тази промяна е следствие от продажбите на имоти през 2017 г., за които през изминалата година не са начислявани задължения. Други по-съществени разходи отчитани в тази статия са такива за поддръжка на сградите, ремонти и възнаграждения за професионални услуги свързани с управлението на имотите.

На следващо място по размер, с дял от 37.5%, се нареждат разходите за възнаграждения на обслужващото дружество. Отчетените изменения са свързани с промяната в размера на нетните активи на ФНИБ и съответно с промяна във възнаграждението за обслужване дейността на Фонда. През 2018 година след вписване увеличението на капитала в Търговския регистър влезе в сила и промяната по договора за управление, съгласно която възнаграждението на МНИ ООД ще възлиза на 1% годишно от нетните активи на Дружеството.

През 2018 г. с дял от 10.5% са разходите за лихви, които включват изплатените и начислени лихви по кредита на Дружеството. Тази сметка отбелязва намаление, спрямо предходния период, което се дължи на намаляващата главница по кредита на Дружеството. През следващия отчетен период се очаква разходите за лихви да продължат да намаляват с намалението на задълженията по заема.

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

Очакванията през следващият отчетен период са разходите да се движат в същите граници както през изминалият отчетен период. Отклонения могат да се наблюдават в статията на изписаните балансови стойности на продадени имоти, в разходите за възнаграждения на обслужващото дружество и в статията други разходи, свързани с имоти на дружеството.

■ Резултат от дейността

Таблица 10 – Резултати от дейността на Дружеството за 2018 г. и 2017 г. (в хил. лв.)

Финансов резултат	2018 г.	2017г.
Приходи	9,396	15,004
Разходи	(2,978)	(9,641)
Печалба за годината	6,418	5,363

През изтеклата година ФНИБ отчита печалба в размер на 6,418 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. Очакванията за следващия отчетен период, при липса на нови сделки за покупко-продажби на имоти, е счетоводната печалбата да запази размера си от изминалата година, като отклонения могат да се наблюдават вследствие промяна в размера на нетните преоценки на имоти.

След увеличението на капитала, общия брой акции на Дружеството към края на годината е увеличен на 34,642 хиляди. Отнесена печалбата към средно-претегления брой акции през годината възлизащи на 22,373 хил.акции, дава печалба на 1 акция (EPS) от 0,287 лева. Провизираната печалба за разпределение на дивидент за 2018 г., определена съгласно изискванията на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ е 3,451 хил.лв., което носи брутен дивидент на акция в размер на 0,154 лв. на акция (на база средно-претеглен брой 22,373 хил.акции) или 0.0996 лв. на акция (на база 34,642 хиляди броя акции).

На следващата таблица са показани резултатите на база текущия брой акции:

Резултат на акция (хил.лв)	31.12.2018	31.12.2017
Печалба / загуба	6,418	5,363
Печалба / загуба на акция (EPS)	0.185	0.266
Нетна стойност на активите (NAV)	104,778	74,584
Коригирана брой акции в хил.бр.	34,642	20,150
НСА на акция (NAV per share)	3.025	3.701
Дивидент на акция	0.0996	0.0341
Справедлива стойност на акция*	3.124	3.736

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

Нетната стойност на активите на акция (NAV per share), съгласно одитираният отчет на Дружеството намалява от 3.701 лв. на акция в края на 2017 г. до 3.025 лв. на акция в края на 2018г., като за калкулацията в края на отчетния период е взет общия брой акции на Дружеството към края на годината след увеличението на капитала. Отчетеното намаление е в резултат от промяната на броя на акциите на 34,642 хиляди броя.

■ Рискове на които е изложено Дружеството

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

Пазарен риск

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

Лихвен риск

Към края на 2018 г. предвид банковия заем, които е усвоило Дружеството, ФНИБ е изложен на лихвен риск свързан с промяна на лихвените нива. От 1 юли 2018 година

Софибор е заменен с ПРАЙМ, което налага Дружеството постоянно да следи очакваните изменения на нивата на ПРАЙМ и при необходимост да има готовност за преговаряне на условията по 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

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. В резултат от тези свои усилия Офис сграда Камбаните получи сертификат LEED Gold, а новият проект също следва стандартите за зелени сгради, с което значително ще се намали въздействието му върху околната среда и ще намали консумацията по отношение на вода, ел.енергия и газ.

4 Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

Не са настъпили други събития след годишното счетоводно приключване, които биха могли да повлияят на пазарната цена на Дружеството.

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 2019 г. Дружеството ще продължи да насочва усилията си основно в разработването и финансирането на новата офис сграда в София Тех Парк и управлението на текущите проекти генериращи приходи. За да постигне поставените цели приоритетни задачи ще бъдат:

- **Проект – „Офис сграда 1 – Бизнес Парк София”** – През годината основно усилията на Дружеството ще бъдат насочени към текущото управление на сградата.
- **Проект – Офис сграда Камбаните** - през следващият отчетен период основно усилията на Дружеството ще бъдат насочени към текущото управление на сградата.
- **Проект – Офис сграда София Тех Парк** – През 2019 г. Дружеството ще насочи усилията си основно в изграждането на сградата и търсенето на наематели за нея.
- **Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж”** – през 2019 г. Дружеството ще продължи текущо да управлява проекта, като до края на годината ще насочи усилията си основно към поддръжката на имотите.
- **Проект – „Жилищна сграда Секвоя 2” – Боровец** – Дружеството ще продължи да работи в посока продажба на 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 2017 г. Дружеството възнамерява да направи проучване на възможностите за тяхната реализация, след което ще вземе решение за бъдещите си инвестиционни намерения по проекта.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Велико Търново”** – през 2019 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Видин”** – през 2019 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Проект – „Ваканционно селище на морето”** – през 2019 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.

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

7 Промени в цената на акциите на Дружеството

През изминалата 2018 г. цената на акциите на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ отбеляза спад от 14.57% като през по-голямата част от годината книгата се търгуваха в диапазона 1.80 - 2.00 лв. През годината бяха сключени общо 1 379 сделки с акции на дружеството на Основен пазар на Българска фондова борса (БФБ).

Ръстът в сегмента на борсово търгуваните дружества със специална инвестиционна цел продължи да се забавя през 2018 г. след силните ръстове през последните две години. През 2018 г. борсовият индекс BGREIT, който следи представянето на сектора, е нараснал с 4.28% до 121.07 пункта. Въпреки разнопосочното им борсово представяне през годината, компаниите, инвестиращи в недвижими имоти, продължават да привличат

интерес от страна на инвеститорите и акциите им остават едни от най-търгуваните на БФБ през 2018 г., както от гледна точка на брой сделки, така и по отношение на реализирания оборот.

Макар сегментът на дружествата със специална инвестиционна цел да завърши 2018 г. с положителен резултат (секторният индекс BGREIT отчете повишение), то капиталовият пазар като цяло изпрати една не толкова успешна година. Основният борсов индекс SOFIX завърши годината с понижение от 12.25% до 594.46 пункта, а широкият BGBX 40 загуби 12.19% от стойността си и нивото му към 31 декември 2018 г. достигна 115.91 пункта.

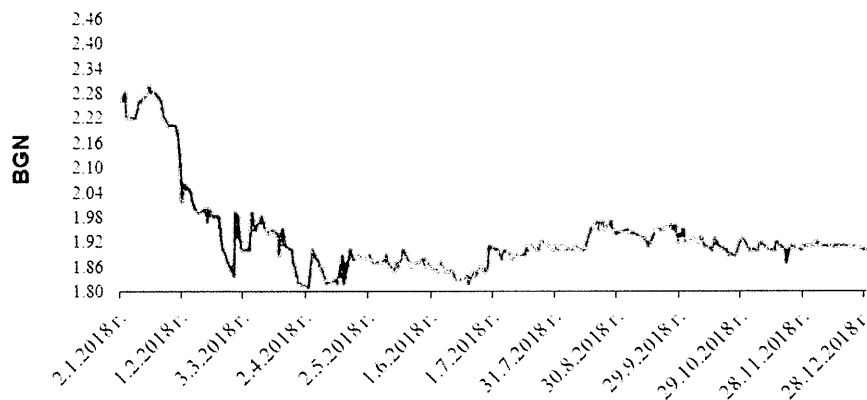
Негативно развитие се наблюдаваше и при обема на търговията на Българска фондова борса. През 2018 г. оборотът на Регулиран пазар достигна 550 млн. лв., с което беше отчетено понижение от 22% спрямо резултатите, отчетени през предходната година.

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

Обобщените данни от търговията с акции на ФНИБ за периода 01.01.2018 г. – 31.12.2018 г. са както следва:

- Начална цена – BGN 2.260 (2 януари 2018г.)
- Последна цена – BGN 1.900 (28 декември 2018 г.)
- Най-висока цена – BGN 2.300 (11 януари 2018 г.)
- Най-ниска цена – BGN 1.810 (03 април 2018 г.)
- Общо количество изтъргувани акции – 2,418,120 броя
- Оборот за периода – BGN 4,639,293 (EUR 2,372,033)
- Среднопретеглена цена – BGN 1,918
- Пазарна капитализация (към 31.12.2018г.) – BGN 65,819,658 (EUR 33,653,056)

Движение акциите на ФНИБ (01.01.2018г. - 31.12.2018г.)



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.

С успешно реализираната кампания за увеличение на капитала, проведена през третото тримесечие на годината, Дружеството набра допълнителни средства в размер на 27,534,657.50 лв., които ще са разпределени в 14,491,925 броя акции с номинал 1 лев.

В резултат на тези събития към 31.12.2018 г, капиталът на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ е 34,641,925 (тридесет и четири милиона шестстотин четиридесет и една хиляди деветстотин двадесет и пет) лева, разпределен на 34,641,925 (тридесет и четири милиона шестстотин четиридесет и една хиляди деветстотин двадесет и пет) броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка.

