



Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
И УПРАВЛЕНИЕТО И
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 декември 2016 година

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

Съдържание

Обща информация	i
Годишен доклад за дейността и управлението	iii
Доклад на независимия одитор до акционерите на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ	1
Годишен финансов отчет	9

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

Обща информация

Съвет на директорите

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

Одитен комитет

Николай Сергеевич Драгомирецьки
Ирена Йорданова Даскалова
Атанас Кирилов Трайчев

Седалище и адрес на управление

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

Банка депозитар

Банка ДСК АД

Брокер на недвижими имоти

Сетъл Недвижими Имоти ООД

Обслужващо дружество

Мениджмънт недвижими имоти ООД (МНИ ООД)

Одитор

Ърнст и Янг Одит ООД
Полиграфия офис център
ул. Цариградско шосе 47А, ет 4
София 112

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И УПРАВЛЕНИЕТО

Съдържание

1. Обща информация за Дружеството.....	iii
2. Портфейл на Дружеството.....	viii
3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2016 г. и бъдещи перспективи	xiv
4. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване	xxiv
5. Важни научни изследвания и разработки.....	xxiv
6. Предвиждано развитие на Дружеството.....	xxiv
7. Промени в цената на акциите на Дружеството	xxv
8. Информация относно прилагането на чл. 100н., ал.4, т.3, от ЗППЦК	xxvi
9. Анализ и разяснение на информацията по приложение № 11 към чл. 32, ал. 1, т. 4.....	xxvi
10. Сделки със свързани лица.....	xxx
11. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187д и чл. 247 от ТЗ	xxx
12. Използваните от предприятието финансови инструменти	xxxі
13. Допълнителна информация по чл.32, ал. 1, т.2 от наредба №2 - приложение 10	xxxіі
14. Информация за „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ съгласно изискванията на чл. 41, ал.1, т.7 от наредба № 2.	xxxv
15. Друга информация.....	xxxvi
Декларация за корпоративно управление на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ	xxxvii

1. Обща информация за Дружеството

1.1 Правна рамка и промени в устава на Дружеството през 2016 г.

„Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ („Дружеството“ или „ФНИБ“) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

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

През годината има проведени две Общи събрания на акционерите (ОСА), на които са гласувани промени в правната рамка и устава на Дружеството. Първото ОСА е проведено на 22 февруари 2016 г., на което са взети следните решения:

- ОС приема решение за увеличаване на номиналната стойност на емитираните от дружеството със специална инвестиционна цел акции от 1 (един) лев на 3 (три) лева и съответно намаляване на броя на тези акции от 60 450 000 (шестдесет милиона четиристотин и петдесет хиляди) броя на 20 150 000 (двадесет милиона сто и петдесет хиляди) броя при запазване на размера на капитала на дружеството със специална инвестиционна цел на 60 450 000 (шестдесет милиона четиристотин и петдесет хиляди) лева. Увеличаването на номиналната стойност на акциите и съответното намаляване на броя на тези акции ще се осъществи съгласно Процедурата, приета от Съвета на директорите на дружеството със специална инвестиционна цел, която е приложена към материалите по дневния ред, и при спазване на изискванията на чл. 110б и 110в от ЗППЦК за равнопоставеност на намиращите се в еднакво положение акционери и осигуряване на всички необходими условия и информация, за да могат акционерите да упражнят своите права и да вземат обосновано инвеститорско решение. Датата, към която се определя броя на акциите, притежавани от акционерите на дружеството със специална инвестиционна цел, чиято номинална стойност се увеличава от 1 (един) лев на 3 (три) лева и чийто брой съответно се намалява при запазване на общия размер на капитала е датата, следваща датата на провеждане на Общото събрание на акционерите. ОС овластява Съвета на директорите на дружеството със специална инвестиционна цел да определи всички технически параметри по провеждане на процедурата, да извърши всички необходими правни и фактически действия във връзка със същата, включително да изготви и представи пред съответните държавни органи и други институции списък с новото разпределение на акциите, както и всички други относими и изискуеми документи за вписване на промяната в номиналната стойност и общия брой на акциите на дружеството със специална инвестиционна цел в Търговски регистър, "Централен депозитар" АД, Комисия за финансов надзор и "БФБ-София" АД.

- ОС приема следната промяна в Устава на дружеството със специална инвестиционна цел:

Чл. 11 от Устава придобива следната редакция:

“Чл. 11. (1) Капиталът на Дружеството е 60 450 000 (шестдесет милиона четиристотин и петдесет хиляди) лева, разпределен на 20 150 000 (двадесет милиона сто и петдесет хиляди) броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 3 (три) лева всяка.

(2) Капиталът на Дружеството е изцяло внесен.

Второто ОСА е проведено на 11 август 2016 г., на което са взети следните решения:

- ОС приема Годишния доклад на СД за дейността и управлението на дружеството със специална инвестиционна цел през 2015 г.;

- ОС приема доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет за 2015 г.;

- ОС приема доклада за дейността на Одитния комитет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2015 г.;

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И УПРАВЛЕНИЕТО

За годината приключваща на 31 декември 2016г.

- ОС одобри Годишния финансов отчет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2015 г.;
- ОС приема отчета на Директора за връзка с инвеститорите;
- ОС приема доклада за прилагане на политиката за възнагражденията за 2015 г.;
- ОС освобождава от отговорност членовете на СД за дейността им през 2015 г.;
- ОС взема решение да бъде разпределен като дивидент за акционерите 90 % от преобразувания финансов резултат за 2015 г., определен съгласно чл. 10 от ЗДСИЦ, в размер на 1 607 504.40 лв., или 0.0797769 лв. брутен дивидент на акция;
- ОС избира "Ърнст и Янг Одит" ООД, ЕИК: 130972874, гр. София 1124, район Средец, Полиграфия Офис Център, бул. „Цариградско шосе“ № 47А, ет. 4, да провери и завери финансовия отчет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2016 г.;
- ОС преизбира Съвета на директорите в състав: Тодор Людмилов Брешков, Чавдар Иванов Донков и Николай Христов Скарлатов за нов петгодишен мандат.
- ОС определя брутно месечно възнаграждение на всеки един от членовете на Съвета на директорите в размер до 5 000 лв. (пет хиляди лева).
- ОС определя гаранция за управлението на членовете на Съвета на директорите в размер на 3-месечното им брутно възнаграждение за всеки от тях.
- ОС приема решение да бъде намален капитала на дружеството със специална инвестиционна цел от 60 450 000 лева на 20 150 000 лева по реда на чл. 200, т. 1 от Търговския закон, посредством намаляване на номиналната стойност на издадените от дружеството със специална инвестиционна цел акции от 3 (три) лева на 1 (един) лев и формира резерв във фонд "Резервен" в размер на 40 300 000 лева. Причината, която налага намаляването на капитала, е невъзможността дружеството да набира средства чрез издаване на ценни книжа, като спазва ограничението на чл. 176, ал. 2, изр. 1 от ТЗ. Целта на намаляването на капитала е да се даде възможност на дружеството със специална инвестиционна цел да извършва част от своя предмет на дейност, определен в чл. 4, ал. 1, т. 1 от ЗДСИЦ, като набира средства чрез издаване на ценни книжа, при спазване на ограничението на чл. 176, ал. 2, изр. 1 от ТЗ. Защитата на кредиторите на дружеството със специална инвестиционна цел ще се осъществи при спазване на изискванията на чл. 202, ал. 1 от ТЗ, като се прилагат съответно правилата на чл. 150 – 153 от ТЗ. ОС овластява Съвета на директорите на дружеството със специална инвестиционна цел да извърши всички необходими правни и фактически действия във връзка с осъществяване на процедурата, включително да изготви и представи пред съответните държавни органи и други институции всички относими и изискуеми документи за вписване на промяната в размера на капитала на дружеството и номиналната стойност на акциите на дружеството със специална инвестиционна цел в Търговски регистър, Централен депозитар АД, Комисия за финансов надзор и Българска фондова борса-София АД.
- ОС приема следната промяна в Устава на дружеството със специална инвестиционна цел:

Чл. 11, ал. 1 от Устава придобива следната редакция:

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

По късно през октомври 2016 г. с Решение № 732-ДСИЦ/13.10.2016 г. Комисия за финансов надзор отказа да одобри промяната на чл. 11, ал. 1 от устава на "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ, която е гласувана на второто ОСА, проведено на 11 Август 2016 г. и е свързана с намалението на капитала на дружеството.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И УПРАВЛЕНИЕТО

За годината приключваща на 31 декември 2016г.

Отказът на Комисията за финансов надзор да одобри промяната в устава на ФНИБ прави невъзможно довършването на процедурата по намаление на капитала на дружеството от 60 450 000 лева на 20 150 000 лева, която е гласувана и приета по т. 13 от дневния ред на Общото събрание на акционерите и съответно прави невъзможно пораждаването на действие и вписването на намалението на капитала в търговския регистър. В тази връзка в законоустановения срок Дружеството е обжалвало пред Върховния административен съд Решение № 732-ДСИЦ/13.10.2016 г. на Комисията за финансов надзор и към настоящия момент все още няма решение на ВАС по казуса.

Всички други решения, които са гласувани и приети на Общото събрание на акционерите на "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ, проведено 11 август 2016 г., с изключение на тези по т. 13 от дневния ред (решение за намаление на капитала) и по т. 14 от дневния ред (решение за промяна на устава), са влезли в сила от деня на приемането им в съответствие с чл. 231, ал. 2 от Търговския закон.

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

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

През 2016 г. са начислени следните брутни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите (СД), съгласно договори за управление:

- Годишно възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков – 38,530 лв.
- Годишно възнаграждение на Чавдар Иванов Донков – 38,530 лв.
- Годишно възнаграждение на Николай Христов Скарлатов – 17,953 лв.

Общо през 2016 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат на 95,013 лв. През годината членовете на одитния комитет не са получавали възнаграждения за извършената работа.

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

Към 31.12.2016 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

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

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

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И УПРАВЛЕНИЕТО

За годината приключваща на 31 декември 2016г.

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

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

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

- Лонч Хъб Адвайзърс ООД, гр. София, район Триадница, ул. „Д-р Христо Стамболски" № 3, ет. 4 - Управител;
- Лонч Хъб Фънд Мениджмънт Б.В., със седалище Мартинус Нийхофлаан 2, 2624ES Делфт, Нидерландия - Член на Съвета на директорите;
- Сторпул Сторидж АД, гр. София, ул. "Чарлз Дарвин" №14Б, вх.А, ет.7 – Член на Съвета на директорите;
- Хелоу Хънгри АД, гр. София, бул. България, комплекс "Ембаси Суитс", зона "Сити" No 111, бл. А, ет. 2, ап. 1 – Член на Съвета на директорите;

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

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

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

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

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

Тодор Людмилов Брешков

- Брешков и Синове ООД, Пловдив, ул. „Гладстон" 36
- Глобус Балистик ООД, София, ул. „Витоша" 61, ет.2
- Лонч Хъб Адвайзърс ООД, гр. София, район Триадница, ул. „Д-р Христо Стамболски" № 3, ет. 4;
- Лонч Хъб Фънд II ООД, гр. София, район Триадница, ул. „Д-р Христо Стамболски" № 3, ет. 4;
- Мибо Консулт ООД, гр. София, бул. Тотлебен 39, вх.1, ап.2;

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И УПРАВЛЕНИЕТО

За годината приключваща на 31 декември 2016г.

Чавдар Иванов Донков

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

Николай Христов Скарлатов

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

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

Няма такива.

2. Портфейл на Дружеството

2.1 Структура на портфейла

През 2016г. общият размер на портфейла на Дружеството нараства, като основен принос за това има усвоения банков заем за строителството на новата сграда на Фонда в гр. София. С увеличението стойността на портфейла се променя и неговата структурата, като основните фактори оказващи влияние са реализираните продажби на имоти през годината, допълнително натрупаните парични средства по сметки на Дружеството и инвестираните средства в изграждането на новата офис сграда на Околовръстния път в гр. София. В резултат на всичко това в края на 2016 г. значително нараства дялът на бизнес имотите и на паричните средства, а най-голямо намаление се отбелязва в дела на инвестиционните имоти. На първо място остават бизнес имотите с 41% от портфейла, като най-голямо влияние за техния дял оказва завършването и пускането в експлоатация на новата офис сграда на Дружеството. На второ място с 26% остават търговските площи, чиито размер се запазва, но намалява относителното им тегло в портфейла. Инвестиционните имоти отбелязват значителен спад и достигат само 15%, основната заслуга за което имат реализираните продажби на имоти в Младост 4 в гр. София и на имоти в покрайнините на гр. Велико Търново. Очакванията през следващата година са с реализирането на продажбите в края на годината на два от имотите в Младост 4 в гр. София да намалее дялът на инвестиционните имоти и да се повиши този на паричните средства. Промяна в структурата може да има и при стартирането на нови проекти от страна на Фонда. През годината дейността на Дружеството беше насочена главно в следните направления:

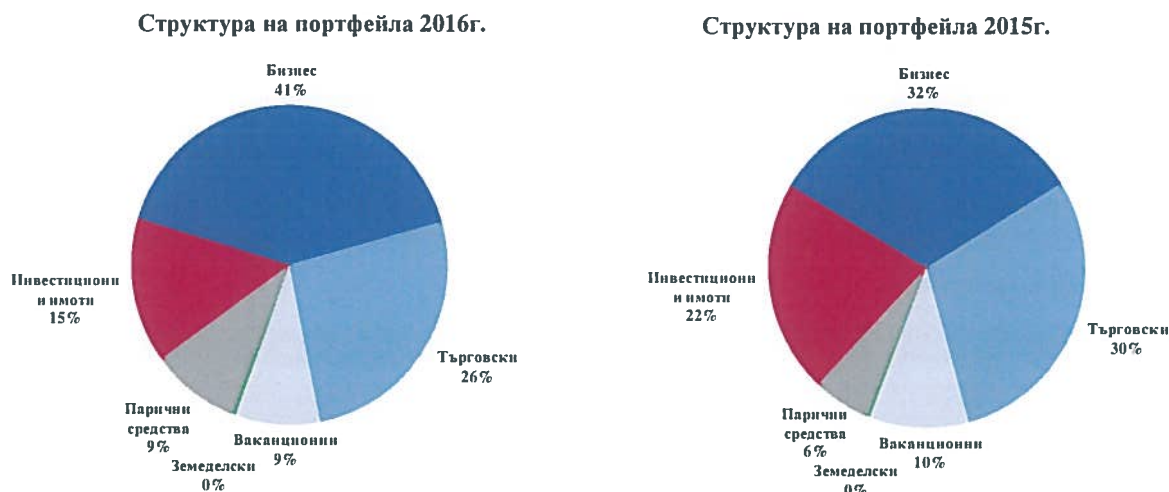
- Реализиране строителството на Офис сграда Камбаните, организиране на поддръжката и пускането в експлоатация на новата сграда;
- Активен маркетинг на новата офис сграда и подписване на първите договори за наем;
- Осигуряване на банково финансиране за строителството на новата сграда;
- Организиране преработката на отдадените под наем помещения съгласно изискванията на наемателите и предаването им за ползване;
- Текущо управление на Сграда 1 в Бизнес Парк София;
- Извършване на преустройство и разширение на магазин Mr.Biscolage в гр. Варна;
- Продажба на апартамент в жилищна сграда „Секвоя 2” в к.к. Боровец;
- Продажба на част от имотите в покрайнините на гр. Велико Търново;
- Продажбата на един и подписване на предварителни договори за продажба на други два имота в Младост 4 в гр. София;
- Оценка на нови инвестиционни възможности на пазара на офис площи и жилищни имоти,
- Търсене на нови проекти за инвестиция от страна на Дружеството.

Управляваните от ФНИБ проекти към края декември 2016г. са 9 на брой, разпределени в различни сектори на пазара на недвижимите имоти в България.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И УПРАВЛЕНИЕТО

За годината приключваща на 31 декември 2016г.

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



През изтеклата 2016 година Дружеството насочи усилията си в управление на пет основни проекта, като според степента си на завършеност проектите на ФНИБ могат да бъдат разделени по следния начин:

Таблица 1 – Инвестиционни проекти на ФНИБ (в хил.лв.)

