

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

Долуподписаният **Чавдар Иванов Донков**, ЕГН: 7401106680, 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 31.12.2021 г. "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ не са отправяни предложения за поглъщане и/или вливане в друго дружество.

Лицата, които към 31.12.2021 г. притежават пряко или непряко 5 на сто или повече от акциите и правата на глас в Общото събрание на "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ са следните:

Данни за акционера	Размер на дяловото участие към 31.12.2021г.	Начин на притежание
УПФ ДСК РОДИНА АД	6.98%	пряко
ЗУПФ АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ	6.86%	пряко
УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД ОББ	6.81%	пряко
УПФ ДОВЕРИЕ	5.06%	пряко

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

1. Покупка и продажба на недвижими имоти;
2. Сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества, и с банката – депозитар;
3. Контролиране изпълнението на договорите по т. 2;



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

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

Замяна на обслужващо дружество, съответно трето лице по чл. 27 от ЗДСИЦДС, или на банката-депозитар се извършва след предварителното одобрение на КФН.

В срок до 5 /пет/ години от вписване на изменението на чл.43, ал. 1 от Устава в търговския регистър на съда, Съветът на директорите може да увеличава капитала на Дружеството до 50 млн. лв. чрез издаване на нови обикновени акции.

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

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

5. "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ има едностепенна система на управление – Съвет на директорите, който се състои от 3 физически лица: Тодор Людмилов Брешков – Председател на Съвета на директорите, Николай Сергеевич Драгомирецки – Член на Съвета на директорите и Чавдар Иванов Донков – Изпълнителен директор. Съветът на директорите е избран с мандат до 30.06.2026 г.

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

На проведеното на 28 септември 2020г. Общо събрание на акционерите на "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ е избрал Одитния комитет в състав: Атанас Кирилов Трайчев, Мария Славянова Накова и Ирена Йорданова Даскалова. Одитният комитет е избран за тригодишен мандат.

CHAVDAR
IVANOV
DONKOV

Digitally signed by
CHAVDAR IVANOV
DONKOV
Date: 2022.03.30 12:49:19
+03'00'

Чавдар Иванов Донков
Изпълнителен Директор

Дата: 30 март 2022 г.

ДОКЛАД
ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА
ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ЗА 2021 ГОД.

1. Информация относно процеса на вземане на решения при определяне на политиката за възнагражденията, включително, ако е приложимо, информация за мандата и състава на комитета по възнагражденията, имената на външните консултанти, чиито услуги са били използвани при определянето на политиката за възнагражденията;

Политиката за възнагражденията на “ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ е приета от Общото събрание на акционерите на дружеството със специална инвестиционна цел, проведено на 15 Ноември 2013 г. Дружеството със специална инвестиционна цел не е избрало комитет по възнагражденията, Дружеството със специална инвестиционна цел не е ползвало услуги на външни консултанти при определянето на Политиката за възнагражденията.

2. Информация относно относителната тежест на променливото и постоянното възнаграждение на членовете на управителните и контролните органи;

Дружеството със специална инвестиционна цел изплаща на членовете на Съвета на директорите само постоянно възнаграждение.

3. Информация относно критериите за постигнати резултати, въз основа на които се предоставят опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение и обяснение как критериите по чл. 14, ал. 2 и 3 от Наредба № 48 на КФН допринасят за дългосрочните интереси на дружеството;

Дружеството със специална инвестиционна цел не предоставя опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение.

4. Пояснение на прилаганите методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати;

Дружеството със специална инвестиционна цел не прилага методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати, тъй като не изплаща променливо възнаграждение. Членовете на Съвета на директорите получават само постоянно възнаграждение, което по размер и срок, за който е дължимо, се определя от Общото събрание на акционерите.

5. Пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати;

Дружеството със специална инвестиционна цел изплаща на членовете на Съвета на директорите само постоянно възнаграждение и няма зависимост между възнаграждението и постигнатите резултати.

6. Основните плащания и обосновка на годишната схема за изплащане на бонуси и/или на всички други непарични допълнителни възнаграждения;

Не съществува годишна схема за изплащане на бонуси и/или на други непарични допълнителни възнаграждения.

7. Описание на основните характеристики на схемата за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и информация относно платените и/или дължимите вноски от дружеството в полза на директора за съответната финансова година, когато е приложимо;

Не съществува схема за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и не съществуват платени и/или дължими вноски от дружеството със специална инвестиционна цел в полза на директор през 2021 г.;

8. Информация за периодите на отлагане на изплащането на променливите възнаграждения;

Не съществуват периоди на отлагане на изплащането на променливи възнаграждения, както и не съществуват променливи възнаграждения.

9. Информация за политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите;

При прекратяване на договора с Изпълнителен член на Съвета на директорите на Дружеството поради изтичане и неподновяване на мандата, за който е избран, Дружеството не дължи обезщетение. Максималният размер на дължимото обезщетение при предсрочно прекратяване на договора с Изпълнителен член на Съвета на директорите на Дружеството не може да надхвърля едно месечно възнаграждение. При неспазване на срока на предизвестие при предсрочно прекратяване на договора с Изпълнителен член на Съвета на директорите на Дружеството дължимото обезщетение не може да надхвърля едно месечно възнаграждение.

10. Информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани, при променливи възнаграждения, основани на акции;

Дружеството със специална инвестиционна цел не предоставя опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение.

11. Информация за политиката за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на управителните и контролните органи след изтичане на периода по т. 10;

Не съществува политика за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на Съвета на директорите.

12. Информация относно договорите на членовете на управителните и контролните органи, включително срока на всеки договор, срока на предизвестие за прекратяване и детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване;

Договорите на членовете на Съвета на директорите, са описани в годишния доклад на Съвета на директорите за дейността и управлението на дружеството със специална инвестиционна цел през 2021 г.

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

12.1. Тодор Людмилов Брешков - Председател на СД.

Срок на договора – 5 г, съобразен с мандата на СД.

Срок на предизвестие за прекратяване - няма

Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване – в случай на предсрочно прекратяване е описано в т.9. - няма

12.2. Николай Сергеевич Драгомирецки – член на СД.

Срок на договора- 5 години, съобразен с мандата на СД.

Срок на предизвестие за прекратяване - няма

Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване – т. 9. - няма

12.3. Чавдар Иванов Донков - Изп. директор на Дружеството

Срок на договора-5г, съобразен с мандата на СД.

Срок на предизвестие за прекратяване - няма.

Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване – т. 9. - няма

13. Пълният размер на възнаграждението и на другите материални стимули на членовете на управителните и контролните органи за съответната финансова година;

Пълният размер на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, са описани в годишния доклад на Съвета на директорите за дейността и управлението на дружеството със специална инвестиционна цел през 2021 г.;

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

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

Общо през 2021 г. възнагражденията на Съвета на директорите без осигуровка възлизат на 90,138 лв., като сумата не включва платените от Дружеството осигуровки.

14. Информация за възнаграждението на всяко лице, което е било член на управителен или контролен орган в публично дружество за определен период през съответната финансова година.

15. Информация по отношение на акциите и/или опциите върху акции и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции.

Дружеството със специална инвестиционна цел не предоставя опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение.

16. Годишно изменение на възнаграждението, резултатите на дружеството и на средния размер на възнагражденията на основа пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори, през предходните поне пет финансови години, представени заедно по начин, който да позволява съпоставяне.

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

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

През 2021 г. не се очаква промяна на начина на определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите.

Дружеството приема да следва залегналите в Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите правила, относно изплащането възнаграждения за по-дълъг период - до края на мандата. Съветът на директорите преразглежда най - малко веднъж на 4 /четири/ години политиката за възнагражденията и в случай на необходимост и с цел политиката да допринася за постигане на бизнес целите, дългосрочните интереси и устойчивост на дружеството, може да предлага на Общото събрание на акционерите да приеме нова Политика за възнагражденията или съответните изменения и допълнения на Политиката. Управляващите считат, че залегналите в политиката критерии за определяне на възнагражденията към настоящия момент са ефективни, с оглед постигнатите финансови резултати през отчетния период. Членовете на СД приемат, че при рязка промяна във финансово стопанските показатели, независимо дали ще бъдат във възходяща или низходяща посока, Програмата за определяне на възнагражденията ще бъде преразгледана и отразените в нея промени ще бъдат приети по надлежен ред.

Настоящият доклад е изготвен въз основа на чл. 13 от Наредба № 48 на Комисия за финансов надзор.

CHAVDAR
IVANOV DONKOV

Digitally signed by
CHAVDAR IVANOV DONKOV
Date: 2022.03.30 12:49:59
+03'00'

Чавдар Иванов Донков
Изпълнителен Директор

Дата: 30 март 2022 г.

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	8
2.3. Промени в счетоводните политики и оповестявания	21
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	25
5. Приходи и разходи	29
5.1. Приходи от наеми и такса управление	29
5.2. Приходи от външни клиенти	29
5.3. Други приходи	29
5.4. Преки оперативни разходи свързани с имоти	30
5.5. Други разходи	30
6. Имоти	31
6.1. Инвестиционни имоти	31
6.2. Инвестиционни имоти държани за продажба	34
7. Разходи за бъдещи периоди	35
8. Търговски и други вземания	35
9. Парични средства и парични еквиваленти	37
10. Основен капитал и резерви	38
10.1. Основен капитал	38
10.2. Премийни резерви	39
11. Дългосрочни лихвоносни заеми	40
12. Провизия за дължими дивиденди	41
13. Търговски и други задължения	43
14. Оповестяване на свързани лица	44
14.1. Възнаграждения на обслужващото дружество	44
14.2. Възнаграждения на Съвета на директорите	44
15. Нетна печалба на акция	45
16. Ангажименти	45
17. Лизинг	45
18. Цели и политика за управление на финансовия риск	48
19. Оценка на справедлива стойност	52
20. Събития след отчетната дата	54

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ

за годината, завършваща на 31 декември 2021 година

	Приложения	2021 <i>хил. лв.</i>	2020 <i>хил. лв.</i>
Приходи			
Приходи от наеми и такса управление	5.1	7,028	7,022
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	6.1, 6.2	574	-
Приходи от продажба на инвестиционни имоти		881	177
Други приходи	5.3	80	34
Общо приходи		8,563	7,233
Разходи			
Нетна загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	6.1; 6.2	-	(1,391)
Преки оперативни разходи свързани с инвестиционни имоти	5.4	(1,705)	(1,206)
Възнаграждения на обслужващото дружество	14.1	(1,077)	(1,076)
Разходи за лихви		(749)	(252)
Възнаграждения на Съвета на директорите	14.2	(97)	(112)
Балансова стойност на продадени инвестиционни имоти	6.1, 6.2	(815)	(160)
Разходи за персонала		(65)	(60)
Други разходи	5.5	(142)	(193)
Общо разходи		(4,650)	(4,450)
Печалба за годината		3,913	2,783
Нетна печалба на акция – основна стойност	15	0.113 лв.	0.080 лв.
Нетна печалба на акция – намалена стойност	15	0.113 лв.	0.080 лв.
Дивидент на акция, бруто	12	0.048 лв.	0.075 лв.