Съгласно предоставената по-горе информация към 31.12.2018 г. Дружеството има регистрирани в Търговския регистър само един клас акции - обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лева всяка, представляващи

100 % от общия капитал на Дружеството. Издадените акции се притежават от следните лица:

- 843 физически лица притежават 10,769,487 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;
- 119 юридически лица притежават 23,872,438 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;

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

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

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

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

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

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

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

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

Лицата, които към 31.12.2018 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 31.12.2018 г.	Начин на притежаване
УПФ ДСК РОДИНА АД	6.82%	пряко
ЕН ЕН УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД	6.72%	пряко
ЗУПФ АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ	6.61%	пряко

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

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

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

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

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

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

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

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

9.10 Съществени договори на Дружеството, които пораждаат 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 пораждаат 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 2018 г. МНИ ООД се явява най-големия доставчик на Фонда, като за изминалата година предоставените услуги са на стойност 1,118 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.

След успешно протеклата кампания по увеличението на капитала на Дружеството и вписването на промените в Търговския регистър на 06.11.2018 година, влязоха в сила и промените от договор за управление между МНИ ООД и ФНИБ АДСИЦ, съгласно който възнаграждението на МНИ ООД се променя от 1.5% на 1% годишно от нетните активи на Дружеството.

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 31.12.2018г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков – 546 843 бр. акции, представляващи 1.58 % от капитала на Дружеството – увеличение от 200 000 броя акции;
- Чавдар Иванов Донков – 498 771 бр. акции, представляващи 1.44 % от капитала на Дружеството – увеличение от 113 859 броя акции;
- Николай Христов Скарлатов – не притежава акции от капитала на Дружеството – няма промяна;

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

Към 31.12.2018 г. членовете на Одитния комитет притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Николай Сергеевич Драгомирецьки – 648 569 бр. акции, представляващи 1.87% от капитала на Дружеството– увеличение от 210 525 броя акции
- Атанас Кирилов Трайчев – 13 334 бр. акции, представляващи 0.04 % от капитала на Дружеството – намаление от 5 000 броя акции.
- 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 2018 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 2018 г. с над 10% от приходите са:

- Компания 1 по договор за наем – 2,154 хил. лв.
- Компания 2 по договор за наем – 2,160 хил. лв. (наем и сервизна такса).

Най-големият доставчик на Дружеството и единствения с над 10% от разходите за изминалата година е обслужващото дружество МНИ ООД с 37.54% от разходите или 1,118 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 2018 г. Дружеството е извършвало нова емисия ценни книжа. На свое заседание от 20 април 2018г. Съвета на директорите на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ взе решение за увеличаване на капитала на Дружеството, като през третото тримесечие бе реализирана и самата процедура. Крайният резултат е успешно увеличение на капитала, като бяха заплатени и записани 14 491 925 обикновени безналични акции с право на глас, с единична номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 1,90 лева всяка една. На 06.11.2018 година, промените в капитала на дружеството бяха успешно вписани в Търговския регистър, с което официално капиталът на ФНИБ е увеличен на 34,641,925 лева.

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

Дружеството не е публикувало прогнози за резултатите от текущата финансова година.

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

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

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

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

(а) контролна среда;

(б) процес на оценка на рисковете на предприятието;

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

(г) контролни дейности;

(д) текущо наблюдение на контролите.

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

Контролна среда

Контролната среда на Фонда обхваща следните елементи:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Процес за оценка на рисковете в предприятието

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

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

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

Контролна дейности

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

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

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

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

Контролите са наблюдават ежемесечно от финансовия директор на МНИ, с оглед тяхната адекватност и ефективност. При установяване на неефективни контроли се

уведомява одитния комитет и се предлагат нови, съответстващи на променената обстановка.

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

През 2018 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 2018 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 31.12.2018 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.

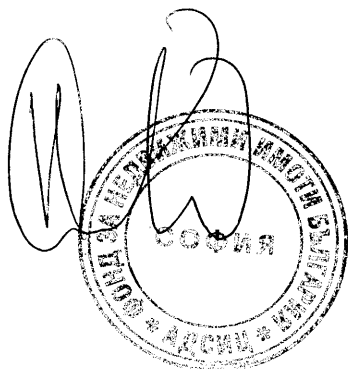
Директорът за връзки с инвеститорите във Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ е Александър Кирилов Георгиев. Telefona за връзка: + 359 2 980 93 09, адрес за кореспонденция: гр.София 1113, ул. Николай Хайтов 3А, ет.1.

14 Друга информация

Към края на 2018 г. Дружеството няма регистрирани клонове и не притежава акции от други компании.

Изпълнителен директор:
Николай Скарлатов

София, 28 март 2019 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 Националния кодекс за корпоративно управление.

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

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

(а) контролна среда;

(б) процес на оценка на рисковете на дружеството със специална инвестиционна цел;

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

(г) контролни дейности;

(д) текущо наблюдение на контролите.

4.1. Към датата 31.12.2018 г. "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ не са отправяни предложения за поглъщане и/или вливане в друго дружество.

Лицата, които към 31.12.2018 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 на дяловото участие към 31.12.2018 г.	Начин на притежаване
УПФ ДСК РОДИНА АД	6.82%	пряко
ВН ЕН УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД	6.72%	пряко
ЗУПФ АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ	6.61%	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 50 млн. лв. чрез издаване на нови обикновени 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 29 май 2017г. Общо събрание на акционерите на "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ е преизбрал 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.

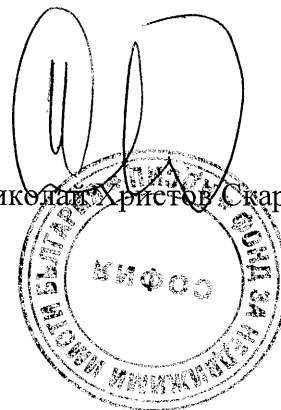
Съставът на Съвета на директорите и броят лица, включени в него, е съобразен с големината, сложността и обхвата на дейността на Дружеството и гарантира наличие на достатъчно ниво на общи експертни знания.

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

Дата: 28.03.2019г.

Декларатор:

(Николай Христов, Скарлатов)



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 2018 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 2018 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 <i>оценката на инвестиционните имоти, вкл. инвестиционните имоти държани за продажба</i>, а са представени в Приложения № 2.2, букви „й”, „л”, „м”, 3, 6 и 18 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 86,674 х. лв. към 31 декември 2018 година. Нетната печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти, отчетена в печалбата за годината, е 2,538 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 по-висока степен на несигурност, свързана с използването на различни прогнози и предположения с повишена субективност, като се използват както наблюдавани, така и ненаблюдавани входящи данни.</p>	<p><i>В тази област нашите одиторски процедури, наред с други такива, включиха:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Получаване на разбиране на процеса на оценяване на инвестиционните имоти (вкл. инвестиционни имоти държани за продажба) и на контролите по мониторинг и приемане на издадените от независимия лицензиран оценител оценителски доклади. Обхождане на процеса.;• Проучване на политиките и процедурите, които ръководството прилага по отношение на регулярните оценки по справедлива стойност на инвестиционните имоти и инвестиционните имоти държани за продажба.;• Оценяване и проверка за адекватност и последователно приложение на приетата политика и процедури на Дружеството относно оценките по справедлива стойност.;• Оценка на независимостта, компетентността, капацитета и обективността на външния оценител, нает от Дружеството. В допълнение, обсъждане на обхвата на неговата работа с ръководството и преглеждане условията, при които е бил ангажиран.;• 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

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

Поради съществеността на стойността на инвестиционните имоти за финансовия отчет на Дружеството като цяло, (73% от сумата на актива), вкл. за отчетените финансови резултати и задължителен дивидент, както и поради необходимостта и прилагането на значителни преценки и допускания с висока субективност, а и от присъщата несигурност при оценяването на справедливата стойност, ние сме определили тази област като ключов одиторски въпрос.

например: норма на дисконтиране, риск от незаетост, наемни нива, период на разработване, норма на капитализация, офертни продажни цени, корекции на показатели и др.).

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

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

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността 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

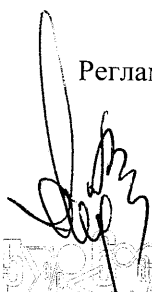
Информацията относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение № 14 към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 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 2018 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.

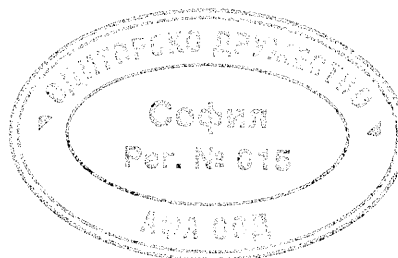


- АФА ООД е назначено за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 година на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ (Дружеството) от Общото събрание на акционерите, проведено на 20 май 2018 година за период от една година.
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 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 2019 година

ул. "Оборище" 38

гр. София 1504, България

ДО
Акционерите на дружество
Фонд за недвижими имоти
България АДСИЦ

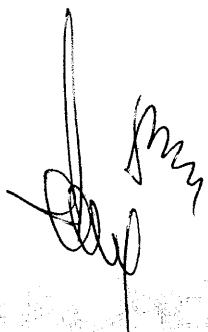
ДЕКЛАРАЦИЯ

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

Долуподписаните:

1. Рени Георгиева 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. Валя Йорданова Йорданова, в качеството ми на регистриран одитор (с рег. № 0112 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 2018 година, съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т. 8 на ДР на Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти“. В резултат на нашия одит ние издадохме одиторски доклад от 29 март 2019 година.



С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМЕ, ЧЕ както е докладвано в изданията от нас одиторски доклад относно годишния финансов отчет на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ за 2018 година, издаден на 29 март 2019 година:

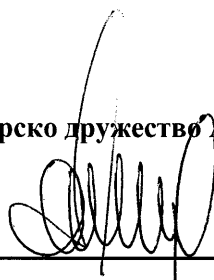
- 1. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а“ Одиторско мнение:** По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2018 година и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща 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 № 14 към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 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 2018 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 2018 година, с дата 29 март 2019 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 2019 година по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК.