Проект	Етап на проекта	Историческа стойност	Балансова стойност към 31.12.2016г.	Бъдещи плащания
Текущи проекти				
Търговски центрове „Доверие-Бриколаж“	текущо управление	20,297	22,263	
Земеделска земя	текущо управление	114	340	
Жилищна сграда „Секвоя 2“ - Боровец	в продажба	3,254	1,487	
Офис сграда 1 - Бизнес Парк София	текущо управление	14,493	15,433	100
Офис сграда Камбаните	текущо управление	16,720	19,201	600
Инвестиционни имоти в София - Младост IV*	в продажба	9,066	6,587	
Предстоящи проекти				
Морско ваканционно селище - с Лозенец	замразен	4,409	5,815	0
Инвестиционни имоти до Велико Търново*	преустановен	376	1,217	n.a
Инвестиционен имот до Видин*	преустановен	589	1,234	n.a
Инвестиционни имоти в София - Младост IV*	преустановен	9,422	3,462	n.a
Общо инвестиционни проекти		78,740	77,039	700

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

От изброените проекти в таблицата, Търговски центрове „Доверие-Бриколаж“, Проект Земеделски земи, Офис сграда 1 в Бизнес Парк София и Офис сграда Камбаните са в етап на текущо управление. Жилищната сграда „Секвоя 2“ – Боровец, както и част от инвестиционен имот в гр. София, Младост IV са в процес на продажба. Следващата група проекти са предстоящи или замразени и към момента няма съществено развитие по тях. Такива са имотът предвиден за ваканционно селище до с.Лозенец, Бургаска област, Инвестиционните имоти край Велико Търново и Видин и тези в гр. София в Младост IV.

За годината приключваща на 31 декември 2016г.

2.2 Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж”

Стартът на проект ТЦ „Доверие Бриколаж” е през 2006 г. Инвестицията е от вида „покупка и обратно отдаване под наем”, предмет на която са двата магазина от веригата Mr.Vicoflage разположени във гр. Варна в кв.Младост и в гр. София на бул.Цариградско шосе.

С цел оптимизиране на възвращаемостта от проекта през 2006г. ФНИБ рефинансира 70% от стойността му, чрез инвестиционен кредит от Юробанк България АД на стойност 7 млн.евро. Към края на 2016 г. кредитът е изцяло изплатен. Предстои освобождаването на имотите от направените ипотечи по кредита.

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

Параметрите по проекта са както следва:

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

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

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

В края на 2015 г. по искане на наемателя бе взето решение през 2016 г. да се извърши разширение и преустройство на магазина във гр. Варна. В резултат на това решение през януари 2016г. е подписан договор за извършване на необходимите строителни работи и в рамките на първото тримесечие на годината бе извършено самото разширение, като общата сума на инвестицията възлезе на около 525 хил.лв. В резултат от извършеното преустройство от второто тримесечие на 2016 г. е направено увеличение на наемното плащане по договора за наем.

През 2016 г. договорите за наем са обслужвани редовно. След индексацията през 2017 г. очаквания годишен нетен приход от наем от двата обекта е в размер на 2,118 хил.лв.

През следващата година предстои да се направи подмяна на части на някои от инсталациите в имота в гр. София с цел запазване на неговата функционалност.

2.3 Проект – Земеделска земя

През 2015 г. вследствие на влезли в сила съдебни решения ФНИБ отписа от активите си 121 дка. земеделски земи. По-късно през 2016 г. вследствие от възобновяване на част от посочените дела и достигане до положително решение, неподлежащо на обжалване, Фондът признава обратно 121 дка. земи, с което към края на годината общата сума на земеделските земи собственост Фонда е 404 дка. Отдадените под аренда земи са 207.1 дка или около 51%. Средната наемна цена е около 48 лв./дка.

2.4 Проект – Жилищна сграда „Секвоя 2” – Боровец

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

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

През изтеклата година Дружеството успя да реализира една продажба на апартамент и към края на 2016 г. общо продадените имоти са десет на брой. Продължава кампанията за продажба и на останалите 26 жилищни имота в сградата.

2.5 Проект – Офис сграда 1 – Бизнес Парк София

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

През изминалата година ЮНИФАЙ СЪРВИС ЦЕНТЪР ЕООД, един от наемателите в сградата, разшири наетите от него помещения с наемането на Студио 1 на етаж 5. Наेतото помещение е с площ от 255.49 кв.м, като след неговото отдаване сградата става напълно отдадена. В допълнение в края на годината Дружеството подписа анекс и с Булпрос Консултинг АД за удължаване на техния договор за наем до 31.03.2020г.

През 2017 г. е планирана подмяна на хидроизолацията на покрива на цялата сграда и обновяване на фойето на сградата.

2.6 Проект – Офис сграда Камбаните

Дружеството е собственик на парцел с площ от 10,671 кв.м., разположен в района на „Вилна зона Малинова долина – Бункера” в гр. София. След регулирането на имота през 2015 г. Фондът стартира проект за изграждане на многофункционална сграда от най-висок клас, отговаряща на критериите за зелени сгради и предлагаща всички удобства характерни за такива постройки.

Реализираната през периода 2015-2016 година сграда е с общо РЗП от 13,498 кв.м., от които отдаваемите офис площи и прилежащи помещения са 9,583 кв.м., ресторант с площ от 425 кв.м. и 215 паркоместа, от които 74 са в подземния паркинг.

През октомври 2016 г. сградата получи Разрешение за ползване и бе въведена в експлоатация. Текущо продължават някои довършителни работи, които не пречат на работата на сградата. Такива довършителни работи са доизграждането на парковата среда около сградата, възстановяването на пътната настилка повредена по времето на строителните работи, изпълнение на интериорен проект за фойето на сградата и др. Съгласно договорите за строителство Дружеството е задържало гаранционни суми, които предстои да бъдат разплатени през периода 2017-2018 г. съгласно разпоредбите на съответните договори.

През януари 2016г. бе подписан договор за банково финансиране на строителството в размер до 11 млн.лв. До края на годината Дружеството успя да усвои средства в размер на 10 млн.лв. От 2017 г. започва изплащането на главницата по кредита.

В края на март 2016г. е подписан първия договор за наем на офис площи в новата сграда. Наемател е Коника Минолта. Подписаният договор е за срок от 5г., а отдадената площ е около 580 кв.м. Допълнително към офиса са отдадени и 21 паркоместа, които са разположени на територията на сградата. В края на годината към отдадените офис площи са добавени още 26 кв.м. и 4 паркоместа, с което общо отдадената площ става с размер от 606 кв.м. и 25 отдадени паркоместа. В края на годината всички помещения и паркоместа са предадени за ползване на наемателя и вече генерират приходи от наем.

През юли 2016 г. бе подписан и втори договор за наем с „Адеко България“ ЕООД. Подписаният договор е за срок от 5 г., а отдадената площ е около 6 216 кв.м. Допълнително са отдадени и 30 паркоместа, които са разположени в подземния паркинг на сградата. В края на годината на наемателя са отдадени още 12 паркоместа на открития паркинг. През четвъртото тримесечието са завършени и всички строителни работи по преработката на офисите съгласно изискванията на наемателя. През декември за ползване е предаден един от етажите, а останалите помещения са предадени в началото на 2017 г.

Последния подписан договор за наем е с Виктория ЖИ 2011 ЕООД, която фирма наема ресторанта в сградата. В края на годината и началото на 2017 г. е разработен проекта за новонаетото помещение и в края на февруари 2017 г. са стартирани ремонтните работи свързани с изграждането на самия ресторант.

След подписването на последния договор за наем и отдаденото допълнително помещение на Коника Минолта запълняемостта на сградата достига 72.42%. Продължават разговори и с други потенциални наематели, които са заявили интерес към новата сграда.

През годината също така бе проведен и търгът за избор на Фасилити мениджър на новата сграда. Победителят в търга е фирмата ФЪРСТ ФАСИЛИТИ БЪЛГАРИЯ ЕООД. Тя е ангажирана с въвеждането на сградата в експлоатация и последващата цялостната поддръжка на новата сграда.

2.7 Проект – Ваканционно селище на морето

Проектът предвижда изграждането на ваканционно селище от затворен тип, в които да се построят жилищни, търговски и развлекателни площи. Парцелът предвиден за изграждането на проекта е с размер от около 28 дка и на него е проектирано изграждането на 291 апартамента, два басейна – детски и за възрастни, два ресторанта, търговски и развлекателен център.

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

2.8 Проект – Инвестиционен имот до град Велико Търново

През 2006г. Дружеството закупи имоти с обща площ от 203,249 кв.м., намиращи се на главния път София – Варна на 5 км от гр. Велико Търново. Имотите са със статут на земеделска земя и все още не са влезли в регулация. През 2015 г. Дружеството реализира една сделка за продажба на част от имотите с обща площ 24,445 кв.м., а през месец май 2016 г. е сключена втора сделка за продажбата на още 30,250 кв.м. Стойността на втората сделка е в размер на 250 хил.лв. След двете продажби собственост на ФНИБ остават имоти с обща площ 148,554 кв.м. Текущо Дружеството има сключен договор за наем, с който за временно ползване са отдадени останалите имоти под аренда като земеделски земи.

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

2.9 Проект – Инвестиционен имот до град Видин

През 2006г. на проведен от Министерството на отбраната търг ФНИБ стана собственик на парцел с обща площ 86,008 кв.м. Теренът е разположен в близост до фериботното пристанище на Видин на основния път свързващ града и ферибота. В района срещу парцела е разположено митническо бюро, обслужващо товарите идващи по река Дунав. В допълнение, имотът се намира в близост до Дунав мост 2, чието изграждане бе завършено през 2013г.

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

2.10 Проект – Инвестиционни имоти в Младост IV, град София

В началото на годината ФНИБ бе собственик на 16 имота, разположени на Околовръстното шосе на гр. София в точката му на пресичане с бул.Александър Малинов, в западна посока срещу Бизнес Парк София. Общата площ на притежаваните имоти бе 33,105 кв.м. Тази площ е получена в резултат от приемането на новия устройствен план на района, официалните документи, за който Дружеството получи през 2015 г. Съгласно този план част от старите имоти на ФНИБ бяха заменени с нови с по-добри параметри на застрояване, но с отнети 25% от площите на имотите и разположени на друго място. Новите параметри на застрояване са Кинт 3.5 и плътност на застрояване 60%. Така след намаляването на площите с 8,375 кв.м. и трансформацията на парцелите ФНИБ остана с имоти с обща площ 33,105 кв.м., от които 25,132 кв.м. в регулация и 7,973 кв.м. извън регулация определени за зелени площи.

През второто тримесечие на 2016 г. Дружеството продаде един от новорегулираните имоти с площ 3,616 кв.м. Продажната цена е 250 евро/кв.м. Окончателната продажба е осъществена в края на април 2016 г. След продажбата Дружеството остава собственик на 29,489 кв.м., от които 21,516 кв.м. в регулация, а останалите извън регулация определени за зелени площи. Това са площите собственост на Дружеството и към края на 2016 г.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И УПРАВЛЕНИЕТО

За годината приключваща на 31 декември 2016г.

През декември 2016 г. Дружеството подписа нови два предварителни договора за продажбата на други два от регулираните имоти в Младост IV в гр. София с общ размер 13,471 кв.м., които са със себестойност 9,066 хил.лв. Договорената продажна цена отново е 250 евро/кв.м. Окончателните продажби трябва да се осъществят до края на ноември 2017 г. След завършване на продажбите Дружеството ще остане собственик на 16,018 кв.м., от които 8,045 кв.м. в регулация, а останалите извън регулация определени за зелени площи.

Към настоящия момент дейността на Дружеството по отношение на проекта е преустановена, като бъдещото развитие на имотите ще бъде решено след проучване възможностите за тяхната реализация и намиране на оптимални условия за тяхното използване.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И УПРАВЛЕНИЕТО

За годината приключваща на 31 декември 2016г.

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2016 г. и бъдещи перспективи

3.1 Обобщени финансови отчети

Представената по-долу финансова информация на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ е на базата одитираните отчети за 2016 г. и 2015 г.

Счетоводен баланс към 31.12.2016 г. и към 31.12.2015 г.

(Всички суми са в хиляди лева)	31.12.2016	31.12.2015
АКТИВИ		
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ		
Инвестиционни имоти	68,965	66,635
Стопански инвентар и съоръжения	4	-
Нематериални активи	-	2
Друг финансов актив	-	704
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	68,969	67,341
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ		
Инвестиционни имоти държани за продажба	8,074	1,521
Търговски вземания и лихви	139	217
Парични средства и краткосрочни депозити	7,634	3,510
Разходи за бъдещи периоди	21	20
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	15,868	5,268
ОБЩИ АКТИВИ	84,837	72,609
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		
СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	6,345	6,345
Натрупана печалба / загуба	3,113	401
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	69,908	67,196
ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ		
Дългосрочни заеми	8,917	-
Деривативен финансов инструмент	-	-
Друг дългосрочен пасив	154	-
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	9,071	-
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ		
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,056	1,886
Деривативен финансов пасив	-	45
Провизия за дължими дивиденди	1,487	1,608
Търговски и други задължения	3,315	1,874
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	5,858	5,413
ОБЩО ПАСИВИ	14,929	5,413
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	84,837	72,609

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И УПРАВЛЕНИЕТО

За годината приключваща на 31 декември 2016г.

Отчет за доходите за 2016 г. и 2015 г.

(Всички сума са в хиляди лева)	2016 г.	2015г.
Приходи от наеми	4,187	3,984
Приходи от продажба на имоти	2,075	259
Приходи от лихви	8	13
Печалба от деривативен финансов инструмент	45	114
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	2462	487
Други приходи	174	21
Общо приходи	8,951	4,878
Балансова стойност на продадените имоти	(2,267)	(327)
Разходи за лихви	(204)	(202)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(1,022)	(1,015)
Преки оперативни разходи свързани с имоти	(967)	(955)
Възнаграждения на Съвета на директорите	(110)	(113)
Разходи за персонала	(56)	(55)
Други разходи	(126)	(202)
Общо разходи	(4,752)	(2,869)
Печалба/(загуба) за периода	4,199	2,009
Коригиран средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)	20,150	20,150
Доход на една акция (в лева)	0.208	0.100

3.2 Ликвидност

Таблица 3 – Показатели за ликвидност на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 31 декември 2016 г.

Коефициенти	31.12.2016	31.12.2015
Текуща ликвидност	2.71	0.97
Бърза ликвидност	1.33	0.69
Абсолютна ликвидност	1.30	0.65

Основните фактори оказващи влияние върху коефициентите за ликвидност са увеличения размер на паричните средства на Дружеството и преместването на два от имотите в Младост 4 в гр. София от дълготрайни в краткотрайни активи. Последното действие е продиктувано от сключените предварителни договори за продажба на тези имоти и предстоящото приключване на сделките в рамките на текущата година. Общият ефект от тези действия е няколкократно увеличение на всички коефициенти за ликвидност. Коефициентът за текуща ликвидност преминава 2 и достига 2,71, а коефициентите за бързата и абсолютна ликвидност преминават 1 и достигат съответно до 1.33 и 1.30. През следващия отчетен период основните фактори, които се очаква да оказват влияние върху коефициентите за ликвидност са постъпващите парични средства от наеми от новата сграда и започващото изплащане на главницата по новия заем. Нетния ефект се очаква да бъде в посока подобряване коефициентите за ликвидност.

• **Вътрешни източници на ликвидност**

През 2016 година вътрешните източници на ликвидност отбелязват увеличение, като значително по-голямо то е при краткотрайните активи. В основата на тези изменения стоят увеличения размер на паричните

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И УПРАВЛЕНИЕТО

За годината приключваща на 31 декември 2016г.

средства и инвестиционните имоти в активите и получения аванс по сключените предварителни договори за продажба на имоти в пасивите.

○ **Краткотрайни (текущи) активи**

Таблица 4а – Текущи активи на ФНИБ към 31 декември 2016 г.

Източници на ликвидност	31.12.2016	% дял	31.12.2015	% дял
Текущи активи				
Инвестиционни имоти държани за продажба	8,074	50.88%	1,521	28.87%
Търговски вземания и лихви	139	0.88%	217	4.12%
Разходи за бъдещи периоди	21	0.13%	20	0.38%
Парични средства и краткосрочни депозити	7,634	48.11%	3,510	66.63%
Общо текущи активи	15,868	100%	5,268	100%

През 2016 г. основните изменения в краткотрайните активи са в стойността на инвестиционните имоти и паричните средства. В резултат от тези изменения общият размер на текущите активи на ФНИБ нараства над 3 пъти и в края на периода достига 15,868 хил.лв. Тези промени водят и до изменение на общата структура на текущите активи, като с най-голям дял от 50.88% излизат инвестиционните имоти. В тази статия, освен отчетната стойност на жилищната сграда „Секвоя 2” в кк. Боровец, през годината са прехвърлени и стойностите на имотите в Младост 4 в гр. София, за които има подписани предварителни договори за продажба. През следващата година с реализацията на продажбата на имотите в гр. София в Младост 4 се очаква стойността на инвестиционните имоти съществено да намалее и те да загубят големия си дял в структурата на краткотрайните активи.