CHAVDAR
 IVANOV DONKOV

Digitally signed by CHAVDAR
 IVANOV DONKOV
 Date: 2022.03.30 12:50:32
 +03'00'

Изпълнителен директор:
 Чавдар Донков

Alexander Kirilov
 Georgiev

Digitally signed by Alexander
 Kirilov Georgiev
 Date: 2022.03.30 12:51:05 +03'00'

Съставител:
 Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 30 март 2022 г.
 Приложенията от 6 страница до 55 страница са неразделна част от финансовия отчет.

Финансов отчет, върху който одиторско дружество „Ърнст и Янг Одит“ ООД с регистрационен номер 108
 е издало одиторски доклад с дата 30 март 2022 г., с регистриран одитор, отговорен за одита Даниела
 Петкова.

Daniela
 Dechkova
 Petkova

Digitally signed by Daniela
 Dechkova Petkova
 DN: cn=Daniela Dechkova
 Petkova, o=BG,
 email=daniela.petkova@bg.ey.com
 Date: 2022.03.30 14:43:39 +02'00'

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
за годината, завършваща на 31 декември 2021 година

	2021	2020
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Печалба за годината	<u>3,913</u>	<u>2,783</u>
Друг всеобхватен доход за годината	-	-
Общо всеобхватен доход за годината	<u><u>3,913</u></u>	<u><u>2,783</u></u>

**CHAVDAR
IVANOV
DONKOV**

Digitally signed by
CHAVDAR IVANOV
DONKOV
Date: 2022.03.30
12:52:35 +03'00'

Изпълнителен директор:
Чавдар Донков

**Alexander
Kirilov Georgiev**

Digitally signed by
Alexander Kirilov Georgiev
Date: 2022.03.30 12:53:01
+03'00'

Съставител:
Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 30 март 2022 г.
Приложенията от 6 страница до 55 страница са неразделна част от финансовия отчет.

Финансов отчет, върху който одиторско дружество „Ърнст и Янг Одит“ ООД с регистрационен номер 108
е издало одиторски доклад с дата 30 март 2022 г., с регистриран одитор, отговорен за одита Даниела
Петкова.

**Daniela
Dechkova
Petkova**

Digitally signed by Daniela
Dechkova Petkova
DN: cn=Daniela Dechkova
Petkova, c=BG,
email=daniela.petkova@bj.ay.com
Date: 2022.03.30 14:44:44 +03'00'

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

Към 31 декември 2021 г.

	Приложения	2021	2020
		хил. лв.	хил. лв.
АКТИВИ			
Дълготрайни активи			
Инвестиционни имоти	6.1	146,171	110,188
Оборудване		2	5
Нематериални активи		5	12
Активи по право на ползване	17	-	16
		146,178	110,221
Краткотрайни активи			
Търговски и други вземания	8	385	935
Разходи за бъдещи периоди	7	362	607
Парични средства и парични еквиваленти	9	1,657	3,580
		2,404	5,122
Инвестиционни имоти държани за продажба	6.2	850	1,258
ОБЩО АКТИВИ		149,432	116,601
Собствен капитал			
Основен капитал	10.1	34,642	34,642
Премийни резерви	10.2	59,380	59,380
Неразпределена печалба		13,606	11,654
Общо собствен капитал		107,628	105,676
Дългосрочни пасиви			
Дългосрочни лихвоносни заеми	11	32,024	5,396
Задължения по лизинг	17	-	1
		32,024	5,397
Краткосрочни пасиви			
Краткосрочна част на дългосрочни лихвоносни заеми	11	4,694	1,251
Търговски и други задължения	13	3,412	1,670
Задължения по лизинг	17	1	17
Провизия за дължими дивиденди	12	1,673	2,590
		9,780	5,528
Общо пасиви		41,804	10,925
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		149,432	116,601

CHAVDAR IVANOV DONKOV

Digitally signed by CHAVDAR IVANOV DONKOV
Date: 2022.03.30 12:53:38 +03'00'

Изпълнителен директор:
Чавдар Донков

Alexander Kirilov Georgiev

Digitally signed by Alexander Kirilov Georgiev
Date: 2022.03.30 12:54:05 +03'00'

Съставител:
Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите 30 март 2022 г.
Приложенията от 6 страница до 55 страница са неразделна част от финансовия отчет.

Финансов отчет, върху който одиторско дружество „Ърст и Янг Одит“ ООД с регистрационен номер 108 е издало одиторски доклад с дата 30 март 2022 г., с регистриран одитор, отговорен за одита Даниела Петкова.

Daniela Dechkova Petkova

Digitally signed by Daniela Dechkova Petkova
DN: cn=Daniela Dechkova Petkova, o=BG,
email=daniela.petkova@bg.ey.com
Date: 2022.03.30 14:45:42 +03'00'

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

За годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

	Основен капитал (Приложение 10.1)	Премийни резерви (Приложение 10.2)	Неразпределена печалба	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
На 1 януари 2020 година	34,642	59,380	11,461	105,483
Печалба за годината	-	-	2,783	2,783
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход	-	-	2,783	2,783
Дивиденди (Приложение 12)	-	-	(2,590)	(2,590)
На 31 декември 2020 година	34,642	59,380	11,654	105,676
Печалба за годината	-	-	3,913	3,913
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход	-	-	3,913	3,913
Дивиденди (Приложение 12)	-	-	(1,961)	(1,961)
На 31 декември 2021 година	34,642	59,380	13,606	107,628

CHAVDAR
IVANOV
DONKOV

Digitally signed by
CHAVDAR IVANOV
DONKOV
Date: 2022.03.30
12:54:44 +03'00'

Изпълнителен директор:
Чавдар Донков

Alexander
Kirilov
Georgiev

Digitally signed by
Alexander Kirilov Georgiev
Date: 2022.03.30 12:55:09
+03'00'

Съставител:
Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 30 март 2022 г.
Приложенията от 6 страница до 55 страница са неразделна част от финансовия отчет.

Финансов отчет, върху който одиторско дружество „Ърст и Янг Одит“ ООД с регистрационен номер 108 е издало одиторски доклад с дата 30 март 2022 г., с регистриран одитор, отговорен за одита Даниела Петкова.

Daniela
Dechkova
Petkova

Digitally signed by Daniela
Dechkova Petkova
DN: cn=Daniela Dechkova
Petkova, o=BG,
email=daniela.petkova@bg.ey.com
Date: 2022.03.30 14:45:58 +03'00'

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

За годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

	Приложения	2021	2020
		хил. лв.	хил. лв.
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ			
Печалба за годината		3,913	2,783
Корекции за равнение на печалбата за годината с нетните парични потоци:			
Непарични:			
Нетна загуба / (печалба) от промени в справедливите стойности на имоти	6.1, 6.2	(574)	1,391
Разходи за лихви		749	252
Разходи за обезценка на вземания	5.5	22	80
Печалба от продажба на имоти		(66)	(17)
Разходи за амортизация	5.5	26	20
Корекции в оборотния капитал:			
Намаление/ (Увеличение) на търговски и други вземания и разходи за бъдещи периоди		312	(699)
Увеличение на търговски и други задължения		1,742	686
Нетни парични потоци от оперативна дейност		6,124	4,496
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ			
Покупка на инвестиционни имоти	6.1	(35,816)	(17,753)
Покупка на оборудване и нематериални активи		-	(19)
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти		881	177
Нетни парични потоци използвани в инвестиционна дейност		(34,935)	(17,595)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ			
Получени дългосрочни банкови заеми		31,700	-
Изплатени дългосрочни банкови заеми		(1,248)	(1,209)
Плащания по лизинг		(17)	(16)
Платени лихви по дългосрочни банкови заеми		(671)	(247)
Изплатени дивиденди		(2,876)	(4,301)
Нетни парични потоци от/ (използвани) във финансова дейност		26,888	(5,773)
Нетно намаление на паричните средства и паричните еквиваленти		(1,923)	(18,872)
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари		3,580	22,452
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	9	1,657	3,580

CHAVDAR IVANOV DONKOV
 Digitally signed by CHAVDAR IVANOV DONKOV
 Date: 2022.03.30 12:56:25 +03'00'

Изпълнителен директор:
 Чавдар Донков

Alexander Kirilov Georgiev
 Digitally signed by Alexander Kirilov Georgiev
 Date: 2022.03.30 12:56:59 +03'00'

Съставител:
 Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 30 март 2022 г. Приложенията от 6 страница до 55 страница са неразделна част от финансовия отчет.

Финансов отчет, върху който одиторско дружество „Ърст и Янг Одит“ ООД с регистрационен номер 108 е издало одиторски доклад с дата 30 март 2022 г., с регистриран одитор, отговорен за одита Даниела Петкова.

Daniela Dechkova Petkova
 Digitally signed by Daniela Dechkova Petkova
 DN: cn=Daniela Dechkova Petkova, c=BG,
 email=daniela.petkova@bg.ay.com
 Date: 2022.03.30 14:48:24 +03'00'

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2021 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 2021 година е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 30 март 2022 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 поразят 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.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

2.1. База за изготвяне (продължение)

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

Дружеството оперира в сектора на инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажба и неговото нормално функциониране не беше засегнато от наложените ограничителни мерки. Приходите от дейността на Дружеството през 2020 година не са съществено засегнати от пандемичното положение в страната. Същите тенденции се запазват и за началото на 2021 г.

Приходите от наеми и такси управление бележат лек ръст през 2021 г. спрямо предходната година. Дружеството разполага с достатъчно по обем финансиране, за да посреща ликвидните си нужди и има сключени неусвоени заеми за планираното продължаващо строителство на имоти в процес на изграждане.

Дружеството е изготвило финансови прогнози за дванадесетте месеца от датата на одобрение на настоящия финансов отчет, взимайки предвид прогнозната оценка на продължаващите ефекти на COVID-19 пандемията върху бизнеса. Към 31 декември 2021 г. текущите пасиви на Фонда надвишават текущите активи, но финансовите прогнози показват стабилна ликвидна позиция предвид следното:

- През февруари 2022 г. Фондът сключи предварителен договор за продажба на търговски център (Приложение 20). Базовата продажна цена на имота възлиза на 6,800 хил. евро без ДДС. Очаква се сделката да се финализира и паричните постъпления да се получат до средата на финансовата 2022 година.
- С анекс от 24 март 2022 г. Фондът е договорил удължаване на срока за усвояване на инвестиционния банков заем с общ максимален разрешен размер 41,000 хил. лв. на кредита. Срокът е удължен до 31 май 2022 г.

Предвид посоченото по-горе Фондът има стабилна ликвидна позиция, която ще го подпомага при смекчаването на всяка последваща променливост на пазара. Независимо от несигурността, предизвикана от пандемията, значителните парични постъпления, очаквани от продажбата на търговския център и значителните неусвоени договорени заеми, гарантират че Фондът е способен да продължи през предизвикателствата, предизвикани от отражението на пандемията от COVID-19.

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

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

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

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

Ръководството смята, че това развитие на ситуацията в България ще се отрази неблагоприятно върху дейността на Фонда като ще увеличи несигурността по отношение на приходите, сроковете за изпълнение, достъпа до финансиране, връзките с контрагенти и осъществяването на доставки. Всичко това се очаква да окаже влияние и върху разходите на Дружеството и върху реализацията на новия инвестиционен проект.