29 март 2019 година

Гр. София

За одиторско дружество АФА ООД



Рени Йорданова,

(Управител)



Валя Йорданова,

(Регистриран одитор, отговорен за одита)

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

Съдържание

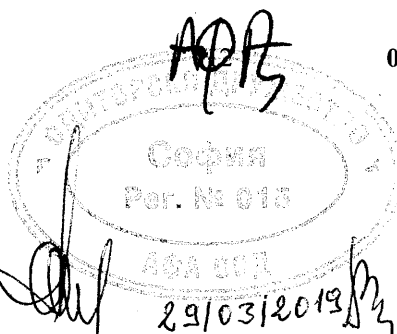
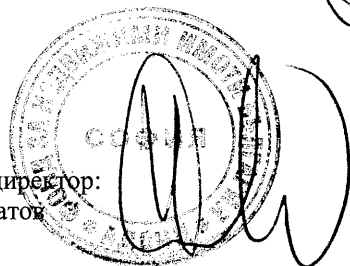
Отчет за доходите	1
Отчет за всеобхватния доход.....	2
Отчет за финансовото състояние	3
Отчет за промените в собствения капитал	4
Отчет за паричните потоци	5
Приложения	
1. Корпоративна информация.....	6
2.1. База за изготвяне.....	6
2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики	7
2.3. Промени в счетоводните политики и оповестявания.....	18
3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения	21
4. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано	23
5. Приходи и разходи	27
5.1. Приходи от наеми и такса управление	27
5.2. Приходи от външни клиенти	27
5.3. Други приходи	27
5.4. Преки оперативни разходи свързани с имоти.....	28
5.5. Други разходи	28
6. Имоти.....	29
6.1. Инвестиционни имоти.....	29
6.2. Инвестиционни имоти държани за продажба	32
7. Разходи за бъдещи периоди.....	33
8. Търговски и други вземания.....	33
9. Парични средства, парични еквиваленти и блокирани парични средства.....	34
10. Основен капитал и резерви.....	35
10.1. Основен акционерен капитал	35
10.2. Премийни резерви	36
11. Дългосрочни лихвоносни заеми.....	37
12. Провизия за дължими дивиденди.....	38
13. Търговски и други задължения	40
14. Оповестяване на свързани лица	41
14.1. Възнаграждения на обслужващото дружество	41
14.2. Възнаграждения на Съвета на директорите	41
15. Нетна печалба на акция.....	42
16. Ангажименти	42
17. Цели и политика за управление на финансовия риск.....	44
18. Оценка на справедлива стойност.....	48

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ

за годината, завършваща на 31 декември 2018 година

	Приложения	2018	2017
		хил. лв.	хил. лв.
Приходи			
Приходи от наеми и такса управление	5.1	6,758	6,176
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	6.1, 6.2	2,538	2,111
Приходи от продажба на инвестиционни имоти		83	6,600
Приходи от лихви		-	1
Други приходи	5.3	17	116
Общо приходи		9,396	15,004
Разходи			
Преки оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти	5.4	(1,172)	(1,315)
Възнаграждения на обслужващото дружество	14.1	(1,118)	(1,078)
Разходи за лихви		(312)	(353)
Възнаграждения на Съвета на директорите	14.2	(112)	(114)
Балансова стойност на продадени инвестиционни имоти	6.2	(83)	(6,599)
Разходи за персонала		(59)	(56)
Други разходи	5.5	(122)	(126)
Общо разходи		(2,978)	(9,641)
Печалба за годината		6,418	5,363
Нетна печалба на акция – основна стойност	15	0.287 лв.	0.266 лв.
Нетна печалба на акция – намалена стойност	15	0.287 лв.	0.266 лв.
Дивидент на акция, бруто		0.154 лв.	0.034 лв.

Изпълнителен директор:
Николай Скарлатов




Съставител:
Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 28 март 2019 г. Приложенията от 6 страница до 50 страница са неразделна част от финансовия отчет.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
за годината, завършваща на 31 декември 2018 година

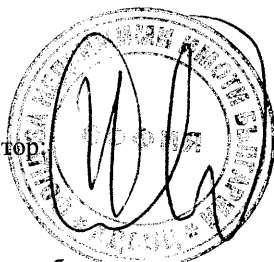
	2018	2017
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Печалба за годината	6,418	5,363
Друг всеобхватен доход за годината	-	-
Общо всеобхватен доход за годината	6,418	5,363

АДА

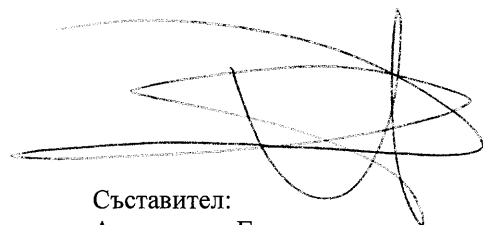


29/03/2019

Изпълнителен директор
Николай Скарлатов



Съставител:
Александър Георгиев

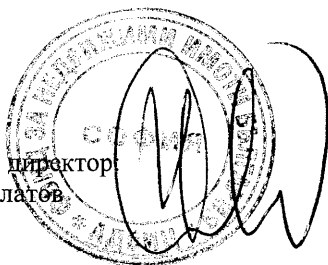


Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 28 март 2019 г.
Приложенията от 6 страница до 50 страница са неразделна част от финансовия отчет.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
 към 31 декември 2018 година

	Приложения	2018 хил. лв.	2017 хил. лв.
АКТИВИ			
Дълготрайни активи			
Инвестиционни имоти	6.1	85,254	81,813
Оборудване		5	9
Нематериални активи		3	7
		85,262	81,829
Краткотрайни активи			
Търговски и други вземания	8	461	163
Разходи за бъдещи периоди	7	62	20
Парични средства и парични еквиваленти	9	30,945	3,410
		31,468	3,593
Инвестиционни имоти, държани за продажба	6.2	1,420	1,529
ОБЩО АКТИВИ		118,150	86,951
Собствен капитал			
Основен капитал	10.1	34,642	60,450
Премийни резерви	10.2	59,380	6,345
Неразпределена печалба		10,756	7,789
Общо собствен капитал		104,778	74,584
Дългосрочни пасиви			
Дългосрочни лихвоносни заеми	11	7,846	9,013
		7,846	9,013
Краткосрочни пасиви			
Краткосрочна част на дългосрочни лихвоносни заеми	11	1,175	1,140
Търговски и други задължения	13	900	1,527
Провизия за дължими дивиденди	12	3,451	687
		5,526	3,354
Общо пасиви		13,372	12,367
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		118,150	86,951

Изпълнителен директор:
 Николай Скарлатов



29/03/2019

Съставител:
 Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите 28 март 2019 г.
 Приложенията от 6 страница до 50 страница са неразделна част от финансовия отчет.

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

За годината, завършваща на 31 декември 2018 година

	Основен капитал (Приложение 10.1)	Премийни резерви (Приложение 10.2)	Неразпределена печалба	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
На 1 януари 2017 година	60,450	6,345	3,113	69,908
Печалба за годината	-	-	5,363	5,363
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход	-	-	5,363	5,363
Дивиденди (Приложение 12)	-	-	(687)	(687)
На 31 декември 2017 година	60,450	6,345	7,789	74,584
Печалба за годината	-	-	6,418	6,418
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход	-	-	6,418	6,418
Намаление на номиналната стойност на акциите	(40,300)	40,300	-	-
Увеличение на основния акционерен капитал	14,492	13,043	-	27,535
Транзакционни разходи, свързани с увеличението на основния акционерен капитал	-	(308)	-	(308)
Дивиденди (Приложение 12)	-	-	(3,451)	(3,451)
На 31 декември 2018 година	34,642	59,380	10,756	104,778



Исполнителен директор
 Николай Скарлатов

Съставител:
 Александър Георгиев

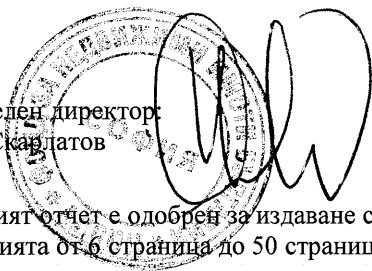
Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 28 март 2019 г. Приложенията от 6 страница до 50 страница са неразделна част от финансовия отчет.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

За годината, завършваща на 31 декември 2018 година

	Приложения	2018 хил. лв.	2017 хил. лв.
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ			
Печалба за годината		6,418	5,363
Корекции за равнение на печалбата за годината с нетните парични потоци:			
<i>Непарични:</i>			
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на имоти	6.1, 6.2	(2,538)	(2,111)
Приходи от лихви		-	(1)
Разходи за лихви		312	353
(Печалба)/загуба от продажба на имоти		-	(1)
Разходи за амортизация	5.5	8	4
Отписани начислени задължения	5.3	-	(81)
Отписани вземания	5.5	-	1
<i>Корекции в оборотния капитал:</i>			
Увеличение на търговски и други вземания		(340)	(40)
Намаление на търговски и други задължения		(627)	(10)
Нетни парични потоци от оперативна дейност		3,233	3,477
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ			
Покупка на имоти и първоначални преки разходи по оперативен лизинг		(877)	(11,272)
Депозити с първоначален падеж над 3 месеца		-	704
Покупка на оборудване и нематериални активи		-	(16)
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти		83	5,231
Получени лихви		-	17
Нетни парични потоци използвани в инвестиционна дейност		(794)	(5,336)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ			
Постъпление от увеличение на основния акционерен капитал		27,535	-
Платени разходи, свързани с операцията по увеличението на основния капитал		(308)	-
Изплатени банкови заеми		(1,134)	(826)
Постъпления по получени банкови заеми		-	1,000
Платени лихви		(310)	(348)
Изплатени дивиденди		(687)	(1,487)
Нетни парични потоци от/(използвани във) финансова дейност		25,096	(1,661)
Нетно увеличение/(намаление) на паричните средства и паричните еквиваленти		27,535	(3,520)
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари		3,410	6,930
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември		30,945	3,410

Изпълнителен директор:
Николай Скарлатов



София
Рег. № 015

Съставител:
Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 28 март 2019 г.
Приложенията от 6 страница до 50 страница са неразделна част от финансовия отчет.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2018 г.