На второ място с дял от 48.11% остават паричните средства, чиито размер се увеличава до 7,634 хил.лв. В основата на отбелязаното нарастване стои усвояването на средства от банковия кредит отпуснат на Дружеството за строителството на Офис сграда Камбаните и реализираните през годината продажби на имоти. Влияние в посока надолу през периода оказва изплащането на дивидент на акционерите за 2015 г. и направените плащания по строителството на новата сграда на Дружеството. През следващия отчетен период с увеличаването на приходите от наеми от новата сграда и реализацията на сделките по продажби на имоти в гр. София се очаква размерът на паричните средства да нарасне съществено, като влияние в посока надолу може да има в случай на стартиране на нов проект на Фонда.

Търговските вземания и лихви от своя страна отбелязват намаление спрямо предходната година, като в тази статия основно са записани текущи вземания от наематели, авансово платени суми на доставчици, предоставени депозити и начислени лихви по тях. Отбелязаното намаление е основно е вследствие на изплатено на Фонда ДДС за възстановяване, което бе натрупано в края на предходната година в процеса на строителните дейности на Дружеството. През следващата година не се очакват съществени изменения по тази статия.

Общият размерът на текущите активи през следващия отчетен период основно ще зависи от реализираните приходи от наеми и реализираните продажби на имоти.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И УПРАВЛЕНИЕТО

За годината приключваща на 31 декември 2016г.

○ **Краткосрочни (текущи) пасиви**

Таблица 46 – Текущи пасиви на ФНИБ към 31 декември 2016 г.

Източници на ликвидност	31.12.2016	% дял	31.12.2015	% дял
Текущи пасиви				
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,056	18.03%	1,886	34.84%
Деривативен финансов пасив	-	0.00%	45	0.83%
Провизия за дължими дивиденди	1,487	25.38%	1,608	29.71%
Търговски и други задължения	3,315	56.59%	1,874	34.62%
Общо текущи пасиви	5,858	100%	5,413	100%

През изминалата година общият размер на краткосрочните пасиви отбелязва увеличение с 8.22% и в края на периода достига 5,858 хил.лв. Основната причина за това увеличение са отбелязаните получени аванси по двата предварителни договора за продажба на имоти и начисленото ДДС за внасяне в края на годината. Тези промени водят и до съответната промяна в структурата на текущите пасиви, като с увеличението на делът на търговските вземания дяловете на другите задължения съответно намалява.

След последните промени на първо място с 56.59% са Търговските и други задължения. Освен получените авансови плащания по предварителните договори за продажба на имоти и начислено ДДС в тази статия са включени и задълженията към обслужващото дружество. В основната си част те са задължения свързани със задържани гаранционни суми на строителите за добро изпълнение и натрупани неплатени такси за управление. През настоящата година с реализацията на окончателните продажби до края на ноември 2017 г. на двата имота в София, получените по тях аванси ще бъдат признати като приход и общата сума от продажбите ще бъде пренесена в отчета за доходите на Дружеството. В допълнение, с изтичане на сроковете за задържане на гаранционните средства на строителните компании и след тяхното изплащане се очаква размерът на търговските задължения да намалее допълнително.

На второ място с дял от 25.38% от текущите пасиви се нареждат Провизиите за дивидент за финансовата 2016 г. в размер на 1,487 хил.лв. Така изчислената сума представлява 90% от преобразувания финансов резултат, определен съгласно чл.10 от ЗДСИЦ. Окончателната сума за разпределяне като дивидент за 2016 г. ще бъде определена на редовното Общото събрание на акционерите (ОСА), когато ще бъдат гласувани финансовите резултати за 2016 г.

На следващо място с 18.03% остава статията „Краткосрочни заеми и начислени лихви“. В този запис е отбелязана сумата на дължимите през следващата една година вноски по главницата на останалия инвестиционен заем на Дружеството и начислените към края на годината лихви по него. Отчетеното намаление е в резултат от изтеклия срок в края на 2016 г. на инвестиционния кредит по проект Mr.Vricolage и неговото излизане от баланса на Дружеството. Очакванията през следващия отчетен период са тази сума да започне плавно да се увеличава с нарастване на текущо дължимата главница по кредита.

През следващия отчетен период ФНИБ предвижда стойността на краткосрочните пасиви да намалее, като основна заслуга за това ще имат намалелите търговски задължения и очаквания по малък размер на провизиите за дивидент.

● **Външни източници на ликвидност**

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

За целите на текущите си проекти Дружеството разполага с достатъчен финансов ресурс, който да обезпечи напълно дейността му през следващата година. От гледна точка на разпределянето на свободните средства за реализацията на проекти, ФНИБ ще концентрира дейността си основно в управлението на новата сграда, извършването на ремонти и реконструкции в текущите сгради и търсенето на нови инвестиционни проекти.

За годината приключваща на 31 декември 2016г.

3.3 Капиталови ресурси

В края на декември 2016 г. дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, отчита увеличение от 17.31% до 78,825 хил.лв. Тази промяна се дължи както на усвоените средства от отпуснатия на Дружеството банков заем, така и на реализирания финансов резултат в края на годината. Структурата на дългосрочния капитал също се променя, като за разлика от края на предходната година, когато нямаше отчетен привлечен капитал, през тази година отчетения такъв е в размер на 8,917 хил.лв. и съответно неговия дял от общия капиталов ресурс възлиза на 11,3%. През следващия отчетен период с реализирането на нови финансови резултати и започналото изплащане на главницата на усвоения банков заем се очаква дялът на собствения капитал да започне да нараства за сметка на привлечения такъв. Разпределението между собствен капитал и привлечени средства за последните две години е представено на фигурите по-долу.

Фигура 2: Съотношение между собствен и привлечен дългосрочен капитал

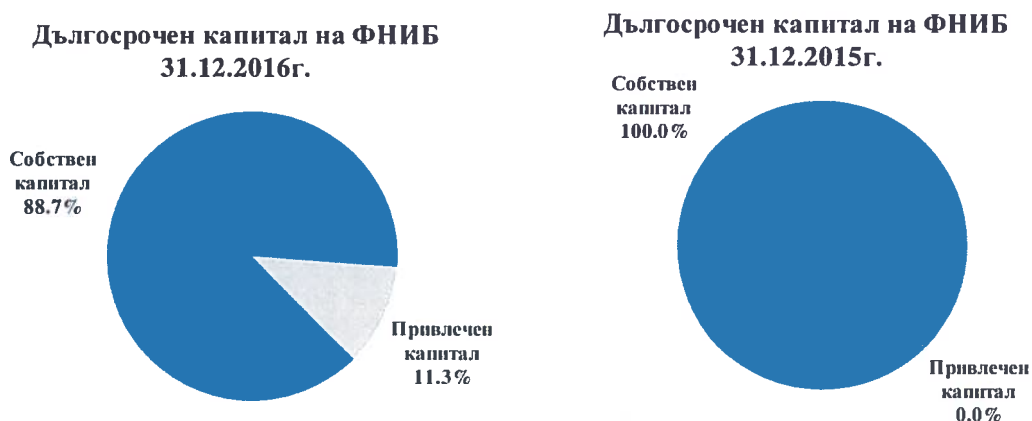


Таблица 5 – Коефициенти на капиталова структура

Коефициенти на капиталовата структура	31.12.2016	31.12.2015
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени средства	7.84	-
Съотношение на ДА към собствен капитал	0.99	1.00
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.13	-

* Деривативният финансов инструмент, краткосрочната част от заемите и друг дългосрочен пасив не са включени в калкулациите на горепосочените коефициенти

- Собствен капитал**

Собственият капитал на Дружеството в края на 2016 г. е в размер 69,908 хил.лв., което представлява нарастване от 4.04% в сравнение с 2015 г. Отчетеното нарастване е изцяло в резултат от отчетената неразпределена печалба за периода, в основата на която стоят добрите приходи от наеми и начислените положителни нетни преоценки на активите на Фонда.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И УПРАВЛЕНИЕТО

За годината приключваща на 31 декември 2016г.

Таблица 6 – Собствен капитал на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 31 декември 2016 г.

Собствен капитал в хил.лв.	31.12.2016	31.12.2015
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	6,345	6,345
Натрупана печалба / загуба	3,113	401
Общо собствен капитал	69,908	67,196

• **Привлечен дългосрочен капитал**

През 2016 г. Дружеството подписа нов договор за банков кредит с Юробанк България АД. Новият кредит е за срок от 10 години и в размер до 11 млн.лв. Предназначението на кредита е за финансиране строителството на новата офис сграда на Фонда на Околовръстното шосе. Дължимата лихва по кредита е тримесечен Софибор плюс 3.1%. Гратисният период за главницата е до края на 2016 г. Заемът е обезпечен с договорна ипотека върху новата офис сграда и върху два търговски обекта, с обща справедлива стойност към 31 декември 2016 г. възлизаща на 41,464 хил. лв., залог върху настоящи и бъдещи вземания по договорите за оперативен лизинг на сградата, както и залог върху всички настоящи и бъдещи вземания по получени банкови гаранции, издадени в полза на Фонда от лизингополучателя на търговските обекти. Усвояването на средствата бе осъществено на траншове съобразно направените разходи за строителство, като до края на отчетния период общо усвоената сума е 10 млн.лв.

В края на 2016г. Дружеството успешно погаси другия си инвестиционен кредит, използван за придобиването на магазините „Mr. Vicolage” и от 2017 г. той вече няма да присъства в отчетите на ФНИБ. Кредитът беше в размер на 7 млн.евро и беше изтеглен за срок от 10 г.

• **Капиталови разходи през следващата година**

Инвестиционната програма на Дружеството през 2017 годината ще е основно насочена към изпълнението на някои довършителни строителни работи по новата офис сграда на Околовръстния път в гр. София. Освен в този проект капиталови разходи са предвидени и за Сграда 1 в БПС, където е планирано подмяна на хидроизолацията на покрива на цялата сграда и обновяване на фойето.

Текущо Дружеството активно търси и нови проекти за инвестиции и при наличието на такива възможности възнамерява да насочи средства и в посока на тяхната реализация.

3.4 Структура на активите

Сумата на активите на ФНИБ към края на декември 2016 г. нараства с 16.84% до 84,837хил.лв. в сравнение с края на 2015 г., когато активите са били 72,609 хил.лв. Отчетеното увеличение се дължи основно на усвоените средства по новия банков заем отпуснат на Дружеството, реализираните положителни нетни преоценки на имоти и на получените авансови плащания по сключените предварителни договори за продажба на имоти в гр. София в Младост 4. През следващия отчетен период с реализирането на допълнителни приходи от наеми се очаква да продължи процеса по увеличение на активите на Фонда.

Таблица 7 – Структура на активите на ФНИБ

Структура на активите в хил.лв	31.12.2016	% дял	31.12.2015	% дял
Дълготрайни активи вкл.	68,969	81.3%	67,341	92.7%
- <i>общо недвижими имоти</i>	68,965	81.3%	66,635	91.8%
Краткотрайни активи вкл.	15,868	18.7%	5,268	7.3%
- <i>Търговски вземания и лихви</i>	139	0.2%	217	0.3%
- <i>Инвестиционни имоти държани за продажба</i>	8,074	9.5%	1,521	2.1%
- <i>Парични средства и краткосрочни депозити</i>	7,634	9.0%	3,510	4.8%
ОБЩО АКТИВИ	84,837	100%	72,609	100%

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И УПРАВЛЕНИЕТО

За годината приключваща на 31 декември 2016г.

През 2016 г. съществено изменение се наблюдава и в структурата на активите. С преместването, поради сключените предварителни договори за продажба на част от имотите в Младост 4 в гр. София от дълготрайни в краткотрайни активи и усвояването на нови средства по кредита на Дружеството, съществено се увеличава дялът на Краткотрайните активи, като в края на годината той достига 18.7%. От друга страна с получаването на разрешение за ползване на новата сграда разходите за придобиване на ДМА бяха преместени в стойността на сградата и вътрешната структура на дълготрайните активи също се промени. През следващата година с натрупване на средства от приходи от наеми се очаква да продължи процесът по увеличаване на краткотрайните активи, като промяна във вътрешната им структура ще настъпи при завършване на сделките по продажбата на двата имота в Младост 4 и съответно увеличение на паричните средства. Промяна може да настъпи и при стартиране на нови проекти на Дружеството.

3.5 Резултати от дейността

Дейността на Дружеството през 2016 г. бе основно концентрирана в текущото управление на проектите генериращи приходи за Дружеството и строителството на новата сграда на Околовръстния път в гр. София.

• Приходи от дейността

През изтеклата година приходите на Дружеството отбелязват съществено увеличение и достигат до 8,951 хил.лв., което е нарастване с 83.5% спрямо предходната година. Основна причина за този резултат са отчетените приходи от продажба на имоти, по високите приходи от наеми и начислените по-големи положителни нетни преоценки на имоти в края на годината.

Таблица 8 – Реализирани приходи за 2016г. и 2015 г.

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	2016 г.	% дял	2015г.	% дял
Приходи от наеми	4,187	46.8%	3,984	81.7%
Приходи от продажба на имоти	2,075	23.2%	259	5.3%
Приходи от лихви	8	0.1%	13	0.3%
Печалба от деривативен финансов инструмент	45	0.5%	114	2.3%
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	2,462	27.5%	487	10.0%
Други приходи	174	1.9%	21	0.4%
Общо приходи	8,951	100%	4,878	100%

Общата структура на приходите се променя, като се увеличават дяловете на приходите от продажба на имоти и приходите от положителни преоценки. Въпреки тези промени през 2016 г. приходите с най-голям дял от 46,8% остават тези от наеми на недвижими имоти. Нарастването им от 5.1% се дължи на пускането в експлоатация на новата офис сграда на Дружеството и генерирането на допълнителен приход от нея. През 2017 г., когато основните отдадени помещения в Офис сграда Камбаните са предадени на наемателите си, се очаква съществено увеличение на приходите от наеми. Съгласно сега разписаните наемни договори очаквания приход от новата сграда през настоящата година е в размер на 1,793 хил.лв.

Приходите от продажба на имоти също отбелязват съществено нарастване, като в основата на това увеличение стоят приходите от продажбите на част от имотите до Велико Търново, продажбата на имот в жилищна сграда „Секвоя 2” в к.к.Боровец и продажбата на един от имотите в регулация в Младост IV в гр. София. През следващата година се очаква да бъде финализирана продажбата на двата имота в София в Младост 4, за които през изминалата година бяха подписани предварителни договори за продажба. Очакваната обща сума на продажбите по тези сделки е в размер на 6,587 хил.лв.

Съществено изменение показват и нетните приходи от преоценки на имоти. Най голям принос за по-големия резултат имат преоценките на новата Офис сграда Камбаните на Околовръстния път в гр. София и преоценката на Сграда 1 в Бизнес Парк София. През следващия отчетен период не се очакват съществени изменения в стойностите на имотите собственост на Фонда.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И УПРАВЛЕНИЕТО

За годината приключваща на 31 декември 2016г.

В статията Други приходи тази година основно са отразени приходи свързани с признатите от Дружеството земеделски земи, изписани на разход през предходната година. Това е вследствие от възобновяване на част от водените дела оспорващи придобиването на конкретните имоти и достигане до положително решение на съда, неподлежащо на обжалване.

За последен път през отчетната година е отчетен и приход от промяната в стойността на реализирания суап по кредита за финансиране покупката на магазините Mr.Bricolage. След изплащането на кредита в края на 2016 г. суапът също е погасен и той повече няма да присъства в отчетите на дружеството.

Също през годината поради намалелия размер на разполагаемите парични средства спадат и Приходите от лихви. През настоящата година с натрупване на средства от усвоения кредит и от приходите от продажбата на имоти се очаква да се увеличат и приходите от лихви по банкови депозити.

През следващата година очакванията на Фонда са общо приходите да нараснат в резултат от увеличените приходи от наеми и реализирането на двете сделки за продажба на имоти в гр. София в Младост 4.

• **Разходи от дейността**

Също като приходите съществено увеличение отбелязват и разходите на Дружеството, които регистрират нарастване от 65,6% за изминалата година. Основна заслуга за това нарастване имат изписаните стойности на продадените през годината имоти, които имат и най-голям дял от разходите за изминалата година, което съществено променя общата структура.

Таблица 9 – Реализирани разходи през 2016 г. и 2015 г.