Дружеството третира горните събития като некоригиращи събития, настъпили след края на отчетния период. Към датата на одобрение за издаване на настоящия финансов отчет, количественият ефект от тези събития не може да бъде определен с разумна степен на точност от страна на Дружеството. Ръководството анализира възможните ефекти от променящите се макро-икономически условия върху финансовото състояние и резултати от дейността на Дружеството.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

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 2021 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз. МСФО, приети от ЕС, е общоприетото наименование на рамката с общо предназначение-счетоводна база, еквивалентна на рамката, въведена с дефиницията съгласно § 1, т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството под наименованието „Международни счетоводни стандарти“ (МС). За текущата финансова година Фондът е приел всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са влезли в сила и са били уместни за неговата дейност.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики

а) Преизчисление от чуждестранна валута

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

б) Приходи от договори с клиенти

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

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

Приходи от такса управление

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

Приходи от продажба на имоти

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

б) Приходи от договори с клиенти (продължение)

Салда по договори

Търговски вземания

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

в) Разходи

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

г) Данъци

Данък върху печалбата

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

Данък върху добавената стойност

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

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

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

д) Разходи по заеми

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

е) Нетна печалба на акция

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

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

ж) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване

• Финансови активи

Първоначално признаване и оценяване

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

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

За да бъде класифициран и оценяван по амортизирана стойност или по справедлива стойност в ДВД, дълговият финансов актив трябва да поражда парични потоци, които представляват "само плащания по главницата и лихвата" (СПГЛ) по неиздължената сума на главницата. Тази оценка се нарича „СПГЛ тест“ и се извършва на нивото на съответния инструмент.

Бизнес моделът на Фонда за управление на финансовите активи се позовава на начина, по който той управлява финансовите си активи с цел генериране на парични потоци. Бизнес моделът определя дали паричните потоци ще възникнат в резултат на събирането на договорни парични потоци, продажба на финансовите активи, или и двете.

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

Последващо оценяване

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

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

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

Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти)

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

- Финансовият актив се притежава в рамките на бизнес модел, имащ за цел неговото държане с оглед получаване на договорните парични потоци от него; и
- Условията на договора за финансовия актив 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.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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

• Финансови активи (продължение)

Отписване

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

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

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

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

Обезценка на финансови активи

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

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

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

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

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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

• Финансови активи (продължение)

Обезценка на финансови активи (продължение)

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

• Финансови пасиви

Първоначално признаване и оценяване

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

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

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

Последващо оценяване

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

Заеми и привлечени средства

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

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

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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

• Финансови пасиви (продължение)

Отписване

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

3) Компенсиране на финансови инструменти

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

и) Оценяване по справедлива стойност

Фондът оценява и представя по справедлива стойност за целите на финансовото отчитане някои от своите активи и пасиви. На повтаряща се (ежегодна) база оценявани по справедлива стойност са инвестиционните имоти и инвестиционните имоти държани за продажба по справедлива стойност към всяка отчетна дата. Справедливите стойности на финансовите инструменти, оценени по амортизирана стойност, са оповестени в Приложение 19.

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

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

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

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

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

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

и) Оценяване по справедлива стойност (продължение)

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

- Ниво 1 – Използват се 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.

й) Основен капитал

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

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

к) Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са имоти, държани за получаване на приходи от наеми или заради потенциала им за увеличение на стойността им като инвестиция, или и за двете. Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, която включва всички разходи по сделката. Разходите за подмяна на части от инвестиционен имот се включват (капитализират) към неговата балансова стойност, когато тези разходи бъдат извършени и при условие, че отговарят на критериите за признаване на инвестиционен имот.

След първоначалното признаване инвестиционните имоти, включително инвестиционни имоти в процес на изграждане, се отчитат по справедлива стойност, която отразява пазарните условия към отчетната дата.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

к) Инвестиционни имоти (продължение)

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

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

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

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

л) Инвестиционни имоти, държани за продажба

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

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

м) Лизинг

На началната дата на лизинга, която е по-ранната от двете дати - датата на лизинговото споразумение или датата на ангажирането на страните с основните условия на лизинговия договор, Фондът прави анализ и оценка дали даден договор представлява или съдържа елементи на лизинг. Даден договор представлява или съдържа лизинг, ако по силата на него се прехвърлят срещу възнаграждение правото на контрол над използването на даден актив за определен период от време.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

м) Лизинг (продължение)

Фондът като лизингодател

Фондът класифицира всеки от своите лизингови договори като договор за оперативен или договор за финансов лизинг. Когато с договора за лизинг се прехвърлят по същество всички съществени рискове и стопански изгоди от собствеността върху основния актив, той се класифицира като договор за финансов лизинг, а всички останали договори, които не съдържат такива условия, се класифицират като договори за оперативен лизинг.

Оперативен лизинг

Фондът обичайно е страна по договори за оперативен лизинг.

Приходите от наеми се отчитат на линейна база за срока на лизинговия договор като се признават в отчета за отчета за доходите към основните приходи поради оперативния си характер. Първоначалните преки разходи, във връзка с договарянето и уреждането на оперативния лизинг, се капитализират към балансовата стойност на лизинговия актив и се признават за срока на лизинга на същата база както приходите от наеми. Условните наеми се признават като приход в периода, в който бъдат заработени.

Основният актив, предмет на лизинговия договор, остава и се представя в отчета за финансовото състояние на дружеството.

Когато договорът съдържа лизингов и нелизингов компоненти Фондът прилага правилата на МСФО 15, за да разпредели общото възнаграждение по договора между отделните компоненти.

Фондът като лизингополучател

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

а) активи по право на ползване

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

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

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

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

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

м) Лизинг (продължение)

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

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

б) задължения по лизинг

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

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

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

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

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

Фондът оценява последващо задължението по лизинг като:

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

м) Лизинг (продължение)

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

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

н) Оборудване

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

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

	2021	2020
Стопански инвентар	5 години	5 години
Компютри	2 години	2 години
Други активи	6-7 години	6-7 години

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

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

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

За 2021 г. и 2020 г. Фондът не отчита съществено оборудване.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

о) Оперативни сегменти

Оперативен сегмент е компонент на Фонда:

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

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

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

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

Към 31 декември 2021 г. и 2020 г., Фондът не отчита отделни оперативни сегменти. Допълнителна информация за приходите от външни клиенти е представена в Приложение 5.2.

п) Парични средства и парични еквиваленти

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

Последващо оценяване

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

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

р) Провизии

Общи

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

р) Провизии (продължение)

Провизия за дължими дивиденди

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

На база на финансовите резултати от дейността на Фонда за 2021 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.

с) Нематериални активи

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

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

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

	2021	2020
Софтуер	2 години	2 години

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

За 2021 г. и 2020 г. Фондът не отчита съществени нематериални активи.

г) Правителствени дарения

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

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

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

2.3. Промени в счетоводните политики и оповестявания

Нови и изменени стандарти и разяснения

Фондът е приложил за първи път някои стандарти и изменения, които влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021 г. Фондът не е приложил по-рано който и да било стандарт, разяснение или изменение, което е публикувано, но все още не е влязло в сила.

Реформа на референтните показатели на лихвените проценти – Фаза 2 – МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 (Изменения)

През август 2020 г. СМСС публикува Реформа на референтните показатели на лихвените проценти – Фаза 2, Изменения в МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16, с което приключи работата си в отговор на реформата в IBOR.

Измененията предвиждат временни облекчения, които са свързани с ефектите за финансовата отчетност, когато междубанковият предлаган лихвен процент (IBOR) бъде заменен с алтернативен, почти безрисков лихвен процент (RFR). По конкретно измененията предоставят практически насоки при счетоводното отчитане на промените в базата за определяне на договорните парични потоци по финансовите активи и пасиви, като изискват корекция в ефективния лихвен процент, еквивалентна на промяната в пазарния лихвен процент. Също така измененията предоставят облекчения, свързани с прекратяване на хедж взаимоотношенията, включително временно освобождаване от необходимостта да се спазва изискването за отделно идентифициране, когато даден RFR инструмент бъде определен като хеджиране на рисков инструмент. В допълнение измененията в МСФО 4 са предназначени да позволят на застрахователите, които все още прилагат МСС 39, да получат същите облекчения, както предвидените в измененията, направени в МСФО 9. Направени са изменения и в МСФО 7 *Финансови инструменти: оповестявания*, които дават възможност на потребителите на финансовите отчети да разберат ефекта от реформата на референтните лихвени проценти върху финансовите инструменти и стратегията за управление на риска на Дружеството. Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021 г. По-ранното им приложение е разрешено. Прилагането е със задна дата, но Дружеството не е длъжно да присъизчислява предишни периоди. Тези изменения не са оказали влияние върху финансовите отчети на Фонда.

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.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

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

Преценки (продължение)

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.

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

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

Лизинг

- Определяне дали даден договор съдържа лизинг или лизингови елементи

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

Фондът като лизингодател

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

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

Преценки (продължение)

Трансфери от инвестиционни имоти

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

Покупки на инвестиционни имоти и инвестиционни имоти в процес на изграждане

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. Инвестиционните имоти в процес на изграждане се трансферират към позиция инвестиционни имоти, когато всички разходи, необходими за функционирането им са завършени и те са напълно готови за отдаване под наем.

Изчисление на провизия за дължими дивиденди

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, Фондът е задължен да разпредели като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година, коригирана с ефектите от всички сделки с инвестиционни имоти, извършени през годината, както и с плащанията по главници и лихви за заеми, невключени в отчета за всеобхватния доход. Посочените по-горе ефекти включват 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 2021 г. е представена в Приложение 12.

Приблизителни оценки и предположения

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

Провизия за очаквани кредитни загуби за търговски вземания

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

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

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

Приблизителни оценки и предположения (продължение)

Провизия за очаквани кредитни загуби за търговски вземания (продължение)

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

Преработените процедури и настоящият ефект на COVID-19 пандемията са довели до признаването на допълнителна обезценка за очаквани кредитни загуби на търговски вземания от наематели, опериращи в засегнатите от пандемията и ограниченията индустрии в размер на 22 хил. лв. към 31 декември 2021 г.

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

Справедлива стойност на инвестиционни имоти, ефекти от COVID-19 пандемията и ефекти от несигурността в резултат на военния конфликт в Украйна

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.

Продължаващата COVID-19 пандемия предизвика определено ниво на несигурност на пазарите на инвестиционни имоти към 31 декември 2021 г. В резултат от това, външните оценители, ангажирани от ръководството за да оценят активите в недвижими имоти на Дружеството по справедлива стойност към тази дата възприеха набор от корекции, за да отразят ефекта на настоящата ситуация. Тези корекции, бяха направени въз основа на специфични за имотите фактори като се взеха под внимание различния микс от наематели за всеки имот. Те включват увеличаване на заложения риск от незаемост на имотите като процент от брутният приход от наем, използван като ключово предположение при изготвянето на оценката от 12.55% за 2019 г. до 15%-20% за оценките към 31 декември 2020 г. и до 15%-25% за оценките към 31 декември 2021 г. и до увеличаване на показателя, използван за корекция за неликвидност на земята от 15% през 2019 г. до 15%-39% през 2020 г. и до 18%-20% през 2021 г.