1. Корпоративна информация

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

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

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

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

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

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

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

Финансовият отчет на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ за годината, приключваща на 31 декември 2018 година е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 28 март 2019 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 пораздат 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.

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година. Когато е необходимо сравнителните данни се рекласифицират (и преизчисляват), за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

Прилагането на МСФО 9 Финансови инструменти и МСФО 15 Приходи от договори с клиенти за първи път е модифицирано ретроспективно. То е довело до промени в счетоводните политики, но не е наложило корекции на началните салда на собствения капитал на 1 януари 2018 г. или на сумите по съответните статии, отразяващи засегнатите отчетни обекти, признати във финансовия отчет. Сравнителните данни за 2017 г. също не са преизчислявани. Новите счетоводни политики са представени в Приложения № 2.2 б), 2.2. з) и 3.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2018 година

2.1. База за изготвяне (продължение)

Изявление за съответствие

Финансовият отчет на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2018 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз. МСФО, приети от ЕС, е общоприетото наименование на рамката с общо предназначение-счетоводна база, еквивалентна на рамката, въведена с дефиницията съгласно § 1, т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството под наименованието „Международни счетоводни стандарти“ (МС) За текущата финансова година дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за неговата дейност.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики

а) Преизчисление от чуждестранна валута

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

б) Приходи от договори с клиенти

Дейността на Фонда е свързана с инвестиране на паричните средства, набирани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти, посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажба. Приходите от договори с клиенти се признават, когато контролът върху стоките или услугите бъде прехвърлен към клиента, срещу сума, която отразява възнаграждението, на което Фондът очаква да има право в замяна на тези стоки или услуги. Като цяло Фондът е достигнал до заключение, че той е принципал в договореностите си за приходи, с изключение на тези свързани с предоставянето на електричество, водоснабдяване и отопление на наемателите, както и извършването на подобрения по отдадени под наем площи за сметка на наемателите, тъй като обикновено Фондът контролира стоките или услугите преди да ги прехвърли към клиента.

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

Приходи от такса управление

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2018 година

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

б) Приходи от договори с клиенти (продължение)

В предходни години (*до 31 декември 2017 година*), съгласно МСС 18, приходите се признават до степента, в която е вероятно икономическите ползи да бъдат получени от Фонда и сумата на прихода може да бъде надеждно оценена. Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото на получаване възнаграждение, като се изключат отстъпки, работи и други данъци върху продажбите. Фондът е достигнал до заключение, че действа 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.

Приходи от продажба на имоти

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

В предходни години (*до 31 декември 2017 година*), съгласно МСС 18, приходите от продажба на имоти се признават, когато съществените рискове и изгоди от собствеността бъде прехвърлена на купувача, което обичайно става при завършване на имоти, разработвани за продажба или при прехвърляне на юридическото право на собственост, в това число и инвестиционни имоти, държани за продажба, т.е. които не са били обект на разработване за продажба.

Салда по договори

Търговски вземания

Вземането представлява правото на Фонда да получи възнаграждение в определен размер, което е безусловно (т.е. преди плащането на възнаграждението да стане дължимо е необходимо единствено да изтече определен период от време)(Счетоводни политики за финансовите активи, изложени в раздел „3”) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване).

в) Приходи от наеми

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.

г) 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, завършваща на 31 декември 2018 година

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

д) 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.

е) 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.

ж) Нетна печалба на акция

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

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

з) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване

• Финансови активи

Първоначално признаване и оценяване

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

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2018 година

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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

• Финансови активи (продължение)

Първоначално признаване и оценяване (продължение)

За да бъде класифициран и оценяван по амортизирана стойност или по справедлива стойност в ДВД, дълговият финансов актив трябва да поражда парични потоци, които представляват "само плащания по главницата и лихвата" (СПГЛ) по неиздължената сума на главницата. Тази оценка се нарича „СПГЛ тест“ и се извършва на нивото на съответния инструмент. Бизнес моделът на Фонда за управление на финансовите активи се позовава на начина, по който той управлява финансовите си активи с цел генериране на парични потоци. Бизнес моделът определя дали паричните потоци ще възникнат в резултат на събирането на договорни парични потоци, продажба на финансовите активи, или и двете.

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

В предходни години (*до 31 декември 2017 година*) Фондът е приложил изискванията на МСС 39. Няма съществени промени в прилаганите счетоводни политики, произтичащи от първоначалното прилагане на МСФО 9.

Последващо оценяване

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

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

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

Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти)

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

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

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

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

В предходни години (*до 31 декември 2017 година*) Фондът е приложил изискванията на МСС 39. Няма съществени промени в прилаганите счетоводни политики, произтичащи от първоначалното прилагане на МСФО 9.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2018 година

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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

• Финансови активи (продължение)

Отписване

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

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

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

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

Обезценка на финансови активи

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

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

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

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

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2018 година

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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

- **Финансови активи (продължение)**

Обезценка на финансови активи (продължение)

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

- **Финансови пасиви**

Първоначално признаване и оценяване

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

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

Финансовите пасиви на Фонда включват търговски и други задължения и заеми и привлечени средства.

Последващо оценяване

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

Финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата

Финансовите пасиви по справедлива стойност в печалбата или загубата включват финансови пасиви, държани за търговия, и финансови пасиви, определени при първоначалното признаване като такива по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Финансовите пасиви се класифицират като държани за търговия, ако са придобити с цел повторна покупка в близко бъдеще. Фондът не отчита финансови инструменти в тази категория.

Финансови пасиви, определени при първоначално признаване като такива по справедлива стойност в печалбата или загубата, се определят като такива към датата на първоначално признаване, само ако са изпълнени критериите на МСФО 9. Фондът не е определил никакви финансови пасиви като такива по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Заеми и привлечени средства

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

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

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2018 година

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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

- **Финансови пасиви (продължение)**

Отписване

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

и) Компенсиране на финансови инструменти

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

й) Оценяване по справедлива стойност

Фондът оценява и представя по справедлива стойност за целите на финансовото отчитане някои от своите активи и пасиви. На повтаряща се (ежегодна) база оценявани по справедлива стойност са инвестиционните имоти и инвестиционните имоти държани за продажба по справедлива стойност към всяка отчетна дата. Справедливите стойности на финансовите инструменти, оценени по амортизирана стойност, са оповестени в Приложение 18.

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

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

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

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

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

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2018 година

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

й) Оценяване по справедлива стойност (продължение)

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

- Ниво 1 – Използват се 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.

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 дебитира 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.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2018 година

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

л) Инвестиционни имоти (продължение)

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

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

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

Фондът прехвърля имот от инвестиционен имот в материален запас (имоти за 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.

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.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2018 година

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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.

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

	2018	2017
Стопански инвентар	5 години	5 години
Компютри	2 години	2 години
Други активи	6-7 години	6-7 години

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

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

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

За 2018 г. и 2017 г. Фондът не отчита съществено оборудване.

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 2018 г. и 2017 г., Фонда не отчита отделни оперативни сегменти. Допълнителна информация за приходите от външни клиенти е представена в Приложение 5.2.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ **ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, завършваща на 31 декември 2018 година

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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.

Последващо оценяване

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

В предходни периоди паричните средства и еквиваленти в банки са представяни последващо по амортизирана стойност, намалена с натрупаната обезценка за реално понесени кредитни загуби.

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

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 времените 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 2018 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.

т) Нематериални активи

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

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2018 година

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

г) Нематериални активи (продължение)

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

	2018	2017
Софтуер	2 години	2 години

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

За 2018 г. и 2017 г. Фондът не отчита съществени нематериални активи.

2.3. Промени в счетоводните политики и оповестявания

Нови и изменени стандарти и разяснения

Фондът прилага МСФО 15 и МСФО 9 за първи път. По-долу са описани естеството и ефектът на промените в резултат от приемането на тези нови счетоводни стандарти.

За първи път през 2018 година се прилагат и някои други изменения и разяснения, но те нямат влияние върху финансовия отчет на Фонда. Фондът не е приел стандарти, разяснения или изменения, които са публикувани, но все още не са влезли в сила.

МСФО 9 Финансови инструменти: класификация и оценяване

МСФО 9 Финансови инструменти заменя МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване за годишните периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г., като обединява заедно всички три аспекта от счетоводното отчитане на финансовите инструменти: класификация и оценяване, обезценка и счетоводно отчитане на хеджирането.

МСФО 9 въвежда изискване класификацията на финансовите активи да бъде правена на база бизнес модела на предприятието за тяхното управление и на характеристиките на договорените парични потоци на съответните активи. На тази основа се определят двете основни категории последващи оценки – по амортизирана и по справедлива стойност. Новите правила довеждат до промени основно в отчитането на финансови активи от типа на дългови инструменти и на финансови пасиви, приети за отчитане по справедлива стойност през текущите печалби и загуби (за кредитния риск).

Методология на определяне на обезценката – промяната е кардинална и въвежда приложението на концепцията и подхода на „очаквана загуба”. Съгласно този подход всички очаквани загуби на един финансов актив по амортизирана стойност се признават по-рано, като се прилага обичайно модела на трите етапи, в зависимост от промяната на кредитното му качество, а не само при изкристализирането на събитие за неизпълнение, както е в сегашния модел по МСС 39. Трите етапа са: а. при първоначалното признаване на финансовия актив – обезценка за 12-месечен период, б. при завишен кредитен риск - за целия живот на актива; и съответно – в. при настъпването на неизпълнение – на фактическата обезценка. За търговските вземания, вземанията по лизинг и активите по договори с клиенти стандартът допуска използването на опростен модел за изчисляване на обезценката им, но се запазва и при него концепцията за „очаквани загуби”.