Разходи на ФНИБ (хил.лв)	2016 г.	% дял	2015г.	% дял
Балансова стойност на продадените имоти	(2,267)	47.7%	(327)	11.4%
Разходи за лихви	(204)	4.3%	(202)	7.0%
Възнаграждения на обслужващото дружество	(1,022)	21.5%	(1,015)	35.4%
Преки оперативни разходи свързани с имоти	(967)	20.3%	(955)	33.3%
Възнаграждения на Съвета на директорите	(110)	2.3%	(113)	3.9%
Разходи за персонала	(56)	1.2%	(55)	1.9%
Други разходи	(126)	2.7%	(202)	7.0%
Общо разходи	(4,752)	100%	(2,869)	100%

Най-големият доставчик на Дружеството за изминалата година остава обслужващото дружество с 21.5% от разходите или 1,022 хил.лв., с което се нарежда на второ място в структурата на разходите. Разходът за възнаграждение на обслужващото дружество се запазва на нивото от предходната година, което се очаква като тенденция и през следващите отчетни периоди, като известни флукуации могат да се наблюдават в резултат от измененията на нетните активи на Дружеството.

Съществен остава размерът и на „Преките оперативни разходи свързани с имоти“, които заемат дял от 20,3% от общите разходи. Тяхното увеличение е основно свързано с нарасналите разходи вследствие от пускането в експлоатация на новата офис сграда на Дружеството, като това ще окаже допълнително увеличение и през следващата година. Основните разходи отчитани в тази статия са разходите за поддръжка и управление на имотите, както и разходите за местни данъци и такси.

През 2016 г. общо „Разходите за лихви“ запазват своята стойност, което се дължи на новоотпуснатия кредит на Дружеството и натрупаните по него лихвени плащания. Старият заем за магазините Mr.Bricolage е изплатен в края на предходната година и по него повече няма да се дължат лихви, но новият кредит е с по висока главница и съответно лихвените плащания по него се очаква да бъдат по високи. Това от своя страна ще доведе до увеличение на разходите за лихви през следващата година, който разход постепенно ще спада с намалението на главницата през годините.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И УПРАВЛЕНИЕТО

За годината приключваща на 31 декември 2016г.

Статията „Други разходи“ през изминалата година отбелязва намаление от 37.6%, което се дължи на липсата на допълнителни провизии за земеделски земи и съдебни дела, които бяха отчетени през 2015 г. Останалите записани в тази статия разходи през 2016 г. основно са такива свързани с административното управление на Фонда.

През следващата година се очаква общия размер на разходите да нарасне, като основна причина за това ще бъде изписването на отчетните стойности на продадените имоти в гр. София Младост 4.

• **Резултат от дейността**

Таблица 10 – Резултати от дейността на Дружеството за 2016 г. и 2015 г. (в хил. лв.)

Финансов резултат	2016 г.	2015г.
Приходи	8,951	4,878
Разходи	(4,752)	(2,869)
Печалба / (загуба) за периода	4,199	2,009

През изтеклата година ФНИБ отчита печалба в размер на 4,199 хил.лв. Основна причина за този резултат са по-големите приходи от наеми и по-големите положителните нетни преоценки на имоти отразени в отчета на Дружеството. Очакванията за следващия отчетен период, при липса на положителни преоценки, счетоводната печалбата да намалее, като допълнителен негативен резултат за нетната печалба за разпределение на дивидент ще окаже и загубата, изчислена съгласно изискванията на ЗДСИЦ, която ще бъде регистрирана след продажбата на двата имота в Младост 4 в гр. София.

Отнесена счетоводната печалба към средния брой акции (които на Общото събрание на акционерите през февруари 2016 г. бе променен на 20,150 хил.бр.) през годината носи печалба на една акция (EPS) в размер на 0.208 лв. Провизираната печалба за разпределение на дивидент за 2016 г., определена съгласно изискванията на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ е 1,487 хил.лв., което носи брутен дивидент на акция в размер на 0.0738 лв. на акция (на база променения брой акции).

Резултат на акция (хил.лв)	31.12.2016	31.12.2015
Печалба / загуба	4,199	2,009
Печалба / загуба на акция (EPS)	0.208	0.100
Нетна стойност на активите (NAV)	69,908	67,196
Коригирана брой акции в хил.бр.	20,150	20,150
НСА на акция (NAV per share)	3.469	3.335
Дивидент на акция	0.0738	0.0798
Справедлива стойност на акция*	3.543	3.415

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

Нетната стойност на активите на акция (NAV per share) през изтеклия отчетен период, е нараснала от 3.335 лв. на акция до 3.469 лв.на акция, което е увеличение от 4.0% на годишна база. Отчетеното нарастване на нетната стойност на акция е основно в резултат от реализираната печалба през годината.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И УПРАВЛЕНИЕТО

За годината приключваща на 31 декември 2016г.

- **Рискове на които е изложено Дружеството**

Пазарен риск

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

Лихвен риск

Към края на 2016 г. предвид банковия заем, които е усвоило Дружеството, ФНИБ е изложен на лихвен риск свързан с промяна на лихвените нива. Дружеството постоянно следи очакваните изменения на нивата на Софибор и при необходимост има готовност за преговаряне на условията по заема.

Валутен риск

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

Ликвиден риск и риск на паричните потоци

Дружеството е изложено на ликвиден риск от гледна точка на изплащане на текущите си задължения. Към момента с помощта на осигуреното си банково финансиране, то има достатъчно свободни средства, с които да финансира оперативната и инвестиционната си дейност.

Строителен риск

След полученото разрешение за ползване на новата Офис сграда на Камбаните в гр. София строителния риск за Дружеството значително намаля и влияние върху дейността на Фонда не се очаква да има до стартирането на нов проект.

Кредитен риск

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

- **Екологични норми, които следва Дружеството**

С цел да намали екологичното въздействие на своите проекти при разработването и строежа на последната си офис сграда, Дружеството следва изискванията на американския стандарт за зелени сгради LEED. Очакванията на Дружеството са Офис сграда Камбаните да получи сертификат LEED Gold, с което значително ще се намали консумацията на сградата по отношение на вода, ел.енергия и газ.

4. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

Не са настъпвали други събития след датата на отчета, които биха могли да повлияят на пазарната цена на Дружеството.

5. Важни научни изследвания и разработки

Поради естеството на своята дейност "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ не се занимава с научни изследвания и разработки.

6. Предвиждано развитие на Дружеството

През 2017 г. Дружеството ще насочи усилията си основно в управлението на новата офис сграда в София, управление на текущите проекти генериращи приходи и търсенето на нови инвестиционни проекти. За да постигне поставените цели приоритетни задачи ще бъдат:

- **Проект – „Офис сграда 1 – Бизнес Парк София”** – Дружеството възнамерява да направи капиталови ремонти на сградата с цел да запази качеството на предлаганите офис площи. Също през годината предстои да бъдат договорени някои от договорите за наем, които изтичат в началото на 2018г.

- **Проект – Офис сграда Камбаните** - през годината основно усилията на Дружеството ще бъдат насочени към текущото управление на сградата и към търсенето на нови потенциални наематели за нея.

- **Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж”** – през 2017 г. Дружеството ще продължи текущо да управлява проекта, като през годината ще насочи усилията си основно към поддръжката на имотите. В допълнение Дружеството разглежда и възможността върху имота на магазина в гр. София на бул. Цариградско шосе да бъде реализиран нов проект, като параметрите на застрояване на парцела с площ 14,701 кв.м. са Кинт 3.5, плътност 60% и височина 85м.

- **Проект – „Жилищна сграда Секвоя 2” – Боровец** – Дружеството ще продължи да работи активно в посока продажба на апартаменти от сградата, както и отдаване на гаражи под наем при проявен интерес от потенциални наематели.

- **Проект – „Инвестиционни имоти в София – Младост IV”** – Дружеството е сключило предварителни договори за продажбата на два от имотите, които договори се очаква да станат окончателни по-късно през годината. Към 30 март 2017 година, получените авансови плащания по тези договори са в размер на 2,542 хил.лв. За останалите имоти Дружеството възнамерява да направи проучване на възможностите за тяхната реализация, след което ще вземе решение за бъдещите си инвестиционни намерения по проекта.

- **Проект – „Инвестиционен имот до Велико Търново”** – През 2017 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.

- **Проект – „Инвестиционен имот до Видин”** – През 2017 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.

- **Проект – „Ваканционно селище на морето”** – през 2017 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.

- **Нови проекти** – Дружеството следи пазара на недвижими имоти и възможностите за разширяване на портфейла с проекти в сектора на офис площите и жилищните имоти в гр. София. В ползрението на Дружеството са и проекти от типа „built to suit”, при които инвеститора изгражда сграда по изискванията на бъдещия наемател. При наличието на атрактивни предложения дейността ще бъде насочена в посока реализацията на тези възможности.

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

На този етап не се предвижда през 2017 г. да се промени числеността и структурата на персонала на Дружеството.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И УПРАВЛЕНИЕТО

За годината приключваща на 31 декември 2016г.

7. Промени в цената на акциите на Дружеството

Акциите на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ отбелязаха много добро представяне през 2016 г., като цената им нарастна с 45,60% спрямо края на предходната година. Постигнатият ръст отразява добрите перспективи пред дружеството с оглед на неговите инвестиционни проекти, както и продължаващото възстановяване на пазара на недвижими имоти в България и засиленото търсене на качествени офис площи.

Оживлението в сектора на недвижимите имоти намери отражение и върху индекса BGREIT, следящ представянето на дружествата със специална инвестиционна цел. През изминалата година индексът нарастна с 11,42% до 108,11 пункта, отбелязвайки шесто поредно тримесечие на ръст. Компаниите, инвестиращи в недвижими имоти, продължават да привличат интерес от страна на инвеститорите и акциите им традиционно са едни от най-търгуваните на БФБ-София.

Капиталовият пазар като цяло също отбеляза много добро представяне през 2016 г., като основният индекс SOFIX се повиши с 27,24%, достигайки до 586,43 пункта и с това се превърна с в един от най-добре представящите се индекси в Централна и Източна Европа. Широкият индекс BGBX 40 добави 19,91% към стойността си през 2016 г. и приключи годината на ниво от 111,3 пункта. Оживлението на БФБ – София намери изражение и в реализирания оборот на регулиран пазар, който нарастна с 1,27% през изминалата година.

Основните рискови фактори, пред които са изправени българската икономика и в частност публичните дружества на капиталовия пазар, са свързани с политическата обстановка в страната и с потенциално забавяне на икономически растеж в ЕС – основният търговски партньор на България. Рискове крият и недостатъчните краткосрочни и дългосрочни чуждестранни инвестиции в страната и на БФБ – София.

Обобщените данни от търговията с акции на ФНИБ за периода 01.01.2016 г. – 31.12.2016 г. са както следва:

- Начална цена – BGN 1.530 (4 януари 2016 г.)
- Последна цена – BGN 2.267 (30 декември 2016 г.)
- Най-висока цена – BGN 2.280 (9 декември 2016 г.)
- Най-ниска цена – BGN 1.521 (05 януари 2016 г.)
- Общо количество изтъргувани акции – 2,964,545 броя
- Оборот за периода – BGN 5,829,662 (EUR 2,980,659)
- Среднопретеглена цена – BGN 1.966
- Пазарна капитализация (към 31.12.2016 г.) – BGN 45,680,050 (EUR 23,355,839)



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

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

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

- **Глава 1: Корпоративно ръководство** – ФНИБ има едностепенна система на управление състояща се от СД, който следва добрите практики и принципите на НККУ.
- **Глава 2: Одит и вътрешен контрол** – ФНИБ спазва правилата на НККУ, като има избран комитет по одит и всяка година на общото събрание на акционерите предлага избора на външен одитор на дружеството.
- **Глава 3: Защита правата на акционерите** – ФНИБ спазва равнопоставеното третиране на всички акционери, посредством предоставянето им на равни права при участие в Общото събрание на акционерите на дружеството. Също така Дружеството разкрива публично свикването на Общото събрание и публикува материалите и решенията на ОСА.
- **Глава 4: Разкриване на информация** – ФНИБ спазва правилата за разкриване на информация до обществеността. За целта ФНИБ е създал своя интернет страница, на която редовно публикува информация препоръчана от НККУ. В допълнение ФНИБ публикува своите финансови отчети в информационните платформи на ХЗ и Инвестор.бг
- **Глава 5: Заинтересовани лица** – ФНИБ спазва изискванията за взаимодействие със заинтересованите лица, като редовно провежда консултации по отношение на дейността си с обслужващото дружество и други свързани с дейността му лица.

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

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

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И УПРАВЛЕНИЕТО

За годината приключваща на 31 декември 2016г.

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

В резултат на тези събития към 31.12.2016 г. капиталът на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ остава 60,450,000 лева, разпределен в 20,150,000 броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 3 (три) лева всяка.

Към 31.12.2016 г. Дружеството е издало само един клас акции - обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 3 (три) лева всяка, представляващи 100 % от общия капитал на Дружеството. Издадените акции се притежават от следните лица:

- 764 физически лица притежават 5,554,479 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;
- 112 юридически лица притежават 14,595,521 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;

Всички акции, издадени от "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ са допуснати до търговия на неофициален пазар на "Българска фондова борса - София" АД. Няма акции на Дружеството, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

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

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

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

Дружеството може да издава привилегирани акции с гарантиран дивидент, както и акции с привилегия за обратно изкупуване. Тази акция може да дава право на един глас в Общото събрание на акционерите или да бъде без право на глас. Привилегированите акции се включват при определяне на номиналната стойност на капитала. Привилегированите акции без право на глас не могат да бъдат повече от ½ от общия брой акции на Дружеството.

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

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

За годината приключваща на 31 декември 2016г.

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

Лицата, които към 31.12.2016 г. притежават пряко или непряко 5 на сто или повече от акциите и правата на глас в Общото събрание на Дружеството, са следните:

Данни за акционера	Размер на дяловото участие към 31.12.2016 г.	Начин на притежаване
ЕН ЕН УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД	6,76%	пряко
УПФ ДСК РОДИНА АД	6.36%	пряко

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

1. Покупка и продажба на недвижими имоти;
2. Сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества, и с банката – депозитар;
3. Контролиране изпълнението на договорите по т. 2;
4. Оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;
5. Застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;
6. Определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти;
7. Инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и този устав;
8. Незабавното свикване на Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;
9. Назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;
10. Откриване на клонове и представителства
11. Други въпроси от неговата компетентност съгласно устава.

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Сделки със свързани лица

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

През отчетния период "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ е извършил сделки със свързани лица: „МНИ“ ООД. „МНИ“ ООД е обслужващото дружество на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ. Извършените сделки могат да се групират в два вида. Извършвани действия по обслужване дейността на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ от „МНИ“ ООД съгласно разпоредбите на закона за АДСИЦ и префактуриране на дейност свързана с ФНИБ от „МНИ“ ООД съгласно разпоредбите на закона за АДСИЦ. През 2016 г. МНИ ООД се явява най-големия доставчик на Фонда, като за изминалата година предоставените услуги са на стойност 1,022 хил.лв.

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

Няма промени в сключените сделки между свързани лица.

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

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

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

11.2 Основанието за придобиванията, извършени през годината

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

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

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И УПРАВЛЕНИЕТО

За годината приключваща на 31 декември 2016г.

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

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

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

Към 31.12.2016 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков – 346 843 бр. акции, представляващи 1.72% от капитала на Дружеството. През периода Тодор Брешков е закупил допълнително 77 095 бр. акции.
- Чавдар Иванов Донков – 384 912 бр. акции, представляващи 1.91 % от капитала на Дружеството; През периода Чавдар Донков е закупил допълнително 82 140 бр. акции.
- Николай Христов Скарлатов – не притежава акции от капитала на Дружеството; няма промяна за периода.

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

Към 31.12.2016 г. членовете на Одитния комитет притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Николай Сергеевич Драгомирецьки – 438 044 бр. акции, представляващи 2.17% от капитала на Дружеството. През периода Николай Драгомирецьки е закупил допълнително 82 140 бр. акции.
- Атанас Кирилов Трайчев – 18 334 бр. акции, представляващи 0.09 % от капитала на Дружеството; няма промяна за периода.
- Ирена Йорданова Даскалова – 2 000 бр. акции, представляващи 0.01 % от капитала на Дружеството; няма промяна за периода.