В допълнение, несигурността, породена от пандемията и липсата на договори с наематели, сключени към 31 декември 2020 г. наложи прилагането на различен подход при оценката на справедливата цена на имотите в процес на изграждане. С оглед на това, справедливата стойност на разходите за изграждане на обекта беше определена въз основа на извършен преглед на пазарните стойности на оферирани строителни продукти и дейности, проектантски и надзорни услуги и други.

Към 31 декември 2021 г. е приложен приходен/дисконтиран метод на паричните потоци по отношение на имотите в процес на изграждане, което е свързано с наличието на сключени договори с наематели в сградата, даващи ясна индикация за пазарните равнища на наемите и нивата на заетост за конкретните сгради.

Ръководството е анализирано очакваните ефекти от възникналия през февруари 2022 г. военен конфликт в Украйна. В настоящия финансов отчет и по-конкретно по отношение на оценката на справедливата стойност на активите не са правени корекции в резултат от това некоригиращо събитие. В краткосрочен план оценката на Ръководството е, че няма преки ефекти и засегнати експозиции. Непрякото влияние върху дейността и активите на Фонда се очаква в резултат от очакваното значително повишаване на цените на суровините, както и повишаването на инфлацията на глобално ниво, което е трудно да се прогнозира на този етап.

Допълнителни оповестявания са представени в Приложение 6.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

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

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

МСФО 16 Отстъпки по наеми в контекста на Covid-19 след 30 юни 2021 г. (Изменения)

На 28 май 2020 г. Съветът по международни счетоводни стандарти издаде Отстъпки по наеми в контекста на Covid-19 – изменение на МСФО 16 Лизинги. Измененията осигуряват облекчение за лизингополучателите от прилагането на изискванията МСФО 16 във връзка с модификации по лизингови договори за отстъпки, възникнали като директен резултат от пандемията от COVID-19. Като практически целесъобразната мярка, лизингополучателят може да избере да не преценива дали отстъпките по наеми в резултат на пандемията COVID-19, представляват модификация на лизинга. Лизингополучател, който е избрал практически целесъобразната мярка осчетоводява всяка промяна в лизинговите плащания, възникнала в резултат на отстъпките по наеми заради пандемията от COVID-19 по същия начин, както би отчел промяната съгласно МСФО 16, ако промяната не е модификация на лизинга. Изменението беше предвидено за приложение до 30 юни 2021 г., но тъй като ефектът от пандемията от Covid-19 продължава, на 31 март 2021 г. СМСС удължи периода за приложение на практически целесъобразната мярка до 30 юни 2022 г. Изменението е приложимо за годишни периоди, започващи на или след 1 април 2021 г.

МСФО 17 Застрахователни договори

През май 2017 г. СМСС публикува МСФО 17 *Застрахователни договори* (МСФО 17), изчерпателен нов счетоводен стандарт за застрахователни договори, обхващащ признаването и оценяването, представянето и оповестяването. След влизането му в сила, МСФО 17 ще замени МСФО 4 *Застрахователни договори* (МСФО 4), който беше публикуван през 2005 г. МСФО 17 се прилага към всички видове застрахователни договори (т.е. животозастраховане, общо застраховане, пряко застраховане и презастраховане), независимо от вида на дружествата, които ги издават, както и по отношение на определени гаранции и финансови инструменти представляващи инвестиционните договори с дискреционно участие.

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

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

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

Изменения в МСС 1: Класификация на пасивите като текущи или нетекущи

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

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

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

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

Изменения в МСС 1: Класификация на пасивите като текущи или нетекущи (продължение)

Тези изменения все още не са приети от ЕС. Фондът ще анализира и оцени ефектите от новите изменения върху финансовото си състояние или резултатите от дейността.

Изменения в МСФО 3 Бизнес комбинации

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

Съветът добави също и изключение от принципа на признаване в МСФО 3 за избягване на потенциални печалби или загуби от "ден 2", възникващи по пасиви и условни задължения, които биха попаднали в обхвата на МСС 37 или КРМСФО 21 *Налози*, ако бъдат понесени отделно. В същото време Съветът реши да поясни съществуващите насоки в МСФО 3 за условните активи, които няма да бъдат засегнати от заместването на препратката към Рамката за изготвяне и представяне на финансови отчети. Измененията влизат в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г. и са приложими за бъдещи периоди. По-ранното приложение е позволено, ако по същото време или по-рано предприятието приложи и всички изменения, включени в Измененията в препратките към Концептуалната рамка в МСФО стандартите (Март 2018 г.). Фондът ще анализира и оцени ефектите от новите изменения върху финансовото си състояние или резултатите от дейността.

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

През май 2020 г. СМСС публикува *Имоти, машини и съоръжения – постъпления преди предвидената употреба*, като се забранява на предприятията да приспадат от цената на придобиване на имот, машина и съоръжение, каквито и да било постъпления от продажбата на артикули, произведени докато този актив бива привездан до мястото и състоянието, необходими за да може той да функционира по начина, предвиден от ръководството. Вместо това предприятието признава приходите от продажбата на такива артикули и разходите за тяхното производство в печалбата или загубата. Изменението влиза в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г. и трябва да бъде прилагано в бъдещи периоди за имоти, машини и съоръжения, които са на разположение за употреба на или след началото на най-ранния представен период, през който предприятието прилага за първи път това изменение. Фондът ще анализира и оцени ефектите от новите изменения върху финансовото си състояние или резултатите от дейността.

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

През май 2020 г. СМСС публикува изменения в МСС 37, упоменаващи кои разходи Дружеството трябва да включи при оценката за това дали даден договор е обременителен или губещ. Измененията прилагат "подхода на пряко свързаните разходи". Разходи, които са пряко свързани с договор за предоставяне на стоки или услуги, включват както вътрешноприсъщите разходи, така и разпределение на разходи, пряко свързани с активите по договора. Общите и административните разходи не са свързани пряко с даден договор и се изключват, освен ако те изрично не подлежат на фактуриране към контрагента по договора.

Измененията влизат в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г. и трябва да се прилагат за бъдещи периоди. Фондът ще анализира и оцени ефектите от новите изменения върху финансовото си състояние или резултатите от дейността.

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

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

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

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

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

МСС 41 Земеделие – Данъчно облагане при оценяване по справедлива стойност

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

Изменения в МСФО 10 и МСС 28 – Продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие

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

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

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

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

Измененията са в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г. По-ранното приложение на измененията в МСС 1 е позволено, доколкото този факт е оповестен. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Фондът ще анализира и оцени ефекта от новите изменения върху финансовото си състояние или резултатите от дейността.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

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

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

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

Измененият стандарт пояснява, че ефектите върху дадена счетоводна приблизителна оценка в резултат на промяна във входящи данни или промяна в техниката за оценяване, представляват промени в счетоводните приблизителни оценки, ако не са в резултат на корекция на грешки от предходен период. Съветът запазва аспекта от дефиницията за счетоводни приблизителни оценки, че промените в счетоводните приблизителни оценки могат да са резултат от нова информация или нови развития.

Измененията влизат в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г. По-ранното приложение е позволено. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Фондът ще анализира и оцени ефекта от новите изменения върху финансовото си състояние или резултатите от дейността.

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

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

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

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

5. Приходи и разходи

5.1. Приходи от наеми и такса управление

	2021	2020
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Наеми от инвестиционни имоти	6,304	6,258
Приходи от договори с клиенти - такса управление	724	764
	7,028	7,022

Приходи от договори с клиенти по смисъла на МСФО 15 *Приходи от договори с клиенти*, включват приходи от такса за управление на инвестиционните имоти отдадени под наем. Политиката и преценките по отношение на отчитането и представянето на тези приходи са оповестени съответно в Приложение 2.2 б) и Приложение 3.

5.2. Приходи от външни клиенти

а) Географска информация

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

б) Информация за основни клиенти

Вид приход		2021		2020	
		<i>хил. лв.</i>	<i>Процент от съответните приходи</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>Процент от съответните приходи</i>
Клиент 1	Наеми	2,132	34%	2,104	34%
Клиент 2	Наеми	1,837	29%	1,806	29%
Клиент 2	Такса управление	286	39%	330	43%
Клиент 3	Такса управление	76	10%	-	-
Клиент 4	Наеми	-	-	571	9%
Клиент 4	Такса управление	-	-	103	13%
Клиент 5	Наеми	-	-	533	9%
Клиент 5	Такса управление	-	-	94	12%
Клиент 6	Такса управление	86	12%	-	-

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

5.3. Други приходи

Като други приходи основно са отразени приходи от мениджмънта на жилищна сграда „Секвоя 2“ в к.к. Боровец в размер на 32 хил. лв. (2020 г.: 26 хил. лв.), както и приходи от компенсации по Програмата за компенсиране на небитови крайни клиенти на електрическа енергия с подпомагане от 110 лв./MWh, които са в размер на 48 хил. лв. (2020 г.: 0 хил. лв.). Няма неизпълнени условия по отношение на безвъзмездните средства, предоставени по програмата.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

5. Приходи и разходи (продължение)

5.4. Преки оперативни разходи свързани с имоти

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<i>Преки оперативни разходи свързани с имоти, които генерират приходи от наеми</i>		
Инвестиционни имоти	<u>(1,584)</u>	<u>(1,031)</u>
	(1,584)	(1,031)
<i>Преки оперативни разходи свързани с имоти, които не генерират приходи от наеми</i>		
Инвестиционни имоти	(74)	(132)
Инвестиционни имоти, държани за продажба	<u>(47)</u>	<u>(43)</u>
	(121)	(175)
Общо преки оперативни разходи свързани с имоти	<u>(1,705)</u>	<u>(1,206)</u>

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Такса управление	(603)	(562)
Ремонти и поддръжка на имоти	(554)	(114)
Местни данъци и такси	(411)	(418)
Възнаграждения за професионални услуги	(55)	(27)
Други	<u>(82)</u>	<u>(85)</u>
	(1,705)	(1,206)

5.5. Други разходи

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Възнаграждения за професионални услуги	(32)	(39)
Одиторски услуги	(30)	(25)
Амортизация	(26)	(20)
Обезценка на вземания (Приложение 8)	(22)	(80)
Банкови такси	(5)	(3)
Други	<u>(27)</u>	<u>(26)</u>
	(142)	(193)

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

6. Имоти

6.1. Инвестиционни имоти

	Земеделски земи	Неземеделски земи	Търговски и бизнес имоти	Имоти в процес на изграждане	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
На 1 януари 2020 г.	7	9,733	64,889	19,197	93,826
Придобити	-	-	8	17,745	17,753
Нетна загуба от промени в справедливите стойности	-	(497)	(580)	(314)	(1,391)
На 31 декември 2020 г.	7	9,236	64,317	36,628	110,188
На 1 януари 2021 г.	7	9,236	64,317	36,628	110,188
Придобити	-	-	-	35,816	35,816
Отписани поради продажба	-	(383)	-	-	(383)
Нетна печалба от промени в справедливите стойности	1	609	(1,267)	1,207	550
На 31 декември 2021 г.	8	9,462	63,050	73,651	146,171

Имоти в процес на изграждане

Имоти в процес на изграждане към 31 декември 2021 г. включват справедливата стойност на правото на строеж в Зона 2 от застроителния план на Научно-технологичен парк, гр. София, както и разходите, извършени към тази дата, свързани с изграждането на многофункционална административно-обслужваща сграда. Към 31 декември 2021 г. строително-монтажните работи по част от сградата са приключили и Дружеството има сключени договори с двама наематели „РОБЕРТ БОШ“ ЕООД и СОФТУЕР АГ. Строителството на сградата, в нейната цялост като една отчетна единица, е планирано да приключи през 2022 г., когато се очаква трансфер на актива от Имоти в процес на изграждане към Търговски и бизнес имоти.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

6. Имоти (продължение)

6.1. Инвестиционни имоти (продължение)

Оценка на справедливата стойност

Фондът е възложил на екип от независими оценители да извършат оценка на справедливите стойности на инвестиционните имоти, включително неземеделски земи държани за продажба. Ефективната дата на оценката е 31 декември 2021 г. като са използвани следните оценителски методи:

- Метод на капитализация на прихода за оценка на справедливата стойност на търговски и бизнес имоти, които генерират приходи от наеми (вкл. правото на строеж, прилежащо към имоти в процес на изграждане) на база на сключени и/или прогнозни дългосрочни договори за оперативен лизинг.