Фондът прилага МСФО 9 за бъдещи периоди с дата на първоначално прилагане - 1 януари 2018 г. Фондът не е преизчислявал сравнителната информация, която продължава да се отчита съгласно МСС 39.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2018 година

2.3. Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

Нови и изменени стандарти и разяснения (продължение)

МСФО 9 Финансови инструменти: класификация и оценяване (продължение)

Ръководството на Фонда е направило анализ и е оценило, че ефектът от първоначалното прилагане на МСФО 9 е несъществен, поради което няма отчетени корекции в началните салда на компонентите на собствения капитал на 1 януари 2018 г.

МСФО 7 (променен) Финансови инструменти: Оповестявания – относно облекчението за преизчислението на сравнителни периоди и свързаните с тях оповестявания при прилагането на МСФО 9 (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г., приет от ЕК). Тази промяна е свързана с въвеждане на облекчение относно необходимостта от преизчисление на сравнителните финансови отчети и възможността за предоставяне на модифицирани оповестявания при преминаването от МСС 39 към МСФО 9 към датата на прилагане на стандарта от дружеството и дали то избира опцията да преизчисли предходни периоди.

МСФО 15 Приходи от договори с клиенти

МСФО 15 заменя МСС 11 Договори за строителство, МСС 18 Приходи и свързаните с тях Разяснения, и с някои ограничени изключения се прилага по отношение на всички приходи, произтичащи от договори с клиенти. МСФО 15 въвежда нов, пет-стъпков модел за отчитане на приходите, произтичащи от договори с клиенти, и изисква приходите да се признават в размер, който отразява възнаградението, на което предприятието очаква да има право в замяна на прехвърлените на клиента стоки или услуги.

МСФО 15 изисква от предприятията да упражнят преценка, при отчитане на всички уместни факти и обстоятелства, когато прилагат всяка една стъпка от модела по отношение на договорите с техните клиенти. В допълнение, стандартът определя и счетоводното третиране на разходите за придобиване на договор и разходите, пряко свързани с изпълнението на договора. Нещо повече, стандартът изисква разширени оповестявания.

Фондът е приел МСФО 15 при използването на модифицирано ретроспективно прилагане като за дата на първоначалното прилагане е приет 1 януари 2018 г. Съгласно този метод стандартът може да се прилага или по отношение на всички договори към датата на първоначалното прилагане, или само към договорите, които не са изпълнени към тази дата. Фондът е предпочел да прилага стандарта само по отношение на договорите, които не са изпълнени към 1 януари 2018 г.

Кумулативният ефект от първоначалното прилагане на МСФО 15 се признава към датата на първоначалното прилагане като корекция на началното салдо на неразпределената печалба. Тоест, сравнителната информация не е преизчислявана и продължава да се отчита съгласно МСС 11, МСС 18 и свързаните с тях Разяснения.

Ръководството на Фонда е направило анализ и е оценило, че няма пряк стойностен ефект от първоначалното прилагане на МСФО 15, поради което няма отчетени корекции в началните салда на компонентите на собствения капитал на 1 януари 2018 г.

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

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. Възприемането на разясненията не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Фонда.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2018 година

2.3. Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

Нови и изменени стандарти и разяснения (продължение)

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

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. Възприемането на измененията не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Фонда.

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

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.

МСС 40 Инвестиционни имоти (Изменения): Трансфери на инвестиционен имот

Измененията дават разяснения относно трансфери от или към инвестиционен имот при промяна в намеренията на ръководството само когато има доказана промяна в използването. Само промяна в намеренията на ръководството не е достатъчно доказателство за промяна в използването. Възприемането на измененията не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Фонда.

Годишни подобрения в МСФО – Цикъл 2014-2016 година

Обобщение на измененията по съответните стандарти е представено по-долу:

- МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия - оценяване на предприятието, в което е инвестирано по справедлива стойност.

Възприемането на измененията не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Фонда.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2018 година

3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Преценки

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

Приходи от договори с клиенти

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

- **Съображения, свързани с принципал спрямо агент**

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

- Фондът не носи първостепенната отговорност за изпълнението на обещанието за предоставяне на посочените услуги.

- Фондът не упражнява усмотрение при определянето на цената на посочените услуги.

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

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

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

- **Ефект от първоначално прилагане на МСФО 15**

Ръководството е извършило подробен анализ на изискванията на МСФО 15 и е достигнало до заключение че при първоначалното му прилагане не възникват стойностни ефекти върху обектите отчетени във финансовия отчет към 1 януари 2018 г.

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 третират като оперативни лизинги. Допълнителна информация е представена в Приложение 16.

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).

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2018 година

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

Преценки (продължение)

Покупки на инвестиционни имоти

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

Изчисление на провизия за дължими дивиденди

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, 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 2018 г. е представена в Приложение 12.

Приблизителни оценки и предположения

Основните предположения, които са свързани с бъдещи и други основни източници на несигурности в приблизителните оценки към отчетната 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.

Провизия за очаквани кредитни загуби за търговски вземания

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

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

След направения анализ и изчисления ръководството на дружеството е установило, че размерът на очакваните кредитни загуби е несъществен по размер и е взело решение да не отчита провизия за очаквани кредитни загуби както към 1 януари 2018 г. така и към 31 декември 2018 г.

Оценката за корелацията между историческите проценти на просрочие, прогнозите за икономическите условия и ОКЗ представлява съществена приблизителна оценка. Размерът на ОКЗ е чувствителен спрямо промени в обстоятелствата и прогнозираните икономически условия. Историческия опит на Фонда по отношение на кредитните загуби и прогнозите за икономическите условия може също така да не са представителни за реалните просрочия от страна на клиента в бъдеще. Информация за ОКЗ по търговските вземания на Фонда е оповестена в Приложение 8.

Справедлива стойност на инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти и имотите държани за продажба са оценени по справедлива стойност от независим лицензиран оценител на базата на приходен или пазарен подход. 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.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2018 година

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

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

МСФО 16 Лизинг

МСФО 16 беше публикуван през януари 2016 г. и заменя МСС 17 *Лизинг*, КРМСФО 4 *Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг*, ПКР-15 *Оперативен лизинг-Стимули* и ПКР-27 *Оценяване на съдържанието на операции, включващи правната форма на лизинг*. МСФО 16 установява принципите за признаване, оценяване, представяне и оповестяване на лизинг, и изисква лизингополучателите да отчитат всички лизингови договори по един и същ балансов модел, подобен на счетоводното отчитане на финансовия лизинг съгласно МСС 17. Стандартът включва две освобождавания от признаване за лизинговите договори - лизинг на активи с 'ниска стойност' (напр. персонални компютри) и краткосрочен лизинг (т.е. лизинг със срок на лизинговия договор до 12 месеца). Към началната дата на лизинга лизингополучателят признава задължение за извършване на лизингови плащания (т.е. лизинговото задължение) и актив, представляващ правото на използване на основния актив в течение на срока на лизинговия договор (т.е. актив за правото на ползване). Лизингополучателите ще бъдат задължени да признават отделно разход за лихви по лизинговото задължение и разход за амортизация на актива за правото на ползване.

Също така, лизингополучателите ще бъдат задължени да оценят отново лизинговото задължение при настъпването на определени събития (напр. промяна на лизинговия срок, промяна в бъдещите лизингови плащания, произтичащи от промяна в индекса или преоценка, използвани за определянето на тези плащания). По принцип, лизингополучателят ще признава сумата на преоценката на лизинговото задължение като корекция на актива за правото на ползване.

Съгласно МСФО 16, счетоводното отчитане при лизингодателя по същество остава непроменено спрямо това, прилагано към днешна дата съгласно МСС 17. Лизингодателите ще продължат да класифицират лизинговите договори при прилагането на същия принцип на класификация, както е определен в МСС 17, и да правят разграничение между двата вида лизинг: оперативен и финансов лизинг.

МСФО 16, който влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019, изисква лизингополучателите и лизингодателите да правят по-разширени оповестявания от тези съгласно МСС 17.

Преминаване към МСФО 16

Фондът планира да приеме МСФО 16 по модифицирания ретроспективен подход. Фондът ще започне да прилага стандарта към договори, които преди това са били определени като лизинг при прилагането на МСС 17 и КРМСФО 4. Следователно, Фондът няма да прилага стандарта към договори, които преди това не са били определени като лизинг при прилагането на МСС 17 и КРМСФО 4.

Към датата на одобрение за издаване на настоящия финансов отчет за 2018 година Фондът все още е в процес на приключване на анализа на ефектите от първоначалното прилагане на МСФО 16. На база предварителни оценки ръководството не очаква първоначалното прилагане на МСФО 16 да имат съществен ефект върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2018 година

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

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.