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

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

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

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

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

Няма

12. Използваните от предприятието финансови инструменти

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

- **Използвани финансови инструменти**

През 2016 г. единствения деривативен финансов инструмент използван от Дружеството е лихвен суап върху лихвените плащания по кредита на Дружеството от 2006 г., използван при покупката на магазините Mr.Bricolage. При лихвения суап се заменя плаваща лихва едномесечен EURIBOR срещу фиксирана ставка в размер на 4.04 %. Договорът за лихвен суап е от 2007 г. и изтече с погасяването на кредита през декември 2016 г.

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

Необходимостта за използване на лихвен суап от Дружеството произлиза от фиксираните наемни приходи по договорите за наем съпоставени с плаващата лихва по кредита и евентуалната невъзможност за изплащане на вноската по кредита при по-голямо нарастване на лихвения процент.

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

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

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

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

Информацията относно приходите и разходите на Дружеството е посочена в т.3.5 по-горе в отчета. Най-големите клиенти на Фонда за 2016 г. с над 10% от приходите са:

- Компания 1 по договор за наем – 2,285 хил.лв.
- Компания 2 по договор за продажба на имоти – 1,768 хил.лв.

Най-големият доставчик на Дружеството и единствения с над 10% от разходите за изминалата година е обслужващото дружество МНИ ООД с 21.5% от разходите или 1,022 хил.лв.

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

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

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

Няма събития и показатели с необичаен за емитента характер.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И УПРАВЛЕНИЕТО

За годината приключваща на 31 декември 2016г.

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

Няма сделки, водени извънбалансово.

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

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

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

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

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

През 2016 г. Дружеството не е извършвало нова емисия ценни книжа.

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

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

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

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

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

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

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

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И УПРАВЛЕНИЕТО

За годината приключваща на 31 декември 2016г.

Контролна среда

Контролната среда на Фонда обхваща следните елементи:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Процес за оценка на рисковете в предприятието

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

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

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

Контролна дейности

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

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И УПРАВЛЕНИЕТО

За годината приключваща на 31 декември 2016г.

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

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

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

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

През 2016 г. няма промени в управителните и надзорните органи на Дружеството.

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

Информация за размера на възнагражденията на членовете на управителните и на контролните органи за 2016 г. е посочена в т.1.2 по-горе в отчета.

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

Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи акции на Дружеството е посочена в т.1.1.5 по-горе в отчета. ФНИБ не е издавало опции върху негови ценни книжа.

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

На Дружеството не му е известна такава информация.

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

Към 31.12.2016 г. няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на Дружеството в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

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

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

14. Информация за „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ съгласно изискванията на чл. 41, ал.1, т.7 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за 2016 г.

14.1 Относителния дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи;

Към края на 2016г. относителния дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи възлиза на 74%.

За годината приключваща на 31 декември 2016г.

14.2 Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща 5 на сто стойността на секюритизираните активи, както и за такива сделки, извършени след датата на изготвяне на годишния финансов отчет;

През 2016г. „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ не е придобивал или продавал активи на стойност над 5% от стойността на секюритизираните активи.

През последното тримесечие на изминалата година Дружеството подписа нови два предварителни договора за продажбата на два от регулираните имоти в Младост IV в гр. София с общ размер 13,471 кв.м. и с обща отчетна стойност към 31.12.2016г. 6,586,750 лв. Договорената цена е 250 евро/кв.м. или общата стойност на договорите е в размер на 3,367,750 евро (6,586,746 лв.). Окончателните продажби трябва да се осъществят до края на ноември 2017г. След завършване на продажбите Дружеството ще остане собственик на 16,018 кв.м., от които 8,045 кв.м. в регулация, а останалите извън регулация определени за зелени площи.

14.3 Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

През 2016 г. са извършени строително-монтажните работи по подобряването на следните недвижими имоти:

Търговски центрове - Мг.Вicolage: В края на 2015г. по искане на наемателя бе взето решение през 2016г. да се извърши разширение и преустройство на магазина във гр.Варна. В резултат на това решение през януари 2016г. е подписан договор за извършване на необходимите строителни работи и в рамките на първото тримесечието бе извършено самото разширение, като общата сума на инвестицията възлезе на около 525 хил.лв.

Офис сграда Камбаните: Извършеното строителство през 2016г. по проекта е в размер на 7,839 хил.лв., като през годината бе завършено изграждането на новата офис сграда. Реализираната през последните две години сграда е с общо РЗП от 13,498 кв.м., от които отдаваемите офис площи и прилежащи помещения са 9,583 кв.м., ресторант с площ от 425 кв.м. и 215 паркоместа, от които 74 са в подземния паркинг.

През октомври 2016г. сградата получи Разрешение за ползване и бе въведена в експлоатация. Текущо продължават някои довършителни работи, които не пречат на работата на сградата. Такива довършителни работи са доизграждането на парковата среда около сградата, възстановяването на пътната настилка повредена по времето на строителните работи, изпълнение на интериорен проект за фойето на сградата и др.

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

Делът на неплатените наеми и аренды възлиза на около 1% спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда. Процентът е изчислен като съотношение на вземанията за наеми към 31 декември 2016 г. към приходите от наеми и такса управление за годината.

15. Друга информация

Към края на 2016 г. Дружеството няма регистрирани клонове и не притежава акции от други компании.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И УПРАВЛЕНИЕТО

За годината приключваща на 31 декември 2016г.

Декларация за корпоративно управление на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ

- 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.

Допълнителна информация по отношение на компонентите на вътрешния контрол на Фонда е представена в т. 13 от Годишния доклад за дейността и управлението за годината приключваща на 31 декември 2016 г.

4.1. Към датата 31.12.2016 г. "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ не са отправяни предложения за поглъщане и/или вливане в друго дружество.

Лицата, които към 31.12.2016 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 31.12.2016г.	Начин на притежаване
ЕН ЕН УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД	6,76%	пряко
УПФ ДСК РОДИНА АД	6,75%	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.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И УПРАВЛЕНИЕТО

За годината приключваща на 31 декември 2016г.

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

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

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

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

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

Съветът на директорите на Дружеството взема решенията относно:

1. Покупка и продажба на недвижими имоти;
2. Сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества, и с банката – депозитар;
3. Контролиране изпълнението на договорите по т. 2;
4. Оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;
5. Застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;
6. Определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти;
7. Инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и този устав;
8. Незабавното свикване на Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;
9. Назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;
10. Откриване на клонове и представителства
11. Други въпроси от неговата компетентност съгласно устава.

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

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

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

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И УПРАВЛЕНИЕТО

За годината приключваща на 31 декември 2016г.

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

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

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

Изпълнителен директор
Николай Скарлатов

София, 30 март 2017 г



ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

Съдържание

Доклад на независимия одитор до акционерите на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ.....	1
Отчет за доходите	9
Отчет за всеобхватния доход	10
Отчет за финансовото състояние	11
Отчет за промените в собствения капитал	12
Отчет за паричните потоци	13
Пояснителни бележки	
1. Корпоративна информация.....	14
2.1. База за изготвяне	14
2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики	15
2.3. Промени в счетоводните политики и оповестявания.....	24
3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения	27
4. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано	28
5. Приходи и разходи	31
5.1. Приходи от наеми и такса управление	31
5.2. Приходи от външни клиенти.....	31
5.3. Други приходи	31
5.4. Преки оперативни разходи свързани с имоти.....	32
5.5. Други разходи	32
6. Имоти	33
6.1. Инвестиционни имоти	33
6.2. Инвестиционни имоти държани за продажба.....	36
7. Разходи за бъдещи периоди.....	37
8. Търговски и други вземания.....	37
9. Парични средства, парични еквиваленти и блокирани парични средства	38
10. Основен капитал и резерви.....	38
10.1. Основен капитал.....	38
10.2. Премийни резерви	39
11. Дългосрочни лихвоносни заеми.....	40
12. Деривативен финансов пасив	41
13. Провизия за дължими дивиденди.....	41
14. Търговски и други задължения	43
15. Оповестяване на свързани лица	44
15.1. Възнаграждения на обслужващото дружество	44
15.2. Възнаграждения на Съвета на Директорите	44
16. Нетна печалба на акция	45
17. Ангажименти	45
18. Цели и политика за управление на финансовия риск	47
19. Оценяване на справедлива стойност	50
20. Събития след отчетната дата.....	52

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

Доклад на независимия одитор

До акционерите

На „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ („Дружеството“, „Фонда“), включващ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2016 година, отчет за доходите, отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителни бележки към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2016 година и за неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

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



Ключови одиторски въпроси

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

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

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведеня от нас одит
<p>Оценка на инвестиционни имоти Оповестяванията на Фонда по отношение на оценката на инвестиционни имоти са представени в Пояснителна бележка 3, Пояснителна бележка 6.1 и Пояснителна бележка 6.2 към финансовия отчет.</p>	
<p>Инвестиционните имоти на Фонда (включително инвестиционни имоти, държани за продажба) включват земеделски и неземеделски земи, както и търговски, бизнес и ваканционни имоти. Към 31 декември 2016 година те са на обща стойност 77,039 хиляди лева. Балансовата стойност на инвестиционните имоти се определя на базата на оценка на справедливата стойност на отделните имоти от портфейла на Фонда към отчетната дата. Политиката на Фонда е да ангажира външен оценител за тази цел. Справедливата стойност на имотите е оценена на база на оценителски методи използващи както наблюдавани, така и ненаблюдавани входящи данни, за които е оповестена информация в Пояснителна бележка 6.1 и Пояснителна бележка 6.2 към финансовия отчет. На тези оценки е присъща несигурност, свързана с използването на различни прогнози и допускания. Поради съществеността на инвестиционните имоти (представляващи деветдесет и един процента от всички активи на Фонда) и присъщата несигурност при оценяването им, ние сме определили тази област като ключов одиторски въпрос.</p>	<p>В тази област, нашите одиторски процедури, наред с други такива, включиха:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Оценка на обективността, независимостта и компетентността на външния оценител. • Включване на нашите вътрешни експерти оценители, за да ни подпомогнат да оценим използваните методи, входящи данни и предположения (като например наемни нива, риск от незаетост, норма на капитализация, офертни продажни цени и корекции за специфични показатели, свързани с характеристиките на имотите на Фонда) чрез преглед на наличните пазарни данни и сравнителен анализ. • Сравнение на ключови входящи данни, използвани от външния оценител с исторически транзакции - като например условията по продажби на имоти и сключени лизингови договори през годината. • Оценка на адекватността на оповестяванията на Дружеството, свързани с оценката на инвестиционни имоти.

M. Paul. Paul 2

Провизия за дължими дивиденди

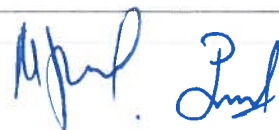
Оповестяванията на Фонда по отношение на провизията за дължими дивиденди са представени в Пояснителна бележка 3 и Пояснителна бележка 13 към финансовия отчет.

Признатата от Фонда провизия за дължими дивиденди отразява правното му задължение към отчетната дата да разпредели определен минимален размер дивиденди (2016 година: провизия в размер на 1,487 хиляди лева и дивидент на акция от 0.074 лева). За да определи размера на провизията, Фондът определя печалбата за разпределение за годината на база на отчетения финансов резултат, коригиран с ефектите от специфични счетоводни трансакции (като например преоценки на инвестиционни имоти или сделки по прехвърляне на собствеността върху имоти). Този процес е сложен, тъй като изисква да бъдат взети предвид специфични правни разпоредби (като изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, както и изискванията на Търговския закон), както и да се направят преценки относно корекциите на отчетения финансов резултат, необходими, за да се достигне до печалбата за разпределение за годината. Допълнителна информация за ключови преценки и данни е представена в Пояснителна бележка 13.

Поради това, че дивидентът на акция е ключов финансов показател за Фонда и предвид специфичните приблизителни оценки, засягащи изчисленията на провизията за дължими дивиденди, ние сме определили тази област като ключов одиторски въпрос.

В тази област, нашите одиторски процедури, наред с други такива, включиха:

- Проверка на математическата точност на изчислението на провизията за дължими дивиденди.
- Оценка на определените от Фонда корекции на отчетения финансов резултат (като например преоценки на инвестиционните имоти, отчетени в текущия период, както и преоценки от предходни години, свързани с текущи сделки по прехвърляне на собствеността върху имоти), за да се достигне до печалбата за разпределение за годината, чрез равнение до счетоводните регистри за текущия и предходни периоди и когато е било необходимо, до уместни подкрепящи трансакцията документи и изчисления.
- Анализ на същността на корекциите на отчетения финансов резултат, направени за да се достигне до печалбата за разпределение за годината чрез анализ на специфичните законови изисквания (като изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Търговския закон), и когато е било необходимо, включването на нашите вътрешни правни експерти.
- Оценка на адекватността на оповестяванията на Дружеството, свързани с провизията за дължими дивиденди.



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

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

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

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

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

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

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

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

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

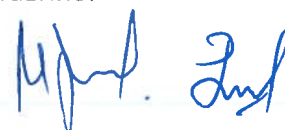


Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

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

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

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига вярно и честно представяне.



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

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

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

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

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

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“, по отношение на доклада за дейността, в т.ч. декларацията за корпоративно управление, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България- Институт на дипломираните експерт счетоводители (ИДЕС), издадени на 29 ноември 2016 година / утвърдени от нейния Управителен съвет на 29 ноември 2016 година. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становища относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложими в България.



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

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

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

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

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

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

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

Информацията относно сделките със свързани лица е оповестена в Пояснителна бележка 15 към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2016 година, във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.



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

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига вярно и честно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2016 година, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от ЕС. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Одиторско дружество „Ърнст и Янг Одит“ ООД:



Милка Начева-Иванова

Управител



Даниела Петкова

Регистриран одитор, отговорен за одита

30 март 2017 година

гр. София, България



ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ

За годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

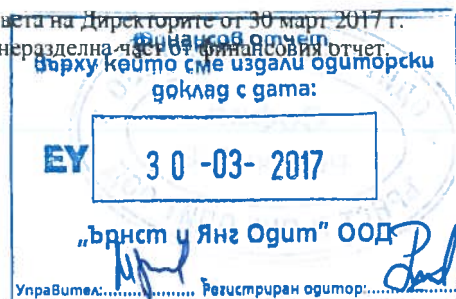
	Бележки	2016	2015
		хил. лв.	хил. лв.
Приходи			
Приходи от наеми и такса управление	5.1	4,187	3,984
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	6.1, 6.2	2,462	487
Приходи от продажба на имоти		2,075	259
Печалба от деривативен финансов инструмент	12	45	114
Приходи от лихви		8	13
Други приходи	5.3	174	21
Общо приходи		8,951	4,878
Разходи			
Балансова стойност на продадени имоти	6.1, 6.2	(2,267)	(327)
Възнаграждения на обслужващото дружество	15.1	(1,022)	(1,015)
Преки оперативни разходи свързани с имоти	5.4	(967)	(955)
Разходи за лихви		(204)	(202)
Възнаграждения на Съвета на директорите	15.2	(110)	(113)
Разходи за персонала		(56)	(55)
Други разходи	5.5	(126)	(202)
Общо разходи		(4,752)	(2,869)
Печалба за годината		4,199	2,009
Нетна печалба на акция – основна и с намалена стойност			
	16	0.208 лв.	0.100 лв.
Дивидент на акция, бруто			
	13	0.074 лв.	0.080 лв.

Изпълнителен директор
 Николай Скарлатов



Съставител
 Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 30 март 2017 г. Пояснителните бележки от 14 страница до 52 страница са неразделна част от финансовия отчет.



ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
 За годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

	2016	2015
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Печалба за годината	<u>4,199</u>	<u>2,009</u>
Друг всеобхватен доход за годината	-	-
Общо всеобхватен доход за годината	<u>4,199</u>	<u>2,009</u>

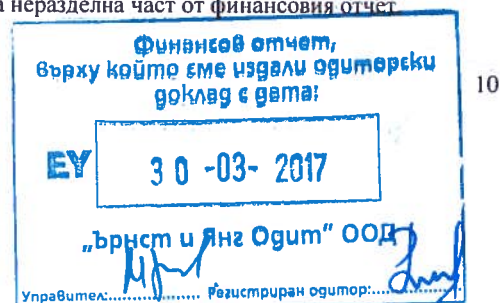
Изпълнителен директор
 Николай Скарлатов




Съставител
 Александър Георгиев



Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 30 март 2017 г.
 Пояснителните бележки от 14 страница до 52 страница са неразделна част от Финансовия отчет



ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
 Към 31 декември 2016 г.