При този метод, справедливата стойност се оценява на база на допускания за изгодите и задълженията от притежаването на имота за очаквания срок. Този метод предполага използването на прогнозни входящи и изходящи парични потоци от имота, към които се прилага пазарен дисконтов фактор, за да се получи нетна настояща стойност на актива. Срокът, за който се определят прогнозните парични потоци и тяхното разположение във времето зависи от редица фактори като срокове на наемни договорности, подновяване и преразглеждане на наемните нива, срокове за извършване на поддръжка и подобрения на имотите и др., които са типични за пазара на съответния вид имот. Нетните парични потоци обикновено включват очакваните брутни наеми, намалени с прогнозната незаетост, както и с очакваните разходи за поддръжка, брокерски и агентски комисионни и други оперативни разходи и разходи по управление на имота. Така прогнозираните нетни парични потоци се дисконтират след направена корекция с частта от приходите, относима към прилежащата земя. За тази цел е приложена норма на възвръщаемост от 6.15%-6.5% за земята, чиято справедлива стойност е определена на база на метода на пазарните сравнения.

- Метод на пазарните сравнения за оценка на справедливите стойности на всички останали инвестиционни имоти (включително земи, прилежащи към търговски и бизнес имоти и земеделски и неземеделски земи). Тъй като те представляват земи, за които, предвид икономическата конюнктура, няма яснота относно евентуалното им бъдещо разработване, е приет като най-подходящ този метод.

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

	2021	2020
Справедлива стойност на инвестиционни имоти, определена по метода на капитализацията на прихода	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<i>В това число справедлива стойност на прилежаща земя, определена по метода на пазарните сравнения</i>	136,700	64,316
Справедлива стойност на инвестиционни имоти, определена на базата на преглед на пазарните стойности на оферирани строителни продукти и дейности, проектантски и надзорни услуги и други	15,695	15,903
Справедлива стойност на инвестиционни имоти, определена по метода на пазарните сравнения	-	26,970
	9,471	18,902
Общо инвестиционни имоти по справедлива стойност	146,171	110,188

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

6. Имоти (продължение)

6.1. Инвестиционни имоти (продължение)

Оценка на справедливата стойност (продължение)

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

	Оценителски метод	Значителни ненаблюдавани входящи данни	2021	2020
Търговски и бизнес имоти	Метод на капитализацията на прихода/ метод на пазарните сравнения	Брутен приход от наем – лв. за месец – търговски обект 1	119,971	119,971
		Брутен приход от наем – лв. за месец – търговски обект 2	84,658	84,658
		Брутен приход от наем – лв. за месец – бизнес обект 1	190,508	177,316
		Брутен приход от наем – лв. за месец – бизнес обект 2	209,694	209,694
		Риск от незаемост - % от брутният приход от наем	15%-25%	15%-20%
		Норма на капитализация (дисконтов процент)	9%	9%
		Корекция за неликвидност на земята	(15%)	(15%)
Имоти в процес на изграждане	Метод на капитализацията на прихода	Прогноза за брутен приход от наем – лв. за месец	327,321	***
		Риск от незаемост - % от брутният приход от наем	42%-90%	***
		Норма на капитализация (дисконтов процент)	10%	***
		Очаквани разходи за приключване на проекта	** 8,693 хил.лв.	***
		Корекция за неликвидност	***	10%
Имоти в процес на изграждане	Метод на пазарните сравнения и преглед на пазарните стойности на оферирани строителни разходи	Корекции на специфични показатели	***	*
		Корекции на специфични показатели	*	*
Земеделски земи	Метод на пазарните сравнения	Корекция за неликвидност	(18%) до (20%)	(15%) до (39%)
Неземеделски земи	Метод на пазарните сравнения	Корекция за неликвидност	*	*
		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 2021 г. разходи.

*** Несигурността, породена от пандемията и липсата на сключени договори за наем към края на 2020 г. наложи прилагането на сравнителен подход за оценка на земята и отбив за ограниченията да се строи сграда с определени параметри и предназначение за правото на строеж. Справедливата стойност на разходите, извършени към 31 декември 2020 г. за изграждането на многофункционална административно-обслужваща сграда, беше определена на базата на преглед на пазарните стойности на оферирани строителни продукти и дейности, проектантски и надзорни услуги и други.

Към 31 декември 2021 г. предвид сключените договори с наематели и по-голямата сигурност, която е налице за формиране на очакванията за брутен приход от наем и заетост на имота, е приложен приходен/дисконтиран метод на паричните потоци по отношение на имотите в процес на изграждане.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

6. Имоти (продължение)

6.1. Инвестиционни имоти (продължение)

Оценка на справедливата стойност (продължение)

Анализ на чувствителността

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

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

Други оповестявания

Към 31 декември 2021 г. част от инвестиционните имоти са обект на ипотека за обезпечаване на дългосрочни лихвоносни заеми на Фонда (Приложение 11). Делът на имотите, отдадени за ползване срещу заплащане спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти е 94%.

6.2. Инвестиционни имоти държани за продажба

	Ваканционни имоти <i>хил. лв.</i>	Общо <i>хил. лв.</i>
На 1 януари 2020 г.	1,418	1,418
Печалба от промени в справедливите стойности	-	-
Продадени	(160)	(160)
На 31 декември 2020 г.	1,258	1,258
На 1 януари 2021 г.	1,258	1,258
Печалба от промени в справедливите стойности	24	24
Продадени	(432)	(432)
На 31 декември 2021 г.	850	850

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 скип от независими оценители като е използван метода на пазарните сравнения. Ефективната дата на оценката е 31 декември 2021 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 ценаблюдавани входящи данни	2021	2020
Ваканционни имоти	Метод на пазарните сравнения	Корекция за неликвидност (апартаменти и гаражни пространства) Корекция за неликвидност (земя) Корекции на специфични показатели	(25%) и (33%) (15%) *	(36%) и (10%) (15%) *

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

6.2. Инвестиционни имоти държани за продажба (продължение)

Анализ на чувствителността

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

Други оповестявания – Ваканционни имоти държани за продажба

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

През 2021 г. и 2020 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 2017 г. - 2021 г.) при оценката на справедливата стойност са използвани офертни цени за сравними имоти, коригирани за специфичните характеристики на имотите държани за продажба от Фонда.

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

7. Разходи за бъдещи периоди

	2021	2020
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Предплатени такси	330	590
Застраховки	32	17
	362	607

8. Търговски и други вземания

	2021	2020
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Вземания за наеми	157	317
Провизия за очаквани кредитни загуби	(108)	(86)
Вземания за наеми, нетно	49	231
ДДС за възстановяване	127	516
Вземания за консумативи	111	105
Платени аванси към доставчици	62	36
Предоставени депозити	21	17
Други вземания	15	30
	385	935

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

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

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

8. Търговски и други вземания (продължение)

Към всяка отчетна дата се прави анализ на необходимостта от обезценка при използването на матрица на провизиите за целите на оценяването на очакваните кредитни загуби. Изчислението отразява претегления през вероятността резултат, стойността на парите във времето, както и разумна и поддържаща информация, която е на разположение към отчетната дата за минали събития, настоящи условия и прогнози за бъдещи икономически условия.

През 2021 г. не са отписвани вземания поради изтекла давност - изминали повече от пет години от настъпване на изискуемост на вземането, но е извършен анализ и обезценка на вземания в зависимост от специфични фактори за длъжниците, предвид икономическата среда и ефектите на пандемията COVID-19 върху конкретни отрасли в икономиката.

Експозицията на Фонда на кредитен риск се влияе от индивидуалните характеристики на всеки наемател. Преустановяването на дейността вследствие на COVID-19 пандемията и ограниченията в търговската дейност на наематели, опериращи в определени индустрии, доведоха до влошаване на събираемостта от тези наематели. В резултат на извършен анализ са начислени допълнителни суми за очаквани кредитни загуби от наемателите, опериращи в тези индустрии, което води и до промяна в процентите на обезценка представени в таблиците по-долу. Дружеството е обновило използваната провизорна матрица за изчисление на ОКЗ, като е взело предвид и допълнително начислените суми по преценка на ръководството в резултат на влошения кредитен риск на база индивидуалните характеристики на наемателите.

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

	Търговски вземания						Общо
	Дни в просрочие						
	Текущи	< 30 дни	30-60 дни	61-90 дни	90-120 дни	>120 дни	
хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	
Очакван процент на кредитни загуби	0.4%	0.70%	8%	50%	75%	81%	
Прогнозна обща брутна балансова стойност в неизпълнение	143	1	5	-	-	134	283
Очаквана кредитна загуба	-	-	-	-	-	(108)	(108)

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

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

9. Парични средства и парични еквиваленти

	2021	2020
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Парични средства в брой и по банкови сметки	1,657	3,557
Краткосрочни депозити	-	23
Общо парични средства	1,657	3,580

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

Промени в пасивите, произтичащи от финансова дейност

Следващите таблици обобщават промените в пасивите, произтичащи от финансова дейност, в това число както промени, свързани с парични потоци, така и непарични промени, като съдържа равнието между началните и крайните салда в отчета за финансовото състояние на пасивите, произтичащи от финансова дейност за годината, приключваща на 31 декември 2021 г. и за годината, приключваща на 31 декември 2020г.