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. Фондът ще анализира и оцени ефектите от разяснението върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

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. 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, завършваща на 31 декември 2018 година

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. 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. Фондът ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

МСФО 3 Бизнес комбинации (Изменения): Дефиниция за бизнес

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Измененията разясняват минималните изисквания за бизнес и ограничават дефиницията за бизнес. Измененията също така премахват преценката, дали пазарните участници са в състояние да променят липсващи елементи, предоставят насоки, подпомагащи дружествата в преценката, дали придобитият процес е съществен и въвеждат незадължителен тест за концентрация на справедлива стойност. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Фондът ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

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

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Измененията разясняват дефиницията за същественост и как трябва да бъде прилагана тя, като предоставят практически насоки, които до сега са били включени в други МСФО. Измененията също така поясняват, че съществеността зависи от естеството и значимостта на информацията. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Фондът ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

Концептуална рамка за финансово отчитане

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2018 година

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

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, завършваща на 31 декември 2018 година

5. Приходи и разходи

5.1. Приходи от наеми и такса управление

	2018	2017
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Наеми от инвестиционни имоти	6,036	5,531
Приходи от договори с клиенти - такса управление	722	645
	6,758	6,176

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		2018		2017	
		<i>хил. лв.</i>	<i>Процент от съответните приходи</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>Процент от съответните приходи</i>
Клиент 1	Наеми	2,154	36%	2,118	38%
Клиент 2	Наеми	1,814	30%	1,592	29%
Клиент 2	Такса управление	346	48%	302	47%
Клиент 3	Наеми	554	9%	411	7%
Клиент 3	Такса управление	100	14%	99	15%
Клиент 4	Наеми	528	9%	521	9%
Клиент 4	Такса управление	93	14%	92	14%

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

	2018	2017
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Приходи от аренда	13	22
Изменение в начисление за задължения по съдебни дела	-	73
Отписване на задължения	-	8
Други	4	13
	17	116

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, завършваща на 31 декември 2018 година

5. Приходи и разходи (продължение)

5.4. Преки оперативни разходи свързани с имоти

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<i>Преки оперативни разходи свързани с имоти, които генерират приходи от наеми</i>		
Инвестиционни имоти	(1,053)	(941)
	<u>(1,053)</u>	<u>(941)</u>
<i>Преки оперативни разходи свързани с имоти, които не генерират приходи от наеми</i>		
Инвестиционни имоти	(70)	(182)
Инвестиционни имоти, държани за продажба	(49)	(192)
	<u>(119)</u>	<u>(374)</u>
Общо преки оперативни разходи свързани с имоти	<u>(1,172)</u>	<u>(1,315)</u>

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Такса управление	(470)	(451)
Местни данъци и такси	(343)	(463)
Ремонти и поддръжка на имоти	(223)	(159)
Възнаграждения за професионални услуги	(81)	(198)
Други	(55)	(44)
	<u>(1,172)</u>	<u>(1,315)</u>

5.5. Други разходи

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Одиторски услуги	(22)	(39)
Възнаграждения за професионални услуги	(45)	(49)
Амортизация	(8)	(4)
Банкови такси	(2)	(4)
Други	(45)	(30)
	<u>(122)</u>	<u>(126)</u>

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2018 година

6. Имоти

6.1. Инвестиционни имоти

	Земеделски земи	Неземеделски земи	Търговски и бизнес имоти	Имоти в процес на изграждане	Общо
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
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
На 31 декември 2017 г.	487	10,377	61,155	9,794	81,813
На 1 януари 2018 г.	487	10,377	61,155	9,794	81,813
Придобити	-	-	137	740	877
Трансфер от имоти в процес на изграждане	-	-	123	(123)	-
Нетна печалба/ (загуба) от промени в справедливите стойности	15	(446)	2,818	177	2,564
На 31 декември 2018 г.	502	9,931	64,233	10,588	85,254

Имоти в процес на изграждане

Имоти в процес на изграждане към 31 декември 2018 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, проучвателни и проектантски дейности, както и такса за издадено разрешение за строеж.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2018 година

6. Имоти (продължение)

6.1. Инвестиционни имоти (продължение)

Оценка на справедливата стойност

Фондът е възложил на независим лицензиран оценител да извърши оценка на справедливите стойности на инвестиционните имоти, включително неземеделски земи държани за продажба. Ефективната дата на оценката е 31 декември 2018 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 незаеетост, както и с очакваните разходи за поддръжка, брокерски и агентски комисионни и други оперативни разходи и разходи по управление на имота. Така прогнозираните нетни парични потоци се дисконтират след направена корекция с частта от приходите, относима към прилежащата земя. За тази цел е приложена норма на възвръщаемост от 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:

	2018	2017
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Справедлива стойност на инвестиционни имоти, определена по метода на капитализацията на прихода	74,822	70,949
<i>В това число справедлива стойност на прилежаща земя, определена по метода на пазарните сравнения</i>	<i>16,102</i>	<i>15,736</i>
Справедлива стойност на инвестиционни имоти, определена по метода на пазарните сравнения	10,432	10,864
Общо инвестиционни имоти по справедлива стойност	85,254	81,813

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, завършваща на 31 декември 2018 година

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>2018</u>	<u>2017</u>
Търговски и бизнес имоти	Метод на капитализацията на прихода/ метод на пазарните сравнения	Брутен приход от наем – лв. за месец – търговски обект 1	119,971	124,606
		Брутен приход от наем – лв. за месец – търговски обект 2	84,658	87,729
		Брутен приход от наем – лв. за месец – бизнес обект 1	176,699	170,900
		Брутен приход от наем – лв. за месец – бизнес обект 2	215,630	215,552
		Риск от незаеетост - % от brutния приход от наем	12.15%- 13.5%	5%-19.5%
		Норма на капитализация (дисконтов процент)	9%	9%
		Корекция за неликвидност на земята	-15%	-15%
		Корекции на специфични показатели на земята	*	*
Имоти в процес на изграждане	Метод на капитализацията на прихода	Прогноза за брутен приход от наем – лв. за месец	800,796	826,235
		Риск от незаеетост - % от brutния приход от наем	10.5%	10.5%
		Норма на капитализация (дисконтов процент)	9%	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 2018 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 незаеетост и в дисконтовия фактор като изолирани промени биха довели до съществено по-ниска/(висока) справедлива стойност на инвестиционните имоти.

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

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, завършваща на 31 декември 2018 година

6. Имоти (продължение)

6.1. Инвестиционни имоти (продължение)

Оценка на справедливата стойност (продължение)

Други оповестявания

Към 31 декември 2018 г. инвестиционни имоти със справедлива стойност в размер на 22,485 хил. лв. (2017: 44,251 хил. лв.) са обект на ипотека за обезпечаване на дългосрочни лихвоносни заеми на Фонда (Приложение 11).

6.2. Инвестиционни имоти държани за продажба

	Неземеделски земи	Ваканционни имоти	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
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)
На 31 декември 2017 г.	-	1,529	1,529
На 1 януари 2018 г.	-	1,529	1,529
Загуба от промени в справедливите стойности	-	(26)	(26)
Продадени	-	(83)	(83)
На 31 декември 2018 г.	-	1,420	1,420

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 2018 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	2018	2017
Ваканционни имоти	Метод на пазарните сравнения	Корекция за неликвидност (апартаменти и гаражни пространства)	-37% и -10%	-37%
		Корекция за неликвидност (земя)	-20%	-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, завършваща на 31 декември 2018 година

6. Имоти (продължение)

6.2. Инвестиционни имоти държани за продажба (продължение)

Други оповестявания – Ваканционни имоти държани за продажба

Инвестиционните имоти, държани за продажба към 31 декември 2018 г. и 31 декември 2017 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 работи и планира да продължи да работи активно в посока продажба на инвестиционния имот и през следващите години.

През 2018 г. и 2017 г., поради неликвидността на пазара на недвижими имоти и липсата на информация за параметрите на конкретни сделки (с изключение на продажбата на собствени апартаменти от същия имот в периода 2016 г. - 2018 г.) при оценката на справедливата стойност са използвани офертни цени за сравними имоти, коригирани за специфичните характеристики на имотите държани за продажба от Фонда, както и на реализираните собствени сделки.

Оповестяванията на йерархията на справедливата стойност за инвестиционните имоти и инвестиционните имоти държани за продажба са представени в Приложение 18.

7. Разходи за бъдещи периоди

	2018	2017
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Предплатени такси	44	1
Застраховки	18	19
	62	20

8. Търговски и други вземания

	2018	2017
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Вземания за наеми	287	95
Платени аванси към обслужващото дружество	62	-
Вземания за консумативи	56	29
Вземания по договори с клиенти	20	2
Предоставени депозити	20	21
Платени аванси към доставчици	16	16
	461	163

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

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

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

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, завършваща на 31 декември 2018 година

8. Търговски и други вземания (продължение)

През 2018 г. не са отписвани вземания поради изтекла давност - изминали повече от пет години от настъпване на изискуемост на вземането (2017 г.: отписани вземания за 1 хил.лв.).

Към 31 декември 2018 г. и 2017 г., възрастовият анализ на търговските и други вземания е представен в таблицата по-долу:

	Общо	Редовни, непадежирани	Просрочени, но необезценени				
			< 30 дни	30-60 дни	60-90 дни	90-120 дни	>120 дни
			хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
2018 г.	363	15	184	127	26	3	8
2017 г.	126	72	45	8	-	-	1

9. Парични средства, парични еквиваленти и блокирани парични средства

	2018	2017
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в брой и по банкови сметки	30,922	3,387
Краткосрочни депозити	23	23
Общо парични средства	30,945	3,410

Паричните средства в банкови сметки се олихвяват с плаващи лихвени проценти, базирани на дневните лихвени проценти по банкови депозити. Краткосрочните депозити към 31 декември 2018 са едномесечни (2017 г.: едномесечни). Те се олихвяват по договорени фиксирани лихвени проценти. Депозитите могат да бъдат изтеглени от Фонда при поискване.

Паричните средства и парични еквиваленти, с които разполага дружеството са деноминирани в лева и евро (31.12.2017 г.: лева и евро).

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 равнение между началните и крайните салда в отчета за финансовото състояние на пасивите, произтичащи от финансова дейност за годината, приключваща на 31 декември 2018 г.

	1 януари 2018 г.	Входящи парични потоци	Изходящи парични потоци (главница)	Изходящи парични потоци (лихва)	Начисления по метода на ефективен лихвен процент	Провизия за дължим дивидент	31 декември 2018 г.
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Лихвоносни заеми и привлечени средства	10,153	-	(1,134)	(310)	312	-	9,021
Задължения за дивиденти	687	-	(687)	-	-	3,451	3,451
Общо пасиви от финансова дейност	10,840	-	(1,821)	(310)	312	3,451	12,472

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2018 година

10. Основен капитал и резерви

10.1. Основен акционерен капитал

Издадени и изцяло платени акции

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Обикновени акции с номинална стойност 1 лев всяка (2017: 3 лева всяка)	34,642	60,450
	<u>34,642</u>	<u>60,450</u>

Обикновени акции

Оторизирани, издадени и изцяло платени

	<u>Брой акции</u>	<u>Стойност</u>
	<u>(хиляди)</u>	<u>(хил. лв.)</u>
На 1 януари 2017 г.	20,150	60,450
На 31 декември 2017 г.	20,150	60,450
Намаление на номиналната стойност на акциите от 3 лева на 1 лев	-	(40,300)
Увеличение на основния капитал	14,492	14,492
На 31 декември 2018 г.	<u>34,642</u>	<u>34,642</u>

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“.