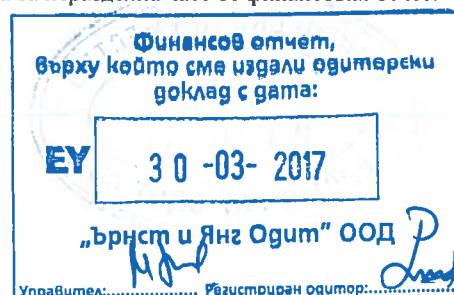
	Бележки	2016	2015
		хил. лв.	хил. лв.
АКТИВИ			
Дълготрайни активи			
Инвестиционни имоти	6.1	68,965	66,635
Друг финансов актив	9	-	704
Нематериални активи		-	2
Оборудване		4	-
		68,969	67,341
Краткотрайни активи			
Търговски и други вземания	8	139	217
Разходи за бъдещи периоди	7	21	20
Парични средства и парични еквиваленти	9	7,634	3,510
		7,794	3,747
Инвестиционни имоти, държани за продажба	6.2	8,074	1,521
ОБЩО АКТИВИ		84,837	72,609
Собствен капитал			
Основен капитал	10.1	60,450	60,450
Премийни резерви	10.2	6,345	6,345
Неразпределена печалба		3,113	401
Общо собствен капитал		69,908	67,196
Дългосрочни пасиви			
Дългосрочни лихвоносни заеми	11	8,917	-
Друг дългосрочен пасив	14	154	-
		9,071	-
Краткосрочни пасиви			
Краткосрочна част на дългосрочни лихвоносни заеми	11	1,056	1,886
Деривативен финансов пасив	12	-	45
Търговски и други задължения	14	3,315	1,874
Провизия за дължими дивиденди	13	1,487	1,608
		5,858	5,413
Общо пасиви		14,929	5,413
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		84,837	72,609

Изпълнителен директор
Николай Скарлатов



Съставител
Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 30 март 2017 г.
 Пояснителните бележки от 14 страница до 52 страница са неразделна част от финансовия отчет.



ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЯНАТА В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
 За годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

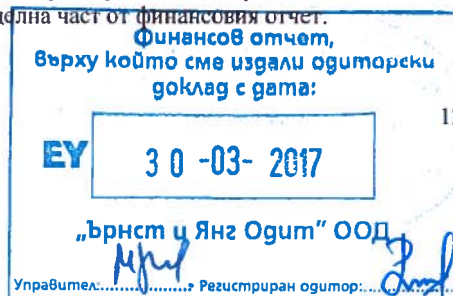
	Основен капитал (Бележка 10.1)	Премийни резерви (Бележка 10.2)	Неразпределена печалба/(Натру- пана загуба)	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
На 1 януари 2015 г.	60,450	9,810	(3,465)	66,795
Печалба за годината	-	-	2,009	2,009
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход	-	-	2,009	2,009
Трансфер от премийни резерви	-	(3,465)	3,465	-
Дивиденди (Бележка 13)	-	-	(1,608)	(1,608)
На 31 декември 2015 г.	60,450	6,345	401	67,196
На 1 януари 2016 г.	60,450	6,345	401	67,196
Печалба за годината	-	-	4,199	4,199
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход	-	-	4,199	4,199
Дивиденди (Бележка 13)	-	-	(1,487)	(1,487)
На 31 декември 2016 г.	60,450	6,345	3,113	69,908

Изпълнителен директор
Николай Скарлатов



Съставител
Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 30 март 2017 г.
 Пояснителните бележки от 14 страница до 52 страница са неразделна част от финансовия отчет.



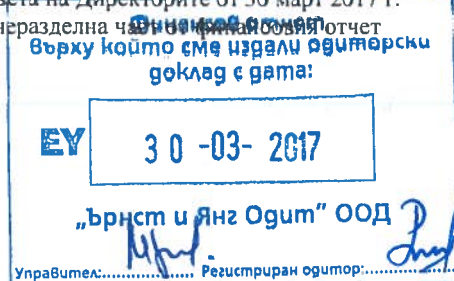
ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
 За годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

	Бележки	2016 хил. лв.	2015 хил. лв.
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ			
Печалба за годината		4,199	2,009
Корекции за равнение на печалбата за годината с нетните парични потоци:			
Непарични:			
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на имоти	6.1, 6.2	(2,462)	(487)
Приходи от лихви		(8)	(13)
Разходи за лихви		204	202
Печалба от деривативен финансов инструмент	12	(45)	(114)
Загуба от продажба на имоти		192	68
Отписани имоти	5.5	-	58
Признаване на имоти отписани в предходни периоди	5.3	(100)	-
Разходи за амортизация	5.5	2	3
Отписани начислени задължения	5.3	(2)	-
Отписани вземания	5.5	5	3
Начисление по съдебни дела	5.3	(38)	-
Корекции в оборотния капитал:			
Намаление/(Увеличение) на търговски и други вземания		78	(119)
Увеличение на търговски и други задължения		281	1,359
Нетни парични потоци от оперативна дейност		2,306	2,969
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ			
Покупка на имоти и първоначални преки разходи по оперативен лизинг		(8,603)	(6,046)
Покупка на оборудване		(4)	-
Получени аванси по предварителни договори за продажба		1,369	-
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти		2,075	259
Получени лихви		2	6
Нетни парични потоци използвани в инвестиционна дейност		(5,161)	(5,781)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ			
Изплатени заеми		(1,882)	(1,781)
Получени заеми		10,000	-
Платени лихви		(235)	(168)
Изплатени дивиденди		(1,608)	(1)
Нетни парични потоци, от/ (използвани във) финансова дейност		6,275	(1,950)
Нетно увеличение/ (намаление) на паричните средства и паричните еквиваленти		3,420	(4,762)
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари		3,510	8,272
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	9	6,930	3,510

Изпълнителен директор
Николай Скарлатов

Съставител
Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 30 март 2017 г.
Пояснителните бележки от 11 страница до 52 страница са неразделна част от финансовия отчет



ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2016 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.

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 Бележка 15.

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

Финансовият отчет на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ за годината, приключваща на 31 декември 2016 година е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 30 март 2017 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 и деривативни финансови инструменти, които се отчитат по справедлива стойност.

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

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

Изявление за съответствие

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики

а) Превръщане в чуждестранна валута

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

б) Признаване на приходи

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

Приходи от продажба на имоти

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

Приходи от лихви

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

Приходи от наеми

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

Приходи от такса управление

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

в) Разходи

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

г) Данъци

Данък печалба

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

Данък върху добавената стойност

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

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

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

д) Разходи по заеми

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

е) Нетна печалба на акция

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

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

ж) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване

• Финансови активи

Първоначално признаване

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

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

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

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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

Последващо оценяване

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

Заеми и вземания

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

Отписване

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

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

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

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

Обезценка на финансови активи

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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

Обезценка на финансови активи (продължение)

Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност

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

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

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

• Финансови пасиви

Първоначално признаване и оценяване

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

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

Последващо оценяване

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

Заеми и привлечени средства

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

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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

• Финансови активи (продължение)

Последващо оценяване (продължение)

Финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата

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

Финансовите пасиви се класифицират като държани за търгуване, ако са придобити с намерение да бъдат продадени в близко бъдеще. Деривативите, в т. ч. отделените внедрени деривативи, също се класифицират като държани за търгуване, с изключение на деривативите, които са определени като ефективни хеджиращи инструменти. Печалбите или загубите от пасиви, държани за търгуване се признават в отчета за доходите.

Когато даден договор съдържа един или повече внедрени деривативи, целият хибриден договор може да бъде определен като финансов пасив, отчитан по справедлива стойност в печалбата или загубата, с изключение на случаите, когато внедреният дериватив не променя съществено паричните потоци, които зависят от договора или е очевидно, че отделянето му не е разрешено.

Финансов пасив може да бъде определен като финансов пасив, отчитан по справедлива стойност в печалбата или загубата, ако са удовлетворени следните критерии: (i) по този начин се елиминира или значително се намалява непоследователното третиране, което би възникнало, ако пасивите се оценяват, или печалбите или загубите, свързани с тях се признават на различна база; или (ii) пасивът е част от група финансови пасиви, които се управляват заедно и резултатите от тях се оценяват на база на промените в техните справедливи стойности, в съответствие с документираната стратегия за управление на риска; или (iii) финансовият пасив съдържа внедрен дериватив, който трябва да бъде отчетен отделно. Към 31 декември 2016 г., Фондът няма финансови пасиви, определени като финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата (2015 г.: няма).

Отписване

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

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

з) Деривативни финансови инструменти

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

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

Допълнителна информация за справедливата стойност на договорите за суап на лихвен процент е представена в Бележка 19.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

и) Компенсиране на финансови инструменти

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

й) Оценка по справедлива стойност

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

й) Оценкаване по справедлива стойност (продължение)

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

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

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

к) Основен капитал

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

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

л) Инвестиционни имоти

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

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

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

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

м) Инвестиционни имоти, държани за продажба

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

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

н) Лизинг

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

Фондът като лизингодател

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

о) Оборудване

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

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

	2016	2015
Стопански инвентар	5 години	5 години
Компютри	2 години	2 години
Други активи	6-7 години	6-7 години

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

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

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

За 2016 г. и 2015 г. Фондът не отчита съществено оборудване.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

п) Оперативни сегменти

Оперативен сегмент е компонент на Фонда:

- а) който предприема бизнес дейности, от които може да получава приходи и понася разходи (включително приходи и разходи, свързани със сделки с други компоненти на Фонда);
- б) чиито оперативни резултати редовно се преглеждат от ръководството на Фонда, вземащо главните оперативни решения, при вземането на решенията 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.

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

Към 31 декември 2016 г. и 2015 г., Фонда не отчита отделни оперативни сегменти. Допълнителна информация за приходите от външни клиенти е представена в Бележка 5.2.

р) Парични средства и парични еквиваленти

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

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

с) Провизии

Общи

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

Провизия за дължими дивиденди

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

с) Провизии (продължение)

Провизия за дължими дивиденди (продължение)

На база на финансовите резултати от дейността на Фонда за 2016 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.

2.3. Промени в счетоводните политики и оповестявания

Нови и изменени стандарти и разяснения

Счетоводните политики на Фонда са последователни с тези, прилагани през предходния отчетен период, с изключение на следните изменени МСФО, възприети от 1 януари 2016 г.

МСС 16 *Имоти, машини и съоръжения* и МСС 38 *Нематериални активи (Изменения)* – разяснение на допустимите методи на амортизация

Измененията разясняват принципа на МСС 16 и МСС 38, че приходите отразяват икономическите ползи получени в резултат на оперирането на бизнеса (от който активът е част), като цяло, а не икономическите ползи само от използването на актива. В резултат на това е недопустимо определянето на амортизациите на имоти, машини и съоръжения и нематериални активи на бази, свързани с генерираните приходи. Възприемането на измененията не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Фонда.

МСС 16 *Имоти, машини и съоръжения* и МСС 41 *Земеделие (Изменения)* - *Многогодишни култури*

Съгласно измененията многогодишните култури са в обхвата на МСС 16 и се оценяват според изискванията на МСС 16, т.е. според възприетата счетоводна политика по модела на цената на придобиване или по модела на преоценената стойност при последващо оценяване. Земеделската продукция от многогодишни култури (например плодовете на овощно дърво) остават в обхвата на МСС 41. Правителствените помощи за многогодишни култури се отчитат по МСС 20 Счетоводно отчитане на правителствени дарения и оповестяване на правителствена помощ, вместо по МСС 41. Възприемането на измененията не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Фонда.

МСС 19 *Доходи на наети лица (Изменение)* - *Вноски от наетите лица*

Изменението касае вноските от наети или трети лица в пенсионни планове с дефинирани доходи. Целта му е да опрости осчетоводяването на вноските, които не зависят от прослужения стаж, като например, вноски от наети лица, които се изчисляват като фиксиран процент от работната заплата. Възприемането на изменението не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Фонда.

МСФО 11 *Съвместни споразумения (Изменение)*: *Счетоводно отчитане на придобиване на участие в съвместна дейност*

Добавени са насоки за отчитане на придобиване на участие в съвместна дейност, която представлява бизнес по смисъла на МСФО. Фондът не е имал участия в обхвата на това изменение.

МСФО 10, МСФО 12 и МСС 28: *Инвестиционни предприятия: Прилагане на освобождаването от изготвяне на консолидиран финансов отчет (Изменения)*

Измененията разясняват, че освобождаването от представяне на консолидиран финансов отчет важи за компания-майка, която е дъщерно дружество на инвестиционно предприятие, което оценява всички дъщерни дружества по справедлива стойност. Също така, измененията уточняват, че единствено дъщерно дружество, което не отговаря, само по себе си, на дефиницията за инвестиционно предприятие и предоставя услуги по подпомагане на дейността на инвестиционното предприятие в групата, подлежи на консолидация. Всички други дъщерни дружества на инвестиционното предприятие се оценяват по справедлива стойност. Измененията в МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия позволяват инвеститор, който прилага метода на собствения капитал, да запази оценяването по справедлива стойност по отношение на своите дъщерни дружества. Възприемането на измененията не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Фонда.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

2.3. Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

Нови и изменени стандарти и разяснения (продължение)

МСС 1 *Представяне на финансови отчети: Оповестявания (Изменения)*

Измененията са свързани с насърчаване на дружествата да прилагат професионална преценка при избора на информация, която да се оповести и начина на представянето ѝ, и поясняват съществуващите изисквания на МСС 1. Измененията касаят същественост, последователност на бележки, междинни суми и разбивки, счетоводни политики и представяне на компоненти на другия всеобхватен доход, свързани с инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал. Измененията в МСС 1 не засягат финансовото състояние или резултати от дейността на Фонда, а единствено представянето във финансовия отчет.

МСС 27 *Индивидуални финансови отчети (Изменение)*

Изменението позволява използването на метода на собствения капитал при отчитането на инвестиции в дъщерни предприятия, съвместно контролирани предприятия и асоциирани предприятия в индивидуалния финансов отчет. Тъй като Фондът не отчита инвестиции в дъщерни дружества, съвместно контролирани предприятия и асоциирани предприятия, изменението няма отражение върху неговото финансово състояние и резултати от дейността.

Годишни подобрения в МСФО – Цикъл 2010-2012 година

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

- МСФО 2 Доходи на базата на акции – променени са дефинициите на 'условия, даващи право на упражняване' и 'пазарни условия'. Добавени са дефиниции за 'условие за изпълнение на определени показатели' и 'условие за прослужване на определен период';
- МСФО 3 Бизнес комбинации – дават се разяснения относно отчитането на условно възнаграждение във връзка с бизнес комбинация;
- МСФО 8 Оперативни сегменти – изискват се допълнителни оповестявания на преценките на ръководството, направени по отношение на групирането на оперативни сегменти и се дават уточнения за равнението на общата сума на сегментните активи с общо активите на отчитащото се предприятие;
- МСФО 13 Оценяване на справедлива стойност – уточнява се взаимодействието с МСФО 9 по отношение на краткосрочните вземания и задължения;
- МСС 16 Имоти, машини и съоръжения – изменението изисква при преценка на дълготраен материален актив, неговата отчетна стойност да бъде коригирана по подходящ начин съобразно преоценената балансова стойност, докато натрупаната амортизация да бъде изчислена като разликата между отчетната стойност и балансовата стойност на актива, след приспадане на натрупаните загуби от обезценка;
- МСС 24 Оповестяване на свързани лица – разяснява се, че управляващо дружество, което предоставя ключов ръководен персонал на отчитащото се предприятие, се счита за свързано лице. Съответно, е необходимо да се оповести възнаграждението/непогасеното задължение за извършване на управленски услуги;
- МСС 38 Нематериални активи – същите изменения както в МСС 16 по-горе.
-

Възприемането на посочените по-горе изменения в стандартите няма ефект върху настоящия финансов отчет на Фонда.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

2.3 Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

Годишни подобрения в МСФО – Цикъл 2012-2014 година

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

- МСФО 5 Нетекучи активи, държани за продажба и преустановени дейности – уточнява се, че промяната на начина на освобождаване от актива (продажба или разпределение към собствениците) не се счита за нов план за освобождаване от актива, а представлява продължение на първоначалния план;
- МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания – дават се примери за продължаващо участие във финансов актив и изискваните оповестявания в съкратен междинен финансов отчет;
- МСС 19 Доходи на наети лица – дават се разяснения по отношение на параметрите определящи дисконтовия процент при изчисление на дългосрочни задължения.
- МСС 34 Междинно финансово отчитане – разяснява се, че изискваните оповестявания е необходимо да се съдържат или в междинните финансови отчети, или, чрез препратка, да могат да бъдат проследени до друга междинна информация (например доклад на ръководството), която следва да е на разположение на потребителите при същите условия и по същото време.