	1 януари 2021 г.	Изходящи парични потоци	Входящи парични потоци (главница)	Изходящи парични потоци (лихва)	Начисл. по метода на ефективен лихвен процент и реклас. на отср.разходи	Провизия за дължим дивидент	31 декември 2021 г.
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Лихвоносни заеми и привлечени средства	6,647	(1,248)	31,700	(671)	290	-	36,718
Задължения по лизинг	18	(17)	-	-	-	-	1
Задължение за дивиденди	2,592	(2,876)	-	-	-	1,961	1,677
Общо пасиви от финансова дейност	9,257	(4,141)	31,700	(671)	290	1,961	38,396

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

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

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

10. Основен капитал и резерви

10.1. Основен капитал

Издадени и изцяло платени акции

	2021 <i>хил. лв.</i>	2020 <i>хил. лв.</i>
Обикновени акции с номинална стойност 1 лев всяка (2020:1 лв. всяка)	34,642	34,642
	34,642	34,642
<i>Обикновени акции</i>	Брой акции (хиляди)	Стойност (хил. лв.)
<i>Оторизирани, издадени и изцяло платени</i>		
На 1 януари 2020	34,642	34,642
На 31 декември 2020 г.	34,642	34,642
На 31 декември 2021 г.	34,642	34,642

Към 31 декември 2020 г. и към 31 декември 2021 г. основният капитал на Дружеството е в размер на 34,642 хил. лв. (34,642 хил. броя акции, с номинална стойност 1 лв.).

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

10. Основен капитал и резерви (продължение)

10.1. Основен капитал (продължение)

Към 31 декември 2021 година, разпределението на основния капитал на Фонда е както следва:

	Брой акции (хиляди)	Участие
УПФ ДСК Родина АД	2,417	6.98%
ЗУПФ Алианц България	2,375	6.86%
Универсален Пенсионен фонд ОББ	2,360	6.81%
Универсален Пенсионен фонд Доверие АД	1,754	5.06%
Доброволен Пенсионен фонд ОББ	1,511	4.36%
HORIZON PLATINUM PORTFOLIO	1,459	4.21%
Николай Богданов Илиев	1,100	3.18%
МНИ ООД	1,068	3.08%
Сайт Граунд Хостинг ЕООД	838	2.42%
ППФ ДСК Родина АД	786	2.27%
Професионален Пенсионен фонд ОББ	685	1.98%
УПФ Пенсионноосигурителен Институт	661	1.91%
Мибо Консулт ЕООД	661	1.91%
Николай Сергеевич Драгомирешки	649	1.87%
Клиенти на Шведбанк АС	635	1.83%
ДПФ ДСК Родина АД	607	1.75%
Чавдар Иванов Донков	599	1.73%
Тодор Людмилов Брешков	537	1.55%
ДПФ Алианц България	507	1.46%
Акционери с участие под 1.4%	13,433	38.78%
	<u>34,642</u>	<u>100%</u>

10.2. Премийни резерви

Към 31 декември 2021 г. премийните резерви са в размер на 59,380 хил. лв. (2020 г.: 59,380 хил. лв.). Те са формирани от превишението на постъпленията от издадени нови акции над тяхната номинална стойност през 2006 г. и 2018 г. и от намалението на номиналната стойност на акциите от 3 лева на 1 лев всяка през 2018 г. Премийните резерви могат да бъдат използвани само за покриване на загуби и при определени условия за увеличаване на регистрирания капитал.

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
На 1 януари	59,380	59,380
На 31 декември	<u>59,380</u>	<u>59,380</u>

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

11. Дългосрочни лихвоносни заеми

	Номинален лихвен процент	Падеж	2021 <i>хил. лв.</i>	2020 <i>хил. лв.</i>
Краткосрочна част				
1. Инвестиционен банков заем с общ максимален разрешен размер 11,000 хил. лв.	3.1% + БЛПБ*	декември 2025 г.	1,289	1,248
Задължение за лихва			5	6
Корекция до амортизируема стойност			(3)	(3)
			<u>1,291</u>	<u>1,251</u>
2. Инвестиционен банков заем с общ максимален разрешен размер 41,000 хил. лв.	1.4% + БЛПБ*	ноември 2029 г.	3,431	-
Задължение за лихва			23	-
Корекция до амортизируема стойност			(51)	-
			<u>3,403</u>	<u>-</u>
			<u>4,694</u>	<u>1,251</u>
	Номинален лихвен процент	Падеж	2021 <i>хил. лв.</i>	2020 <i>хил. лв.</i>
Дългосрочна част				
1. Инвестиционен банков заем с общ максимален разрешен размер 11,000 хил. лева	3.1% + БЛПБ*	декември 2025 г.	4,123	5,412
Корекция до амортизируема стойност			(13)	(16)
			<u>4,110</u>	<u>5,396</u>
2. Инвестиционен банков заем с общ максимален разрешен размер 41,000 хил. лева	1.4% + БЛПБ*	ноември 2029 г.	28,269	-
Корекция до амортизируема стойност			(355)	-
			<u>27,914</u>	<u>-</u>
			<u>32,024</u>	<u>5,396</u>

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

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

11. Дългосрочни лихвоносни заеми (продължение)

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

На 18 януари 2016 г. Фондът сключва договор за инвестиционен банков кредит с „Юробанк България“ АД в максимален размер до 11,000 хил. лв., усвоими на траншове и предназначен за финансиране изграждането на инвестиционен имот представляващ бизнес обект – офис сграда в гр. София, район Витоша, м. Малинова долина. Срокът на кредита е 10 години, с гратисен период за главницата от една година. Към 31 декември 2021 г. заемът е обезпечен с договорна ипотека върху два имота със справедлива стойност към същата дата възлизаща на 22,700 хил. лв. (2020 г.: 22,780 хил. лв.), залог върху настоящи и бъдещи вземания по договорите за оперативен лизинг на бизнес обекта, както и залог върху всички настоящи и бъдещи вземания по получени банкови гаранции, издадени в полза на Фонда от лизингополучателя на търговските обекти. Заемът се погасява на месечни вноски, дължими на 21-во число всеки месец. Към 31 декември 2021 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 от имота (представляваща разликата между приходи от наем и такса управление, реализирани през периода и преките оперативни разходи свързани с имота, без да се вземат предвид разходите за преценка на имотите за същия период) към сбора на дължимите плащания по главници, лихви, такси и комисионни за следващите 12 месеца по настоящия заем - по-висок от 1.2. Към 31 декември 2021 г. Фондът е спазил изисканото съотношение.

2. Инвестиционен банков заем с максимален разрешен размер 41,000 хил. лева

На 16 ноември 2020 г. Фондът сключва договор за инвестиционен банков кредит с „Юробанк България“ АД в максимален размер до 41,000 хил. лв., усвоими на траншове и предназначен за финансиране изграждането на инвестиционен имот представляващ бизнес обект – офис сграда в гр. София, София Тех Парк. Срокът на кредита е до ноември 2029 г., с гратисен период за главницата до март 2022. Към 31 декември 2021 г. заемът е обезпечен с договорна ипотека върху търговски обекти, които са със справедлива стойност 22,776 хил.лв. и имотите в процес на изграждане, собственост на Фонда, които са със справедлива стойност 73,651 хил.лв.; залог върху настоящи и бъдещи вземания по договорите за оперативен лизинг на обектите, както и залог върху всички настоящи и бъдещи вземания по получени банкови гаранции, издадени в полза на Фонда от лизингополучателя на търговските обекти. Заемът ще се погасява на месечни вноски, дължими на 21-во число всеки месец. Към 31 декември 2021 г. от кредита са усвоени 31,700 хил. лв. Първоначалният краен срок за усвояване е февруари 2022 г. С анекс от 24 март 2022 г. срокът за усвояване на кредита е удължен до 31 май 2022 г.

Фондът има задължение по договора за инвестиционен банков заем да поддържа до периода на издължаване на заема коефициент покритие на задължения по кредита /DSCR Ratio/, изчислен като съотношението между оперативната печалба от имота (представляваща разликата между приходи от наем и такса управление, реализирани през периода и преките оперативни разходи свързани с имота, без да се вземат предвид разходите за преценка на имотите за същия период) към сбора на дължимите плащания по главници, лихви, такси и комисионни за следващите 12 месеца по настоящия заем - по-висок от 1.2 към 31 декември всяка година, считано от 2023 г.

12. Провизия за дължими дивиденди

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Провизия за дължими дивиденди	1,643	2,544
Провизия за данък при източника	30	46
	1,673	2,590
Коригиран средно-претеглен брой обикновени акции (в хиляди)	34,642	34,642
Дивидент на акция, бруто (в лева)	0.048	0.075

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

12. Провизия за дължими дивиденди (продължение)

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), влязал в сила от 16 март 2021 г., Фондът разпределя като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година, коригирана с ефектите от всички сделки с инвестиционни имоти, извършени през годината и коригирана допълнително с платените главници и лихви по банкови кредити, невключени в отчета за всеобхватния доход. Тези ефекти включват нетната печалба/загуба от оценката на инвестиционните имоти по справедлива стойност, които не подлежат на разпределение, като например признатите печалби и загуби от 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 в резултат на законните промени. На база на финансовите резултати на Фонда за 2021 г., ръководството е анализиало задължението за разпределяне на дивиденди от икономическа и правна гледна точка. Прилагайки разпоредбите на закона Фондът е определил дивидент в размер на 1,673 хил. лв. (дивидент на акция, бруто: 0.048 лв. за 2021 г.) или 90% от печалбата за съответната финансова година, коригирана съгласно изискванията на ЗДСИЦДС.

Изчислението на провизията изисква Фондът да направи преценка за разпределението на първоначалните и последващи разходи за придобиване на инвестиционни имоти, когато към края на отчетния период е продадена само част от придобития инвестиционен имот или когато настъпи промяна в регулацията на част от закупения инвестиционен имот. При разпределяне на първоначални или последващи разходи за придобиване, които не могат да бъдат директно отнесени към продадена през отчетния период част от инвестиционен имот, Фондът използва подходяща в конкретната ситуация база за разпределяне, като например продадени квадратни метри спрямо общата площ на имота, справедлива стойност на продадената част към общата справедлива стойност на имота към датата на покупката и други. В таблицата по-долу са посочени първоначалните и последващи преки разходи за придобиване на инвестиционните имоти, които Фондът отчита към 31 декември 2021 г. и 31 декември 2020 г.