На 20 април 2018 г. Съвета на директорите на Фонда приема решение за увеличение на основния капитал. На 6 ноември 2018 г. успешно приключва вписването в Търговския регистър при Агенция по вписванията, в резултат на което основният капитал на Фонда е увеличен на 34,641,925 лв., разпределени в 34,641,925 броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 лев всяка.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АД СИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2018 година

10. Основен капитал и резерви (продължение)

10.1. Основен акционерен капитал (продължение)

Към 31 декември 2018 година, разпределението на основния акционерен капитал на Фонда е както следва:

	Брой акции (хиляди)	Участие
УПФ ДСК Родина АД	2,363	6.82%
ЕН ЕН Универсиален Пенсионен фонд	2,328	6.72%
ЗУПФ Алианц България	2,290	6.61%
Универсален Пенсионен фонд Доверие АД	1,573	4.54%
ЕН ЕН Доброволен Пенсионен фонд	1,395	4.03%
МНИ ООД	1,068	3.08%
Николай Богданов Илиев	1,000	2.89%
Клиенти на Шведбанк АС	895	2.58%
Анри Моис Леви	779	2.25%
ЕН ЕН Професионален Пенсионен фонд	773	2.23%
Експат България Софикс ЮСИТС БТФ	773	2.23%
УПФ Пенсионноосигурителен Институт	680	1.96%
Мибо Консулт ЕООД	661	1.91%
Николай Сергеевич Драгомирецьки	649	1.87%
Тодор Людмилов Брешков	547	1.58%
Първа Инвестиционна Банка АД	523	1.51%
ДПФ Алианц България	499	1.44%
Чавдар Иванов Донков	499	1.44%
ППФ ДСК Родина АД	497	1.43%
ДФ ОББ премиум акции	486	1.40%
Акционери с участие под 1.4%	14,364	41.48%
	34,642	100%

10.2. Премийни резерви

Към 31 декември 2018 г. премийните резерви са в размер на 59,380 хил. лв. (2017 г.: 6,345 хил. лв.). Те са формирани от превишението на постъпленията от издадени нови акции над тяхната номинална стойност през 2006 г. и 2018 г. и от намалението на номиналната стойност на акциите от 3 лева на 1 лев всяка през 2018 г. Премийните резерви могат да бъдат използвани само за покриване на загуби и при определени условия за увеличаване на регистрирания капитал.

	2018	2017
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
На 1 януари	6,345	6,345
Намаление на номиналната стойност на акциите от 3 лева на 1 лев	40,300	-
Увеличение на основния акционерен капитал	13,043	-
Транзакционни разходи, свързани с увеличението на основния акционерен капитал	(308)	-
На 31 декември	59,380	6,345

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, завършваща на 31 декември 2018 година

11. Дългосрочни лихвоносни заеми

	Номинален лихвен процент	Падеж	2018 <i>хил. лв.</i>	2017 <i>хил. лв.</i>
Краткосрочна част				
Инвестиционен банков заем с общ максимален разрешен размер 11,000 хил. лв.	3.1% + БЛПБ* (2017: 3-месечен Sofibor + 3.1%)	декември 2025 г.	1,171	1,134
Задължение за лихва			8	10
Корекция до амортизуема стойност			(4)	(4)
			1,175	1,140
Дългосрочна част				
Инвестиционен банков заем с общ максимален разрешен размер 11,000 хил. лева	3.1% + БЛПБ* (2017: 3-месечен Sofibor + 3.1%)	декември 2025 г.	7,869	9,040
Корекция до амортизуема стойност			(23)	(27)
			7,846	9,013

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

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

На 18 януари 2016 г. Фондът сключва договор за инвестиционен банков кредит с „Юробанк България“ АД в максимален размер до 11,000 хил. лв., усвоими на траншове и предназначен за финансиране изграждането на инвестиционен имот представляващ бизнес обект – офис сграда в гр. София, район Витоша, м. Малинова долина. Срокът на кредита е 10 години, с гратисен период за главницата от една година. Към 31.12.2018 г. заемът е обезпечен с договорна ипотека върху един бизнес имот със справедлива стойност към същата дата възлизаща на 22,485 хил. лв. (31.12.2017 г.: 44,251 хил.лв.) и залог върху настоящите и бъдещия вземания по договорите за оперативен лизинг на бизнес обекта. 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 17. Към 31 декември 2018 г. и 2017 г. кредитът е изцяло усвоен.

Фондът има задължение по договора за инвестиционен банков заем да поддържа до периода на издължаване на заема коефициент „Покритие на дълга“, изчислен като съотношението между оперативната печалба (представляваща разликата между приходи от наем и такса управление, реализирани през периода и преките оперативни разходи свързани с имоти, без да се вземат предвид разходите за преценка 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 31.12.2018 г. Фондът е спазил изисканото съотношение.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2018 година

12. Провизия за дължими дивиденди

	2018	2017
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Провизия за дължими дивиденди	3,389	675
Провизия за данък при източника	62	12
	3,451	687
Коригиран средно-претеглен брой обикновени акции (в хиляди)	22,373	20,150
Дивидент на акция, бруто (в лева)	0.154	0.034

На 20 април 2018 г. Съвета на директорите на Фонда приема решение за увеличение на основния капитал. На 6 ноември 2018 г. успешно приключва вписването в Търговския регистър при Агенция по вписванията, в резултат на което основния капитал на Фонда е увеличен на 34,641,925 лв., разпределени в 34,641,925 броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 лев всяка. Показателят дивидент на акция, бруто за 2018 г. е изчислен на база 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 дивидент на акция, бруто за 2017 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 преценка 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 2018 г. и 31 декември 2017 г.:

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, завършваща на 31 декември 2018 година

12. Провизия за дължими дивиденди (продължение)

	2018 г.		2017 г.	
	Първоначални и последващи преки разходи за придобиване <i>хил. лв.</i>	Справедлива стойност <i>хил. лв.</i>	Първоначални и последващи преки разходи за придобиване <i>хил. лв.</i>	Справедлива стойност <i>хил. лв.</i>
Инвестиционни имоти				
Офис сграда - Камбаните	17,537	22,485	17,414	21,578
Офис сграда – Бизнес Парк София	14,547	18,795	14,505	16,904
ТЦ „Доверие Бриколаж“ - София	11,978	13,677	11,887	13,544
Право на строеж - Научно-технологичен парк	10,673	10,589	10,056	9,794
Инвестиционни имоти в София – Младост IV	9,422	3,483	9,422	3,467
ТЦ „Доверие Бриколаж“ - Варна	8,441	9,276	8,437	9,129
Инвестиционен имот - Царево	4,409	3,992	4,409	4,455
Инвестиционен имот - Видин	589	1,234	589	1,234
Инвестиционен имот - В. Търново	376	1,221	376	1,221
Земеделски имоти	114	502	114	487
Инвестиционни имоти държани за продажба				
Ваканционен имот – Боровец	3,182	1,420	3,311	1,529
Общо	81,268	86,674	80,520	83,342

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 2018 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 3,451 хил. лв. (2017 г.: 687 хил. лв.).

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2018 година

13. Търговски и други задължения

	2018	2017
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Задължения към обслужващото дружество, от които:	374	1,120
- <i>възнаграждения на обслужващото дружество</i>	101	661
- <i>задължения по строителни договори</i>	231	404
- <i>други</i>	42	55
Получени депозити от наематели	256	149
Клиенти по аванси	143	141
ДДС за внасяне	26	-
Задължения към доставчици	16	53
Начисления за задължения по съдебни дела	4	4
Други задължения	81	60
	900	1,527

Условията на финансовите задължения са както следва:

- Задълженията към обслужващото дружество не са лихвоносни и обичайно се уреждат в 30-дневен срок или според индивидуалните условия, договорени с подизпълнители. Допълнителна информация е представена в Приложение 14.1.
- Задълженията към доставчици не са лихвоносни и обичайно се уреждат в 14 дневен срок;

Други оповестявания

Гаранции за качествено изпълнение

Съгласно договорите с подизпълнители, във връзка с инвестиционните си проекти Фондът задържа определени суми като гаранция за качествено изпълнение на строително-монтажните работи. Задържаните суми се определят като процент от стойността на фактурираните строителни работи. Те са безлихвени и са платими в периода 2018 г. - 2019 г. При първоначално признаване, задържаните суми се оценяват по настояща стойност на свързаните бъдещи парични потоци. Към 31 декември 2018 г. краткосрочната част на задълженията по задържани суми е в размер на 155 хил. лв. и е представена като част от Задължения по строителни договори (2017 г.: 158 хил. лв.). Към 31 декември 2018 г. Фондът няма дългосрочни задължения по задържани суми за качествено изпълнение по договори (2017 г.: няма дългосрочни задължения).

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2018 година

14. Оповестяване на свързани лица

Сделките със свързани лица, които Фондът е извършил през годината, заедно със съответните салда към 31 декември 2018 г. и 2017 г. са оповестени по-долу.

14.1. Възнаграждения на обслужващото дружество

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

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

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

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

За 2018 г. възнаграждението за обслужване възлиза на 1,118 хил. лв. (2017 г.: 1,078 хил. лв.).

За 2018 г. възнаграждение за успех на обслужващото дружество няма (2017 г.: няма)

Другите вземания от и задължения към обслужващото дружество са представени в Приложение 8 и Приложение 13.