Възприемането на посочените по-горе изменения в стандартите няма ефект върху настоящия финансов отчет на Фонда.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Преценки

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

Неотменими ангажименти по оперативен лизинг – Фондът като лизингодател

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

Трансфери от инвестиционни имоти

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

Покупки на инвестиционни имоти

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

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

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

Изчисление на провизия за дължими дивиденди

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Фондът е задължен да разпредели като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година, коригирана с ефектите от всички сделки с инвестиционни имоти, извършени през годината. Тези ефекти включват нетните печалби/ загуби от последващи оценки на инвестиционните имоти. Допълнителна информация за направените от Фонда преценки и признатата провизия за дължими дивиденди към 31 декември 2016 г. е представена в Бележка 13.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

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

Приблизителни оценки и предположения

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

Справедлива стойност на инвестиционни имоти

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

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

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

МСФО 9 Финансови инструменти: Класификация и оценяване

МСФО 9 влиза в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2018 г., като се позволява по-ранното му прилагане. Финалната версия на МСФО 9 Финансови инструменти обхваща всички фази на проекта по разработване на МСФО 9 и заменя МСС 39 Финансови инструменти: Признание и оценяване и всички предишни редакции на МСФО 9. Стандартът въвежда нови изисквания относно класификация и оценяване, обезценка и отчитане на хеджиране. Фондът предстои да анализира и оцени ефектите от този стандарт върху бъдещото финансово състояние и резултати от дейността.

МСФО 15 Приходи по договори с клиенти

Стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г., като се позволява по-ранното му прилагане. МСФО 15 въвежда модел от пет стъпки, който е приложен към приходите по договори с клиенти (с малки изключения), независимо от типа на сделката или дейността. Стандартът ще се прилага и по отношение на признаването и оценяването на печалби и загуби от продажба на някои нефинансови активи, които произтичат от нерегулярни дейности (например продажба на имоти, машини и съоръжения или нематериални активи). Ще се изискват по-детайлни оповестявания, включително разбивки на общите приходи, информация за отделните задължения за изпълнение, изменение в салдата на отчетените активи и пасиви по договори с клиенти, както и ключови преценки и оценки. Фондът ще анализира и оцени ефектите от възприемането на този стандарт върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

МСФО 15 Приходи по договори с клиенти (Разяснения)

Разясненията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Целта на разясненията, е да се изяснят намеренията, при разработването на МСФО 15, по отношение на отчитането на идентифицираните задължения за изпълнение, изменение в текста на принципа „отделно разграничим“, анализ на договорености за продажби за определянето дали дружеството действа като принципал или като агент, както и прилагането на принципа за контрол, нови изисквания за лицензите предоставяйки допълнителни насоки за отчитане на интелектуалната собственост и авторските права. Разясненията също предоставят допълнителни практически насоки за прилагането на пълен ретроспективен подход и модифициран ретроспективен подход при преминаване към МСФО 15. Разясненията все още не са приети от ЕС. Фондът ще анализира и оцени ефектите от възприемането на тези разяснения върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

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

МСФО 16 Лизинг

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

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

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

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

Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Измененията дават разяснения относно отчитането на отсрочените данъчни активи за нереализирани загуби, за да се преодолеят различията, които възникват в практиката при прилагането на МСС 12 по отношение на: приспадаеми временни разлики, възникващи при преценка на дългови инструменти, отчетани по справедлива стойност; възстановяване на активи по стойност, по-голяма от тяхната балансова стойност; наличие на вероятна бъдеща облагаема печалба; комбинирано спрямо индивидуално оценяване. Измененията все още не са приети от ЕС. Не се очаква измененията да имат ефект върху бъдещите финансови отчети на Фонда.

МСС 7 Отчет за паричните потоци (Изменения) – Инициатива по оповестяване

Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Целта на тези изменения е да позволи на потребителите на финансови отчети да оценят промените на пасивите, произтичащи от финансова дейност. Измененията изискват оповестявания, които позволяват на инвеститорите да оценят промените на пасивите, произтичащи от финансова дейност, включително промени, произтичащи от парични потоци и непарични промени. Измененията все още не са приети от ЕС. Не се очаква измененията да имат ефект върху бъдещите финансови отчети на Фонда.

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

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

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

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

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

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

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

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

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

Годишни подобрения в МСФО – Цикъл 2014-2016 година

В цикъла 2014-2016 година от проекта за годишни подобрения в МСФО, БМСС публикува изменения, касаещи три стандарта, които ще влязат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017 г. / 1 януари 2018 г. Обобщение на измененията по съответните стандарти е представено по-долу:

- МСФО 1 *Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане - заличаване на краткосрочните освобождавания от изискванията за предприятията, прилагащи за първи път стандартите.* (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г.);
- МСФО 12 *Оповестяване на участия в други предприятия - поясняване на обхвата на изискването за оповестяване в МСФО 12* (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017 г.), и
- МСС 28 *Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия - оценяване на предприятието, в което е инвестирано по справедлива стойност* (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г.).

Годишни подобрения в МСФО – Цикъл 2014-2016 година все още не са приети от ЕС. Фондът ще анализира и оцени ефекта от измененията върху бъдещите си финансови отчети.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

5. Приходи и разходи

5.1. Приходи от наеми и такса управление

	2016	2015
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Наеми от инвестиционни имоти	3,885	3,704
Приходи от такса управление	302	280
	4,187	3,984

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	2016	2015
		<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Клиент 1	Наеми	2,285	2,234
Клиент 2	Наеми	513	626
Клиент 2	Такса управление	89	108
Клиент 3	Наеми	383	229
Клиент 3	Такса управление	61	35
Клиент 4	Наеми	357	363
Клиент 4	Такса управление	88	89

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

	2016	2015
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Приход във връзка с признаване на отписани в предходни периоди активи (Бележка 6.1)	100	-
Изменение в начисление за задължения по съдебни дела	38	-
Отписване на начислени задължения	2	-
Застрахователни обезщетения и неустойки	-	11
Други	34	10
	174	21

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

5. Приходи и разходи (продължение)

5.4. Преки оперативни разходи свързани с имоти

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<i>Преки оперативни разходи свързани с имоти, които генерират приходи от наели</i>		
Инвестиционни имоти	(806)	(731)
	<u>(806)</u>	<u>(731)</u>
<i>Преки оперативни разходи свързани с имоти, които не генерират приходи от наели</i>		
Инвестиционни имоти	(121)	(185)
Инвестиционни имоти, държани за продажба	(40)	(39)
	<u>(161)</u>	<u>(224)</u>
Общо преки оперативни разходи свързани с имоти	<u>(967)</u>	<u>(955)</u>

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Ремонти и поддръжка на имоти	(276)	(288)
Местни данъци и такси	(301)	(307)
Разходи за такса управление	(300)	(288)
Възнаграждения за професионални услуги	(84)	(56)
Други	(6)	(16)
	<u>(967)</u>	<u>(955)</u>

5.5. Други разходи

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Възнаграждения за професионални услуги	(64)	(48)
Разходи за одиторски услуги	(35)	(35)
Отписване на вземания поради изтекла давност (Бележка 8)	(5)	(3)
Банкови такси	(4)	(3)
Амортизация	(2)	(3)
Начисление за задължения по съдебни дела	-	(37)
Отписани имоти, нетно от призната провизия по съдебни дела (Бележка 6.1)	-	(58)
Други	(16)	(15)
	<u>(126)</u>	<u>(202)</u>

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2016 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 2015 г.	298	24,634	35,955	139	61,026
Придобити	-	-	116	5,344	5,460
Трансфер към имоти в процес на изграждане	-	(3,183)	-	3,183	-
Нетна печалба от промени в справедливите стойности	22	272	248	-	542
Отписани	(108)	-	-	-	(108)
Продадени	-	(285)	-	-	(285)
На 31 декември 2015 г.	212	21,438	36,319	8,666	66,635
На 1 януари 2016 г.	212	21,438	36,319	8,666	66,635
Придобити	-	-	527	7,839	8,366
Признаване на отписани в предходни периоди активи (Бележка 5.3)	100	-	-	-	100
Трансфер от имоти в процес на изграждане	-	-	16,505	(16,505)	-
Трансфер към инвестиционни имоти държани за продажба (Бележка 6.2)	-	(6,587)	-	-	(6,587)
Нетна печалба/ (загуба) от промени в справедливите стойности	28	(910)	3,324	-	2,442
Начални преки разходи по оперативен лизинг	-	-	222	-	222
Продадени	-	(2,213)	-	-	(2,213)
На 31 декември 2016 г.	340	11,728	56,897	-	68,965

Признаване на отписани в предходни периоди активи

През 2015 г. вследствие на влязло в сила съдебно решение и извършен юридически анализ, Фондът е отписал земеделски земи с отчетна стойност 108 хил. лв. Към 31 декември 2014 г. Фондът е признал начисление по съдебни дела в размер на 50 хил. лв. във връзка с очакваните резултати от съдебното дело. През 2016 г. вследствие от възобновяване на част от посочените дела и достигане до положително решение, неподлежащо на обжалване, Фондът признава част от земите отписани през предходни периоди.

Трансфер към инвестиционни имоти държани за продажба

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

Оценка на справедливата стойност

Фондът е възложил на независим лицензиран оценител да извърши оценка на справедливите стойности на инвестиционните имоти, включително неземеделски земи държани за продажба. Ефективната дата на оценката е 31 декември 2016 г. като са използвани следните оценителски методи:

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

6. Имоти (продължение)

6.1. Инвестиционни имоти (продължение)

Оценка на справедливата стойност (продължение)

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

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

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

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Справедлива стойност на инвестиционни имоти, определена по метода на капитализацията на прихода	56,897	44,985
<i>В това число справедлива стойност на прилежаща земя, определена по метода на пазарните сравнения</i>	<i>17,215</i>	<i>16,800</i>
Справедлива стойност на инвестиционни имоти, определена по метода на пазарните сравнения	<u>12,068</u>	<u>21,650</u>
Общо инвестиционни имоти по справедлива стойност	<u>68,965</u>	<u>66,635</u>

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

6. Имоти (продължение)

6.1. Инвестиционни имоти (продължение)

Оценка на справедливата стойност (продължение)

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

	<u>Оценителски метод</u>	<u>Значителни ненаблюдавани входящи данни</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Търговски и бизнес имоти	Метод на капитализацията на прихода/ метод на пазарните сравнения	Брутен приход от наем – лв. за месец – търговски обект 1	127,031	124,381
		Брутен приход от наем – лв. за месец – търговски обект 2	87,729	86,722
		Брутен приход от наем – лв. за месец – бизнес обект 1	154,491	150,990
		Брутен приход от наем – лв. за месец – бизнес обект 2	215,190	221,519
		Риск от незаемост - % от brutния приход от наем	10-17%	10-15%
		Норма на капитализация (дисконтов процент)	10%	9.5-11%
		Корекция за неликвидност на земята	-15%	-15%
		Корекции на специфични показатели на земята	*	*
Земеделски земи	Метод на пазарните сравнения	Корекции на специфични показатели	*	*
Неземеделски земи, включително държани за продажба	Метод на пазарните сравнения	Корекция за неликвидност	-15%	-15%
		Корекции на специфични показатели	*	*

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

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 незаемост 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 2016 г. инвестиционни имоти със справедлива стойност в размер на 41,464 хил. лв. (2015: 21,447 хил. лв.) са обект на ипотека за обезпечаване на дългосрочни лихвоносни заеми на Фонда (Бележка 11).

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

6.2. Инвестиционни имоти държани за продажба

	Незеделски земи	Ваканционни имоти	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
На 1 януари 2015 г.	-	1,618	1,618
Загуба от промени в справедливите стойности	-	(55)	(55)
Продадени	-	(42)	(42)
На 31 декември 2015 г.	-	1,521	1,521
На 1 януари 2016 г.	-	1,521	1,521
Печалба от промени в справедливите стойности	-	20	20
Продадени	-	(54)	(54)
Трансфер от инвестиционни имоти (Бележка 6.1)	6,587	-	6,587
На 31 декември 2016 г.	6,587	1,487	8,074

Инвестиционните имоти държани за продажба (които не са били обект на разработване в момента на промяна на тяхното предназначение) се отчитат по справедлива стойност. Тя е определена от независим лицензиран оценител като е използван метода на пазарните сравнения. Ефективната дата на оценката е 31 декември 2016 г. Промените в справедливите стойности на имотите държани за продажба се признават в отчета за доходите. Основните предположения, които са използвани при оценката на справедливите стойности на инвестиционните имоти държани за продажба са представени по-долу:

	Оценителски метод	Значителни ненаблюдавани входящи данни	2016	2015
Ваканционни имоти	Метод на пазарните сравнения	Корекция за неликвидност (апартаменти и гаражни пространства)	-37%	от -15% до -37%
		Корекция за неликвидност (земя)	-15%	-15%
		Корекции на специфични показатели	*	*

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

Предположенията използвани при оценката на справедливата стойност на земеделски земи държани за продажба са оповестени в Бележка 6.1.

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 2016 г. и 31 декември 2015 г. включват ваканционен имот и прилежащата към него земя. Имотът е закупен през 2007 г., но поради намаления интерес от страна на потенциални купувачи вследствие на финансовата криза и нейното отражение върху пазара на ваканционни имоти, Фондът не успя да реализира имота въпреки активната кампания за продажба. Фондът планира да продължи да работи активно в посока продажба на инвестиционния имот и през следващата година.

През 2016 г. и 2015 г., поради неликвидността на пазара на недвижими имоти и липсата на информация за параметрите на конкретни сделки (с изключение на продажбата на двустаен апартамент от същия имот през юни 2016 г. и януари 2015 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 Бележка 19.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

7. Разходи за бъдещи периоди

	2016	2015
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Предплатени такси	3	10
Застраховки	18	10
	21	20

8. Търговски и други вземания

	2016	2015
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Вземания за наеми	53	44
Платени аванси към доставчици	24	21
Платени аванси към обслужващото дружество	21	-
Предоставени депозити	21	24
Вземания по лихви	16	10
ДДС за възстановяване	-	95
Други вземания	4	23
	139	217

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

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

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

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

През 2015 г. вземания на стойност 76 хил. лв., от които 73 хил. лв. обезценени в минал период, са отписани срещу начислената обезценка поради изтекла давност.

Движението в натрупаната обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми търговски вземания е следното:

	2016	2015
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
На 1 януари	-	(73)
Използвана	-	73
На 31 декември	-	-

Към 31 декември 2016 г. и 2015 г., възрастовият анализ на търговските и други вземания е представен в таблицата по-долу:

	Общо	Нито просрочени, нито обезценени	Просрочени, но необезценени				
			< 30 дни	30-60 дни	60-90 дни	90-120 дни	>120 дни
2016 г.	73	56	-	15	-	-	2
2015 г.	77	51	24	-	-	-	2

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

9. Парични средства, парични еквиваленти и блокирани парични средства

Парични средства

	2016	2015
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Краткосрочни депозити	3,613	26
Парични средства в брой и по банкови сметки	3,317	3,484
Парични средства по Отчет за паричните потоци	6,930	3,510
Депозити с първоначален падеж над 3 месеца	704	-
Общо парични средства	7,634	3,510

Паричните средства в банкови сметки се олихвяват с плаващи лихвени проценти, базирани на дневните лихвени проценти по банкови депозити. Краткосрочните депозити към 31 декември 2016 са едномесечни (2015 г.: безсрочни и двугодишни свободни депозити). Те се олихвяват по договорени фиксирани лихвени проценти. Депозитите могат да бъдат изтеглени от Фонда при поискване.

Депозити с първоначален падеж над 3 месеца

Към 31 декември 2015 г., парични средства представляващи гаранционен депозит служещ за обезпечение на издадена банкова гаранция са преобразувани в депозит, който се олихвява с 1% годишна лихва и е с падеж 11 януари 2017 г. Депозитът е представен като дълготраен финансов актив към 31 декември 2015 г.

10. Основен капитал и резерви

10.1. Основен капитал

Издадени и изцяло платени акции

	2016	2015
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Обикновени акции с номинална стойност 1 лев всяка	60,450	60,450
	60,450	60,450

Обикновени акции

Оторизирани, издадени и изцяло платени

	Брой акции (хиляди)	Стойност (хил. лв.)
На 1 януари 2015 г.	60,450	60,450
На 31 декември 2015 г.	60,450	60,450
На 31 декември 2016 г.	20,150	60,450

През 2016 г. и 2015 г. Фондът не е увеличавал основния си капитал чрез публично предлагане на акции на Българска фондова борса.