	2021 г.		2020 г.	
	Първоначални и последващи преки разходи за придобиване	Справедлива стойност	Първоначални и последващи преки разходи за придобиване	Справедлива стойност
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Инвестиционни имоти				
Офис сграда – Камбаните	17,537	22,700	17,537	22,780
Офис сграда – Бизнес Парк София	14,623	17,573	14,623	18,620
ТЦ „Доверие Бриколаж“ – София	11,990	13,587	11,990	13,671
Право на строеж и офис сграда- Научно-технологичен парк	72,702	73,651	36,885	36,628
Инвестиционни имоти в София – Младост IV	9,422	4,023	9,422	3,423
ТЦ „Доверие Бриколаж“ – Варна	8,441	9,189	8,441	9,246
Инвестиционен имот – Царево	4,409	3,368	4,409	3,412
Инвестиционен имот – Видин	589	1,182	589	1,183
Инвестиционен имот - В. Търново	242	890	376	1,218
Земеделски имоти	2	8	2	7
Инвестиционни имоти държани за продажба				
Ваканционен имот – Боровец	1,933	850	2,850	1,258
Общо	141,890	147,021	107,124	111,446

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

13. Търговски и други задължения

	2021	2020
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Задължения към обслужващото дружество, от които:	1,228	505
- възнаграждения на обслужващото дружество	10	6
- задължения по строителни договори	1,154	457
- други	64	42
Получени депозити от наематели	943	677
Начисления за задължения по строителни договори	898	214
Клиенти по аванси	203	154
Задължения към доставчици	80	57
Задължения към застрахователи	21	29
Начисления за задължения по съдебни дела	-	-
Задължения свързани с персонала	12	2
Задължение по неизплатени дивиденди	4	2
Други задължения	23	30
	<u>3,412</u>	<u>1,670</u>

Условията на финансовите задължения са както следва:

- Задълженията към обслужващото дружество не са лихвоносни и обичайно се уреждат в 30-дневен срок или според индивидуалните условия, договорени с подизпълнителите. Допълнителна информация е представена в Приложение 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 подизпълнителите, във връзка с инвестиционните си проекти Фондът задържа определени суми като гаранция за качествено изпълнение на строително-монтажните работи. Задържаните суми се определят като процент от стойността на фактурираните строителни работи. Те са безлихвени и са платими до 2022 г. При първоначално признаване, задържаните суми се оценяват по настояща стойност на свързаните бъдещи парични потоци. Към 31 декември 2021 г. краткосрочната част на задълженията по задържани суми е в размер 1,078 хил. лв. и е представена като част от Задължения по строителни договори (2020 г.: 384 хил. лв.). Към 31 декември 2021 г. Фондът няма дългосрочни задължения по задържани суми за качествено изпълнение по договори (2020 г.: няма дългосрочни задължения).

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

14. Оповестяване на свързани лица

Сделките със свързани лица, които Фондът е извършил през годината, заедно със съответните салда към 31 декември 2021 г. и 2020 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 2021 г. възнаграждението за обслужване възлиза на 1,077 хил. лв. (2020 г.: 1,076 хил. лв.).

За 2021 г. не е начислявано и изплащано възнаграждението за успех на обслужващото дружество. (2020 г.: не е начислявано и изплащано възнаграждението за успех на обслужващото дружество).

Другите задължения към обслужващото дружество са представени в Приложение 13.

14.2. Възнаграждения на Съвета на директорите

Възнагражденията на Съвета на Директорите се определят от Общото събрание на акционерите. Фондът поема пътните, квартирни и други разходи на директорите във връзка с присъствие на заседания на Съвета на Директорите или Общи събрания на акционерите. Възнагражденията на директорите са в размер от една до десет минимални месечни работни заплати за България. Възнагражденията на Съвета на Директорите за 2021 година са в размер на 97 хил. лв., в това число осигуровки в размер на 7 хил. лв. (2020 г.: 112 хил. лв., в това число осигуровки в размер на 10 хил. лв.).

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

15. Нетна печалба на акция

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

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

	2021	2020
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Печалба за годината	3,913	2,783
Коригиран средно-претеглен брой обикновени акции (в хиляди)	34,642	34,642
Нетна печалба на акция (в лева)	0.113	0.080

Не са извършвани сделки с обикновени акции или потенциални обикновени акции за периода от 31 декември 2021 г. до датата, на която финансовият отчет е одобрен за издаване.

16. Ангажименти

Ангажименти по договори за строителство

Съгласно изготвения бюджет във връзка с изграждането на инвестиционен имот, стойността за завършване на строителните работи се очаква да възлезе на 8,693 хил. лв.

17. Лизинг

Оперативен лизинг - Фондът като лизингодател

Оперативен лизинг на търговски обекти (инвестиционни имоти)

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

През февруари 2022 г. Фондът сключи предварителен договор за продажба на част от притежаваните търговски площи. Очаква се сделката да се финализира до средата на финансовата 2022 г., което води до намаление на бъдещите недисконтирани постъпления от лизинг на търговски площи. След продажбата те са както следва: до една година – 1,678 хил. лв, над една до три години – 2,488 хил. лв. и над три до пет години – 2,488 хил. лв.

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 АД СИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

17. Лизинг (продължение)

Оперативен лизинг – Фондът като лизингодател (продължение)

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

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

	2021	2020
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
До 1 година	2,112	2,195
Над една до три години	4,225	4,225
Над три до пет години	4,225	4,225
Над 5 години	-	2,112
	10,562	12,757

Оперативен лизинг на офис площи (инвестиционни имоти)

След закупуване на два инвестиционни имота представляващи офис сгради, 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 2018 г. Фондът е сключил договори с 2 нови наемателя също с 5-годишен наемен срок.

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

В края на 2020 г. Фондът е удължил с 5 години договора за наем на един от основните си наематели на офиси в Бизнес Парк София при частично намаление на наетите площи. След удължаването, срокът на договора за наем е до май 2026 г. През 2020 г. не са подновени договори от наематели, които нямат съществен дял в приходите на дружеството.

През февруари 2021 г. „Фонд за недвижими имоти България“ АД СИЦ подписа допълнително споразумение към договор за наем сключен на 30 май 2019 г. за допълнителни офис площи в новата сграда в София Тех Парк. Наемният срок, съгласно анекса, е 6 г. През юли 2021 Фондът сключи нов договор за отдаването на офис площи в София Тех Парк. Новият договор е за срок от 5 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.

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

	2021	2020
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
До 1 година	4,014	4,271
Над една до пет години	12,045	7,668
Над пет години	842	1,527
	16,901	13,466

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

17. Лизинг (продължение)

Оперативен лизинг - Фондът като лизингополучател

Активи и пасиви, признати в отчета за финансовото състояние

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

	Сгради	Общо
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Отчетна стойност:		
На 1 януари 2020 г.	48	48
На 31 декември 2020 г.	48	48
На 31 декември 2021 г.	48	48
Амортизация:		
На 1 януари 2020 г.	16	16
Начислена амортизация за годината	16	16
На 31 декември 2020 г.	32	32
Начислена амортизация за годината	16	16
На 31 декември 2021 г.	48	48
Балансова стойност:		
На 1 януари 2020 г.	32	32
На 31 декември 2020 г.	16	16
На 31 декември 2021 г.	-	-

Задълженията по лизинг към 31 декември са както следва:

	2021	2020
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
На 1 януари	18	33
Начислена лихва	-	1
Плащания	(17)	(16)
На 31 декември	1	18
В т. ч.		
<i>Дългосрочна част</i>	-	1
<i>Краткосрочна част</i>	1	17

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

Суми, включени в отчета за доходите

	2021	2020
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Разходи за амортизация на активи по право на ползване	16	16
Разходи за лихви на задълженията по лизинг	-	1
	16	17

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

18. Цели и политика за управление на финансовия риск

Структурата на финансовите активи и пасиви е както следва:

	<u>2021</u>
	<i>хил. лв.</i>
Финансови активи	
Финансови активи по амортизирана стойност в т.ч.:	<u>1,832</u>
<i>Вземания (Приложение 8)</i>	175
<i>Парични средства и парични еквиваленти (Приложение 9)</i>	<u>1,657</u>
Общо финансови активи	<u><u>1,832</u></u>
Финансови пасиви	
Финансови пасиви по амортизирана стойност в т.ч.:	<u>38,951</u>
<i>Дългосрочни банкови заеми (Приложение 11)</i>	36,718
<i>Търговски и други задължения (Приложение 13)</i>	2,232
<i>Задължения за лизинг (Приложение 17)</i>	<u>1</u>
Общо финансови пасиви	<u><u>38,951</u></u>
	<u>2020</u>
	<i>хил. лв.</i>
Финансови активи	
Финансови активи по амортизирана стойност в т.ч.:	<u>3,945</u>
<i>Вземания (Приложение 8)</i>	365
<i>Парични средства и парични еквиваленти (Приложение 9)</i>	<u>3,580</u>
Общо финансови активи	<u><u>3,945</u></u>
Финансови пасиви	
Финансови пасиви по амортизирана стойност в т.ч.:	<u>7,501</u>
<i>Дългосрочни банкови заеми (Приложение 11)</i>	6,647
<i>Търговски и други задължения (Приложение 13)</i>	836
<i>Задължения за лизинг (Приложение 17)</i>	<u>18</u>
Общо финансови пасиви	<u><u>7,501</u></u>

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

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

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

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

Пазарен риск, свързан с инвестиционните имоти

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

Лихвен риск

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

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

	<u>Увеличение /намаление на базов пункт</u>	<u>Ефект върху печалбата</u>
		<i>хил. лв.</i>
2021		
Заеми в лева	+100	(367)
Заеми в лева	-100	367
	<u>Увеличение /намаление на базов пункт</u>	<u>Ефект върху печалбата</u>
		<i>хил. лв.</i>
2020		
Заеми в лева	+100	(66)
Заеми в лева	-100	66

Ликвиден риск

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

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

Ликвиден риск (продължение)

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

Към 31 декември 2021 г.

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

Към 31 декември 2020 г.

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Банкови заеми	-	361	1,083	5,774	-	7,218
Задължения за лизинг	-	4	13	1	-	18
Търговски и други задължения	77	435	324	-	-	836
	77	800	1,420	5,775	-	8,072

През годината, приключваща на 31 декември 2020 г., Фондът сключи договор за инвестиционен банков кредит в максимален размер до 41,000 хил. лв., усвоим на траншове и предназначен за финансиране изграждането на офис сграда в гр. София, София Тех Парк. По този начин Фондът укрепил своята стабилна ликвидна позиция във периода на повишена глобална несигурност и променливост. Сумата от този заем, която все още не е усвоена към 31 декември 2021 г. е 9,300 хил. лв. С анекс от 24 март 2022 г. срокът за усвояване на кредита е удължен до 31 май 2022 г.

Предвид очакваните постъпления от договорената продажба на Търговски център след отчетната дата (Приложение 20), Фондът има стабилна ликвидна позиция, която ще го подпомага при смекчаването на всяка последваща променливост на пазара. Независимо от несигурността, предизвикана от пандемията, очакваните значителни парични постъпления и значителните неусвоени договорени заеми, гарантират че Фондът е способен да продължи през предизвикателствата, предизвикани от отражението на пандемията от COVID-19.

Валутен риск

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

Кредитен риск

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

Максималната кредитна експозиция на Фонда при условие, че неговите контрагенти не изпълнят своите задължения по повод на признатите от Фонда финансови активи, възлиза на съответната им стойност по отчета за финансовото състояние към 31 декември 2021 г.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

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

Основният кредитен риск, на който е изложен Фондът по отношение на другите финансови активи (различни от търговски вземания), възниква в следствие на предоставените депозити в банки и институции. За да управлява нивото на кредитния риск, Фондът работи само с утвърдени банкови институции, с висок кредитен рейтинг. Към 31 декември 2021 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	880	BBB
Банка 2	777	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.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Основен капитал	34,642	34,642
Премийни резерви	59,380	59,380
Неразпределена печалба	13,606	11,654
Общо собствен капитал	<u>107,628</u>	<u>105,676</u>
Инвестиционни имоти, включително имоти държани за продажба	147,021	111,446
Дългосрочни лихвоносни заеми (дългосрочна и краткосрочна част)	36,718	6,647
Собствен капитал към дългосрочни лихвоносни заеми	2.93	15.90
Инвестиционни имоти, включително имоти държани за продажба към собствен капитал	1.366	1.055
Пазарна капитализация	68,591	58,545

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

19. Оценяване на справедлива стойност

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

	Дата на оценка	Оценяване на справедлива стойност чрез използване на			
		Балансова стойност	Котираны цени на активни пазари	Значителни наблюдавани входящи данни	Значителни ненаблюдавани входящи данни
			(Ниво 1)	(Ниво 2)	(Ниво 3)
		<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Активи, оценени по справедлива стойност:					
Инвестиционни имоти (Приложение 6.1)					
Търговски имоти	31.12.2021	22,776	-	-	22,776
Незеделски земи	31.12.2021	9,462	-	-	9,462
Имоти в процес на изграждане	31.12.2021	73,651	-	-	73,651
Офис площи	31.12.2021	40,274	-	-	40,274
Земеделски земи	31.12.2021	8	-	-	8
Инвестиционни имоти държани за продажба (Приложение 6.2)					
Ваканционни имоти	31.12.2021	850	-	-	850
Пасиви, за които се оповестява справедлива стойност:					
Лихвоносни заеми и привлечени средства (Приложение 11)					
Заеми с плаваща лихва	31.12.2021	36,718	-	36,718	-

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

19. Оценяване на справедлива стойност (продължение)

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

През 2021 г. и 2020 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 2021 г.