14.2. Възнаграждения на Съвета на директорите

Възнагражденията на Съвета на директорите се определят от Общото събрание на акционерите. Фондът поема пътните, квартирни и други разходи на директорите във връзка с присъствие на заседания на Съвета на директорите или Общи събрания на акционерите. Възнагражденията на директорите са в размер от една до десет минимални месечни работни заплати за България. Възнагражденията на Съвета на директорите за 2018 година са в размер на 112 хил. лв., в това число осигуровки в размер на 9 хил. лв. (2017 г.: 114 хил. лв., в това число осигуровки в размер на 11 хил. лв.).

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2018 година

15. Нетна печалба на акция

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

На 20 април 2018 г. Съвета на директорите на Фонда приема решение за увеличение на основния акционерен капитал. На 6 ноември 2018 г. успешно приключва вписването в Търговския регистър при Агенция по вписванията, в резултат на което основния капитал на Фонда е увеличен на 34,641,925 лв., разпределени в 34,641,925 броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 лев всяка. Показателят нетна печалба на акция за 2018 г. е изчислен на база 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. 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>2018</u>	<u>2017</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Печалба за годината	6,418	5,363
Коригиран средно-претеглен брой обикновени акции (в хиляди)	<u>22,373</u>	<u>20,150</u>
Нетна печалба на акция (в лева) – основна	<u>0.287</u>	<u>0.266</u>

Не са извършвани други сделки с обикновени акции или потенциални обикновени акции за периода от 31 декември 2018 г. до датата, на която финансовият отчет е одобрен за издаване.

16. Ангажменти

Ангажменти по договори за строителство

Съгласно изготвения бюджет във връзка с изграждането на инвестиционен имот, стойността на строителните работи се очаква да възлезе на 64.5 млн. лв.

Ангажменти 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.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2018 година

16. Ангажименти (продължение)

Ангажименти по оперативен лизинг – Фондът като лизингодател (продължение) – тук е чистия наем без сервизна такса

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

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

	2018	2017
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
До 1 година	2,195	2,257
От една до пет години	4, 489	6,812
	6,684	9,069

При изчислението са предвидени договорените неотменени годишни индексации на наемите по клиенти.

Оперативен лизинг на офис площи (инвестиционни имоти)

След закупуване на два инвестиционни имота представляващи офис сграда, Фондът е встъпил в/склучил 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 брутни 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 2018 г. дружеството е сключило договори с 2 нови наемателя също с 5-годишен наемен срок. Наети са допълнителни паркоместа и офис помещение от съществуващи наематели.

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

	2018	2017
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
До 1 година	4,210	4,376
От една до пет години	8,264	10,958
Над пет години	102	60
	12,576	15,394

В тези изчисления не са включени прогнози за бъдещи договори за оперативен лизинг в инвестиционния имот в София Тех Парк, чието строителство започва през 2019 г. и за който дружеството очаква да започне да сключва предварителни договори още в периода 2019-20 г.

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

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, завършваща на 31 декември 2018 година

16. Ангажименти (продължение)

Ангажименти по оперативен лизинг – Фондът като лизингодател (продължение)

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 по неотменими лизингови договори са представени по-долу:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
До 1 година	11	12
От една до пет години	30	30
Над пет години	4	14
	<u>45</u>	<u>56</u>

17. Цели и политика за управление на финансовия риск

Структурата на финансовите активи и пасиви е както следва:

31.12.2018

BGN '000

Финансови активи

Финансови активи по амортизирана стойност в т.ч.:

31,308

Вземания (Приложение № 8)

363

Парични средства и парични еквиваленти (Приложение № 9)

30,945

Общо финансови активи

31,308

Финансови пасиви

Финансови пасиви по амортизирана стойност в т.ч.:

9,748

Дългосрочни банкови заеми (Приложения № 11)

9,021

Търговски и други задължения (Приложения № 14)

727

Общо финансови пасиви

9,748

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2018 година

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

Структурата на финансовите активи и пасиви към 31.12.2017 г. е както следва:

	31.12.2017
	BGN '000
Финансови активи	
Кредити и вземания, в т.ч.:	3,557
<i>Вземания (Приложение № 8)</i>	<i>147</i>
<i>Парични средства и парични еквиваленти (Приложение № 9)</i>	<i>3,410</i>
Общо финансови активи	3,557
Финансови пасиви	
Финансови пасиви по амортизирана стойност	11,535
<i>Дългосрочни банкови заеми (Приложение № 11)</i>	<i>10,153</i>
<i>Търговски и други задължения (Приложение № 14)</i>	<i>1,382</i>
Общо финансови пасиви	11,535

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 оперативен 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.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2018 година

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

Лихвен риск (продължение)

	<u>Увеличение /намаление на базов пункт</u>	<u>Ефект върху печалбата</u> <i>хил. лв</i>
2018		
Заеми в лева	+100	(90)
Заеми в лева	-100	90

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

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.

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

Към 31 декември 2018 г.

	<u>На поискване</u> <i>хил. лв.</i>	<u>< 3 месеца</u> <i>хил. лв.</i>	<u>3-12 месеца</u> <i>хил. лв.</i>	<u>1-5 години</u> <i>хил. лв.</i>	<u>> 5 години</u> <i>хил. лв.</i>	<u>Общо</u> <i>хил. лв.</i>
Инвестиционен банков заем с общ размер 11,000 хиляди лева	-	361	1,083	5,774	2,887	10,105
Търговски и други задължения	329	398	-	-	-	727
	<u>329</u>	<u>759</u>	<u>1,083</u>	<u>5,774</u>	<u>2,887</u>	<u>10,832</u>

Към 31 декември 2017 г.

	<u>На поискване</u> <i>хил. лв.</i>	<u>< 3 месеца</u> <i>хил. лв.</i>	<u>3-12 месеца</u> <i>хил. лв.</i>	<u>1-5 години</u> <i>хил. лв.</i>	<u>> 5 години</u> <i>хил. лв.</i>	<u>Общо</u> <i>хил. лв.</i>
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
	<u>209</u>	<u>1,515</u>	<u>1,102</u>	<u>5,774</u>	<u>4,331</u>	<u>12,931</u>

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2018 година

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

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 2018 г.

Провизия за очаквани кредитни загуби за търговски вземания

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

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

Предвид краткосрочния хоризонт на вземанията (до 365 дни) и прогнозите на международни институции (ЕК, МВФ, Световна банка) за следващата 2019 година за развитието на българската и световната икономиката, анализът със сценарии на ръководството показва, че ефектите от промените в макроикономическата среда върху матрицата за провизиране са несъществени по размер към 31.12.2018 г.

Очакваните кредитни загуби се изчисляват на датата на всеки отчетен период. За първи път са калкулирани към 1.01.2018 г., и респ. към 31.12.2018 г.

Основният кредитен риск, на който е изложен Фондът по отношение на другите финансови активи (различни от търговски вземания), възниква в следствие на предоставените депозити в банкови институции. За да управлява нивото на кредитния риск, Фондът работи само с утвърдени банкови институции, с висок кредитен рейтинг. Към 31 декември 2018 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	30,922	BBB-
Банка 2	23	BBB

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.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2018 година

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

Управление на капитала (продължение)

	2018	2017
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Основен капитал	34,642	60,450
Премийни резерви	59,380	6,345
Неразпределена печалба	10,756	7,789
Общо собствен капитал	<u>104,778</u>	<u>74,584</u>
Инвестиционни имоти, включително имоти държани за продажба	86,674	83,342
Дългосрочни лихвоносни заеми (дългосрочна и краткосрочна част)	9,021	10,153
Собствен капитал към дългосрочни лихвоносни заеми	11.61	7.35
Инвестиционни имоти, включително имоти държани за продажба към собствен капитал	0.83	1.12
Пазарна капитализация	65,820	44,814

18. Оценяване на справедлива стойност

Количествени оповестявания на йерархията на справедлива стойност към 31 декември 2018 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)
Активи, оценени по справедлива стойност:					
Инвестиционни имоти (Приложение 6.1)					
Търговски имоти	31.12.2018	22,953	-	-	22,953
Неземеделски земи	31.12.2018	9,931	-	-	9,931
Имоти в процес на изграждане	31.12.2018	10,588			10,588
Офис площи	31.12.2018	41,280	-	-	41,280
Земеделски земи	31.12.2018	502	-	-	502
Инвестиционни имоти държани за продажба (Приложение 6.2)					
Ваканционни имоти	31.12.2018	1,420	-	-	1,420
Пасиви, за които се оповестява справедлива стойност:					
Лихвоносни заеми и привлечени средства (Приложение 11)					
Заеми с плаваща лихва	31.12.2018	9,021	-	9,021	-

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2018 година

18. Оценяване на справедлива стойност (продължение)

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.
Активи, оценени по справедлива стойност:					
Инвестиционни имоти (Приложение 6.1)					
Търговски имоти	31.12.2017	22,673	-	-	22,673
Неземеделски 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
Инвестиционни имоти държани за продажба (Приложение 6.2)					
Ваканционни имоти	31.12.2017	1,529	-	-	1,529
Пасиви, за които се оповестява справедлива стойност:					
Лихвоносни заеми и привлечени средства (Приложение 11)					
Заеми с плаваща лихва	31.12.2017	10,153	-	10,153	

През 2018 г. и 2017 г. не е имало трансфери между нивата от йерархията на справедлива стойност.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2018 година

18. Оценяване на справедлива стойност (продължение)

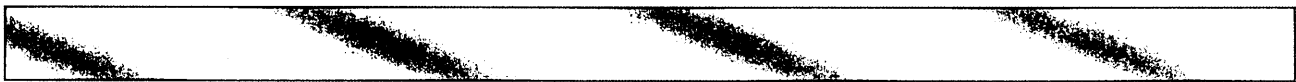
Справедлива стойност на финансови инструменти

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:

	<i>Отчетна стойност</i>		<i>Справедлива стойност</i>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<i>Финансови активи</i>				
Търговски и други вземания	363	147	363	147
Парични средства и краткосрочни депозити	30,945	3,410	30,945	3,410
<i>Финансови пасиви</i>				
Лихвоносни заеми	9,021	10,153	9,021	10,153
Търговски и други задължения	727	1,382	727	1,382

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

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



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