19. Оценяване на справедлива стойност (продължение)

Справедлива стойност на финансови инструменти

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

	Отчетна стойност		Справедлива стойност	
	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
<i>Финансови активи</i>				
Търговски и други вземания	175	365	175	365
Парични средства и краткосрочни депозити	1,657	3,580	1,657	3,580
<i>Финансови пасиви</i>				
Лихвоносни заеми	36,718	6,647	36,718	6,647
Търговски и други задължения	2,232	836	2,232	836
Задължения по лизинг	1	18	1	18

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

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

20. Събития след отчетната дата

Некоригиращи събития

С решение на Съвета на директорите на Дружеството е избран Чавдар Иванов Донков за изпълнителен директор на Дружеството със специална инвестиционна цел. Новият изпълнителен директор е вписан по партидата на Дружеството със специална инвестиционна цел в Търговския регистър при Агенция по вписванията.

С решение на Съвета на директорите представителството на Дружеството със специална инвестиционна цел е възложено на Тодор Людмилов Брешков - Председател на Съвета на директорите и Чавдар Иванов Донков - Изпълнителен директор на дружеството.

През февруари 2022 г. Фондът сключи предварителен договор за продажба на Търговски център „Доверие – Бриколаж“. Базовата продажна цена на имота възлиза на 6,800 хил. евро без ДДС. Очаква се сделката да се финализира до средата на финансовата 2022 година.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

20. Събития след отчетната дата (продължение)

През февруари 2022 г. Дружеството сключи договор за продажба на Урегулиран поземлен имот с площ 474 кв. м., находящ се в гр. София, район Младост, ж.к. Младост 4. Базовата продажна цена на имота възлиза на 350 хил. евро без ДДС. Очаква се сделката да се финализира през първото тримесечие на 2022 г.

Договорът за наем на един от основните наематели, изтичащ в края на март 2022 г., няма да бъде подновен за нов намен срок, в следствие на което заетостта на сградата Камбани Грийн Офиси, собственост на Фонда след края на първото тримесечие 2022 г. ще възлиза на 33.26 %.

С анекс към договора за инвестиционен банков заем с общ максимален разрешен размер 41,000 хил. лв. от 24 март 2022 г. е договорено удължаване на срока за усвояване на засма до 31 май 2022 г.

В края на месец февруари 2022 г. започна военен конфликт на територията на Украйна с Русия, който продължава и към датата на издаване на този финансов отчет. В резултат на това водещите финансови пазари по света изпитват сътресения, а икономическите проблеми, породени от пандемията COVID-19, се очаква допълнително да се усложнят. Развитието и изходът на този военен конфликт не могат да се предвидят на този етап, както е и трудно да бъдат прогнозирани неговите дългосрочни ефекти върху глобалното икономическо и социално развитие, вкл. и за България.

Ръководството на дружеството е определило това събитие като некоригиращо. На този етап ръководството наблюдава и прави текущо анализи и оценки на възможни последици и ефекти от конфликта за Фонда, неговата дейност, активи и перспективи. В краткосрочен план оценката е, че няма преки ефекти и засегнати експозиции. Непрякото влияние върху дейността и активите на Фонда се очаква в резултат от очакваното значително повишаване на цените на суровините, както и повишаването на инфлацията на глобално ниво.

Развитието и изходът на конфликта не могат да се предвидят на този етап, доколкото той все още е в ранен етап, с множество несигурности, и е много трудно да бъдат прогнозирани неговите дългосрочни ефекти както върху глобалното икономическо и социално развитие на Европейския съюз и света като цяло, така и в частност на България и Фонда.

Освен оповестеното по-горе, не са настъпили събития след отчетната дата до датата, на която финансовият отчет е одобрен за издаване, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ за годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал. 4, т. 4 от ЗППЦК

1. Чавдар Иванов Донков, в качеството си на Изпълнителен директор на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ, гр. София,

и

2. Александър Кирилов Георгиев, в качеството си на съставител на счетоводните отчети на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ,

ДЕКЛАРИРАМЕ, че:

1. Доколкото ни е известно финансовият отчет, съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на емитента;

2. Доколкото ни е известно докладът за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на емитента, както и състоянието на емитента, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен;

дата: 30 март 2022 г.

гр. София

ДЕКЛАРАТОРИ:

CHAVDAR IVANOV DONKOV

Digitally signed by CHAVDAR IVANOV
DONKOV
Date: 2022.03.30 12:58:42 +03'00'

Чавдар Иванов Донков

Alexander Kirilov Georgiev

Digitally signed by Alexander Kirilov
Georgiev
Date: 2022.03.30 12:59:12 +03'00'

Александър Кирилов Георгиев



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

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

ДЕКЛАРАЦИЯ по чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа До акционерите На „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ

Долуподписаните:

1. Даниела Петкова, в качеството ми на Управител на одиторско дружество „Ърнст и Янг Одит“ ООД, с ЕИК 130972874, със седалище и адрес на управление: Полиграфия офис център, бул. Цариградско шосе 47А, ет. 4, София 1124 и адрес за кореспонденция: Полиграфия офис център, бул. Цариградско шосе 47А, ет. 4, София 1124, и
2. Даниела Петкова в качеството ми на регистриран одитор (с рег. № 0627 от регистъра при ИДЕС по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит), отговорен за одит ангажимента от името на одиторско дружество „Ърнст и Янг Одит“ ООД (с рег. № .108 от регистъра при ИДЕС по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит) при ИДЕС, декларираме, че

„Ърнст и Янг Одит“ ООД беше ангажирано да извърши задължителен финансов одит на финансовия отчет на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ за 2021 г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т. 8 на ДР на Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти“. В резултат на нашия одит ние издадохме одиторски доклад от 30 март 2022 г.

Член на Ърнст и Янг Глобал

Ърнст и Янг Одит ООД, седалище и адрес на управление в гр. София, район Тракия, бул. Цариградско шосе 47А, ет. 4
ЕИК: 130972874, ДДС №: BG130972874;
BGN IBAN: BG48 UNCR 7000 1520 6888 91;
BIC: BFBV BG3F и Уникодът Бунбанк АД



Building a better
working world

С настоящото удостоверяваме, че както е докладвано в издадения от нас одиторски доклад относно годишния финансов отчет на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ за 2021 година, издаден на 30 март 2022 г.:

1. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а“ Одиторско мнение: По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2021 г. и за неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС) (стр. 1 от одиторския доклад);
2. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б“ Информация, отнасяща се до сделките на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ със свързани лица. Информацията относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в Приложение 14 към финансовия отчет за 2021 г. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 Оповестяване на свързани лица. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица (стр. 8 от одиторския доклад).
3. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в“ Информация, отнасяща се до съществените сделки. Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига вярно и честно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки (стр. 8 от одиторския доклад).

Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от нас одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на годишния финансов отчет на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ за отчетния период, завършващ на 31 декември 2021 г., с дата 30 март 2022 г. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща нашите заключения, съдържащи се в издадения от нас одиторски доклад от 30 март 2022 г. по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т. 3 от ЗППЦК.

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

Даниела Петкова
Управител

Даниела Петкова
Регистриран одитор, отговорен за одита

30 март 2022 година
гр. София, България

СПРАВКА по чл. 31, ал. 3 от ЗДСИЦС
за преобразуване на финансовия резултат по реда на чл. 29, ал. 3 по образец, определен от Заместник-председателя на КФН,
ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност".

Нормативно изискване	Финансов резултат на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ за периода: 01.01.2021 - 31.12.2021 г.	Стойност в лева
	счетоводна печалба	3 912 483,30 лв.
	счетоводна загуба	
чл. 29, ал. 3, т. 1 от ЗДСИЦС	Увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;	
	увеличение	
	намаление	-574 360,17 лв.
чл. 29, ал. 3, т. 2 от ЗДСИЦС	Увеличен/намален със загубите/печалбите от слелки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;	
	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 3 от ЗДСИЦС	Увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:	
	а) продажната цена на недвижимия имот	
	увеличение	
	намаление	
	б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност	
	увеличение	
	намаление	-230 953,49 лв.
чл. 29, ал. 3, т. 4 от ЗДСИЦС	Увеличен/намален със загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг;	
	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 5 от ЗДСИЦС	Увеличен/намален в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг с положителната/отрицателната разлика между:	
	а) прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг,	
	увеличение	
	намаление	
	б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност;	
	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 6 от ЗДСИЦС	Намален в годината на извършването им с плащанията за лихви по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦС и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦС, невключени в отчета за всеобхватния доход;	
чл. 29, ал. 3, т. 7 от ЗДСИЦС	Намален в годината на извършването им с плащанията за погасяване на главници по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦС и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦС;	-1 248 068,00 лв.
	Сума за разпределяне на дивидент;	1 859 101,64 лв.
	Годишен дивидент - не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на ал. 3 и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.	1 673 191,48 лв.
	Чиста стойност на имуществото по чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	
	Капитала на дружеството, фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав съгласно чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	
чл. 247а, ал. 3 от ТЗ	Коригиран размер на годишния дивидент, в съответствие с чл. 247а, ал. 3 от Търговския закон: <i>Плащанията на дивидент се извършват до размера на печалбата за съответната година, неразпределената печалба от минали години, частта от фонд "Резервен" и другите фондове на дружеството, надхвърляща определения от закона или устава минимум, 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.</i>	

Забележки.

1. Клетките, съдържащи счетоводната печалба и увеличение на финансовия резултат, се записват с положителна стойност.
2. Клетките, съдържащи счетоводната загуба и намаление на финансовия резултат, се записват с отрицателна стойност.
3. В случай, че размерът на годишния дивидент, изискван от чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦС, е коригиран съгласно изискванията на чл. 247а, ал. 3 от ТЗ, е необходимо дружеството да обясни начина, по който е изчислена сумата, съгласно чл. 247а, ал. 3 от ТЗ в следващия уъркшит.

Дата на съставяне:

30.3.2022

Съставител: Александър Георгиев

Представяващ/и: Чавдар Донков