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

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

10. Основен капитал и резерви (продължение)

10.1. Основен капитал (продължение)

Към 31 декември 2016 година, разпределението на основния капитал на Фонда е както следва:

	Брой акции (хиляди)	Участие
ЕН ЕН Универсален Пенсионен фонд	1,362	6.76%
УПФ ДСК Родина АД	1,281	6.36%
ЗУПФ Алианц България	992	4.93%
Универсален Пенсионен фонд Доверие АД	786	3.90%
Уникредит Банк Австрия	564	2.80%
ДФ ОББ премиум акции	558	2.77%
Мибо Консулт ЕООД	556	2.76%
ЕН ЕН Доброволен Пенсионен фонд	551	2.74%
МНИ ООД	534	2.65%
ДПФ Алианц България	499	2.48%
УПФ Пенсионноосигурителен Институт	482	2.39%
Николай Сергеевич Драгомирецьки	438	2.17%
Клиенти на Шведбанк АС	436	2.16%
Чавдар Иванов Донков	385	1.91%
ЕН ЕН Професионален Пенсионен фонд	312	1.55%
Ивелин Ванков Иванов	299	1.48%
Шведбанк	287	1.42%
ОББ Патримониум земя	283	1.41%
Акционери с участие под 1.4%	9,545	47.36%
	20,150	100%

10.2. Премийни резерви

Към 31 декември 2016 г. премийните резерви са в размер на 6,345 хил. лв. (2015 г.: 6,345 хил. лв.). Те са формирани от превишението на постъпленията от издадени нови акции над тяхната номинална стойност през 2006 г. Премийните резерви могат да бъдат използвани само за покриване на загуби и при определени условия за увеличаване на регистрирания капитал.

През 2015 г. по решение на Общото събрание, Фондът е използвал средства от премийни резерви в размер от 3,465 хил. лв. за покриване на натрупана загуба от 2014 г.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

11. Дългосрочни лихвоносни заеми

	Номинален лихвен процент	Падеж	2016	2015
			хил. лв.	хил. лв.
Краткосрочна част				
Инвестиционен банков заем с общ размер 7,000 хиляди евро, по номинална стойност	1месечен Euribor +1.6%	декември 2016 г.	-	1,882
Задължение за лихви			-	5
Корекция до амортизируема стойност			-	(1)
Инвестиционен банков заем с общ максимален разрешен размер 11,000 хил.лв.	3-месечен Sofibor + 3,1%	декември 2025 г.	1,051	-
Задължение за лихва			9	-
Корекция до амортизуема стойност			(4)	-
			1,056	1,886

	Номинален лихвен процент	Падеж	2016	2015
			хил. лв.	хил. лв.
Дългосрочна част				
Инвестиционен банков заем с общ максимален разрешен размер 11,000 хил. лева	3-месечен Sofibor + 3,1%	декември 2025 г.	8,949	-
Корекция до амортизируема стойност			(32)	-
			8,917	-

Инвестиционен банков заем с общ размер 7,000 хил. евро (13,691 хил. лв.)

Целта на инвестиционния банков заем е да финансира придобиването на два инвестиционни имота представляващи търговски обекти. Заемът е обезпечен с договорна ипотека върху тези имоти, залог върху настоящи и бъдещи вземания по договорите за оперативен лизинг на търговските обекти и записи на заповед на обща стойност, покриваща главницата от 7,000 хил. евро (13,691 хил. лв.) и лихва от 5% върху тази сума. Заемът се погасява на месечни вноски, дължими на 14-то число всеки месец. Към 31 декември 2016 г. заемът е напълно погасен.

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 gratuitен период за главницата от една година. Заемът е обезпечен с договорна ипотека върху този бизнес имот и върху два търговски обекта, с обща справедлива стойност към 31 декември 2016 г. възлизаща на 41,464 хил. лв., залог върху настоящи и бъдещи вземания по договорите за оперативен лизинг на бизнес обекта, както и залог върху всички настоящи и бъдещи вземания по получени банкови гаранции, издадени в полза на Фонда от лизингополучателя на търговските обекти. Заемът се погасява на месечни вноски, дължими на 21-во число всеки месец. Анализ на падежната структура на заема на база на договорените недисконтирани плащания е представен в Бележка 18. Срокът за усвояване на неусвоената част по договора за банков кредит в размер на 1,000 хил. лв. е 23 декември 2016 г.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

12. Деривативен финансов пасив

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Пасив от лихвен суап, признат в отчета за финансовото състояние	-	45
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Нереализирана печалба от лихвен суап, призната в отчета за доходите	45	114

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

13. Провизия за дължими дивиденди

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Провизия за дължими дивиденди	1,460	1,581
Провизия за данък при източника	27	27
	<u>1,487</u>	<u>1,608</u>
Коригиран средно-претеглен брой обикновени акции (в хиляди)	20,150	20,150
Дивидент на акция, бруто (в лева)	<u>0.074</u>	<u>0.080</u>

На 22 февруари 2016 г. след решение на Общото събрание на Фонда, номиналната стойност на емитираните от Фонда акции е увеличена на 3 лева, а броят им е намален на 20,150 хил. броя. Показателят дивидент на акция, бруто за 2016 г. и 2015 г. е изчислен на база на броя на акциите в обръщение след вземането на решение за намаляване на техния брой – 20,150 хил. броя.

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

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

13. Провизия за дължими дивиденди (продължение)

	2016 г.	
	Първоначални и последващи преки разходи за придобиване	Справедлива стойност
	хил. лв.	хил. лв.
Инвестиционни имоти		
Офис сграда - Камбаните	16,720	19,201
Офис сграда – Бизнес Парк София	14,493	15,433
ТЦ „Доверие Бриколаж“ - София	11,860	13,263
Инвестиционни имоти в София – Младост IV	9,422	3,462
ТЦ „Доверие Бриколаж“ - Варна	8,437	9,000
Инвестиционен имот - Царево	4,409	5,815
Инвестиционен имот - Видин	589	1,234
Инвестиционен имот - В. Търново	376	1,217
Земеделски имоти	114	340
Инвестиционни имоти държани за продажба		
Ваканционен имот – Боровец	3,254	1,487
Инвестиционни имоти в София – Младост IV	9,066	6,587
Общо	78,740	77,039

Така както е оповестено в Бележка 6.1, към 31 декември 2016 г. Фондът е сключил предварителни договори за продажба на два инвестиционни имота, част от Инвестиционни имоти в Младост IV, гр. София. Същите са представени като инвестиционни имоти държани за продажба към 31 декември 2016 г.

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

На база на финансовите резултати на Фонда за 2016 г., ръководството е анализирано задължението за разпределяне на дивиденди от икономическа и правна гледна точка. В резултат на това, е призната провизия за дивиденди на база 90% от печалбата за съответната финансова година, коригирана съгласно изискванията на ЗДСИЦ, която Фондът има правно задължение да разпредели като минимум към съответната отчетна дата в размер от 1,487 хил. лв. (2015 г.: 1,608 хил. лв.).

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

14. Търговски и други задължения

	2016	2015
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Задължения към обслужващото дружество, от които:	1,277	1,364
- задължения по строителни договори	737	901
- възнаграждения на обслужващото дружество	516	411
- други	24	52
Клиенти по аванси	1,529	175
ДДС за внасяне	211	-
Получени депозити от наематели	133	124
Начисления за задължения по съдебни дела	77	115
Задължения към доставчици	48	38
Задължение по неизплатени дивиденди	1	1
Други задължения	39	57
	3,315	1,874

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 Бележка 15.1.
- Задълженията към доставчици не са лихвоносни и обичайно се уреждат в 14 дневен срок;

Други оповестявания

Предварителни договори за продажба

През 2016 г. Фондът подписа два предварителни договора за продажба на два инвестиционни имота, част от неземеделските земи в район Младост, гр. София. При подписването Фондът е получил невъзстановим аванс възлизащ на 1,369 хил. лв., който служи като гаранция по изпълнението на сделките. Прехвърлянето на правото на собственост върху имотите ще се осъществи след изплащането на цялата продажна цена, предвидено до края на ноември 2017 г. С оглед на това, Фондът отчита получения аванс като краткосрочен пасив към 31 декември 2016 г.

Гаранции за качествено изпълнение

Съгласно договорите с подизпълнители, във връзка с инвестиционните си проекти Фондът задържа определени суми като гаранция за качествено изпълнение на строително-монтажните работи. Задържаните суми се определят като процент от стойността на фактурираните строителни работи. Те са безлихвени и са платими в периода 2017 – 2018 г. При първоначално признаване, задържаните суми се оценяват по настояща стойност на свързаните бъдещи парични потоци. Към 31 декември 2016 г. краткосрочната част на задълженията по задържани суми е в размер на 438 хил. лв. и е представена като част от Задължения по строителни договори (2015 г.: 428 хил. лв.). Дългосрочната част от задържаните суми за качествено изпълнение по договори в размер на 154 хил. лв. към 31 декември 2016 г. е представена като Друг дългосрочен пасив (2015 г. : нула).

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

15. Оповестяване на свързани лица

Сделките със свързани лица, които Фондът е извършил през годината, заедно със съответните салда към 31 декември 2016 г. и 2015 г. са оповестени по-долу.

15.1. Възнаграждения на обслужващото дружество

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

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

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

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

За 2016 г. възнаграждението за обслужване възлиза на 1,022 хил. лв. (2015 г.: 1,015 хил. лв.).

За 2016 г. възнаграждението за успех на обслужващото дружество е нула лв. (2015 г.: нула лв.)

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

15.2. Възнаграждения на Съвета на Директорите

Възнагражденията на Съвета на Директорите се определят от Общото събрание на акционерите. Фондът поема пътните, квартирни и други разходи на директорите във връзка с присъствие на заседания на Съвета на Директорите или Общи събрания на акционерите. Възнагражденията на директорите са в размер от една до десет минимални месечни работни заплати за България. Възнагражденията на Съвета на Директорите за 2016 година са в размер на 110 хил. лв., в това число осигуровки в размер на 15 хил. лв. (2015 г.: 113 хил. лв., в това число осигуровки в размер на 15 хил. лв.).

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

16. Нетна печалба на акция

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

На 22 февруари 2016 г. след решение на Общото събрание на Фонда, номиналната стойност на емитираните от Фонда акции е увеличена на 3 лева, а броят им е намален на 20,150 хил. броя. Показателят нетна печалба на акция за 2016 г. и 2015 г. е изчислен след корекция на броя на обикновените акции в обръщение преди решението на Общото събрание, за да се отрази пропорционалната промяна в броя им така, сякаш намалението се е случило в началото на представения най-ранен период.

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Печалба за годината	4,199	2,009
Коригиран средно-претеглен брой обикновени акции (в хиляди)	<u>20,150</u>	<u>20,150</u>
Нетна печалба на акция (в лева)	<u>0.208</u>	<u>0.100</u>

Не са извършвани други сделки с обикновени акции или потенциални обикновени акции за периода от 31 декември 2016 г. до датата, на която финансовият отчет е одобрен за издаване.

17. Ангажменти

Ангажменти по договори за строителство

Във връзка с изграждането на инвестиционен имот за административни цели, Фондът е сключил договори за строителство, от които неизпълнени към 31 декември 2016 г. са 388 хил. лв.

Ангажменти по оперативен лизинг – Фондът като лизингодател

Оперативен лизинг на търговски обекти (инвестиционни имоти)

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

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
До 1 година	2,118	2,268
От една до пет години	8,795	8,474
Над пет години	-	2,199
	<u>10,913</u>	<u>12,941</u>

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

17. Ангажименти (продължение)

Ангажименти по оперативен лизинг – Фондът като лизингодател (продължение)

Оперативен лизинг на офис площи (инвестиционни имоти)

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

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

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
До 1 година	3,363	1,472
От една до пет години	10,141	3,707
Над пет години	-	215
	<u>13,504</u>	<u>5,394</u>

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

Аренди на земеделски и неземеделски земи (инвестиционни имоти)

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
До 1 година	12	7
От една до пет години	38	19
Над пет години	20	5
	<u>70</u>	<u>31</u>

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

18. Цели и политика за управление на финансовия риск

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

Фондът е възприел инвестиционна политика, на база на която е установен процес за оперативное 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 Бележка 6 са представени експозицията на Фонда към този риск, основните предположения, използвани при оценките на справедливите стойности на инвестиционните имоти и съответните анализи на чувствителността.

Лихвен риск

Експозицията на Фонда спрямо риска от промени в пазарните нива на лихвените проценти е свързана главно със задълженията по заеми с плаващи лихвени проценти. Лихвеният риск се управлява чрез постоянни преговори с кредитиращите институции (банки) като целта е да се договарят 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>
2016		
Заеми в лева	+100	(100)
Заеми в лева	-100	100

Към 31 декември 2015 г. лихвеният риск не е значителен, тъй като всички банкови заеми и депозити, по които Фондът е страна, са с фиксирани лихви (лихвеният риск по инвестиционния банков заем с общ размер 7,000 хиляди евро (13,691 хиляди лева) е минимизиран чрез сключената сделка за лихвен суап).

Ликвиден риск

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2016 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 2016 г.

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

Към 31 декември 2015 г.

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Инвестиционен банков заем с общ размер 7,000 хиляди евро и съпътстващо задължение по деривативен финансов инструмент	-	483	1,448	-	-	1,931
Търговски и други задължения	848	669	67	-	-	1,584
	848	1,152	1,515	-	-	3,515

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 2016 г.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

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

Кредитен риск (продължение)

Основният кредитен риск, на който е изложен Фондът по отношение на другите финансови активи (различни от търговски вземания), възниква в следствие на предоставените депозити в банкови институции. За да управлява нивото на кредитния риск, Фондът работи само с утвърдени банкови институции, с висок кредитен рейтинг. Към 31 декември 2016 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	4,297	BB+
Банка 2	3,314	BBB-
Банка 3	23	B-

Управление на капитала

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

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	6,345	6,345
Неразпределена печалба	3,113	401
Общо собствен капитал	<u>69,908</u>	<u>67,196</u>
Инвестиционни имоти, включително имоти държани за продажба	77,039	68,156
Дългосрочни лихвоносни заеми (дългосрочна и краткосрочна част)	9,973	1,886
Собствен капитал към дългосрочни лихвоносни заеми	7.01	35.63
Инвестиционни имоти, включително имоти държани за продажба към собствен капитал	1.10	1.01
Пазарна капитализация	45,680	31,374

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

19. Оценяване на справедлива стойност

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

	Дата на оценка	Оценяване на справедлива стойност чрез използване на			
		Балансова стойност	Котиранни 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 (Бележка 6.1)					
Търговски имоти	31.12.2016	22,263	-	-	22,263
Неземеделски земи	31.12.2016	11,728	-	-	11,728
Офис площи	31.12.2016	34,634	-	-	34,634
Земеделски земи	31.12.2016	340	-	-	340
Инвестиционни имоти държани за продажба (Бележка 6.2)					
Ваканционни имоти	31.12.2016	1,487	-	-	1,487
Неземеделски земи	31.12.2016	6,587	-	-	6,587
Пасиви, за които се оповестява справедлива стойност:					
Лихвоносни заеми и привлечени средства (Бележка 11)					
Заеми с плаваща лихва	31.12.2016	9,973	-	9,973	-
Друг дългосрочен пасив	31.12.2016	154	-	154	-

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

19. Оценяване на справедлива стойност (продължение)

Количествени оповестявания на йерархията на справедлива стойност към 31 декември 2015 г.

	Дата на оценка	Оценяване на справедлива стойност чрез използване на			
		Балансо ва стойност	Котиранни цени на активни пазари (Ниво 1)	Значителни наблюдавани входящи данни (Ниво 2)	Значителни ненаблюдавани входящи данни (Ниво 3)
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Активи, оценени по справедлива стойност:					
Инвестиционни имоти (Бележка 6.1)					
Търговски имоти	31.12.2015	21,447	-	-	21,447
Незеделски земи	31.12.2015	21,438	-	-	21,438
Офис площи	31.12.2015	14,872	-	-	14,872
Офис площи в процес на изграждане	31.12.2015	8,666	-	-	8,666
Земеделски земи	31.12.2015	212	-	-	212
Инвестиционни имоти държани за продажба (Бележка 6.2)					
Ваканционни имоти	31.12.2015	1,521	-	-	1,521
Пасиви, оценени по справедлива стойност:					
Деривативни финансови пасиви					
Лихвен суап (Бележка 12)	31.12.2015	45	-	45	-
Пасиви, за които се оповестява справедлива стойност:					
Лихвоносни заеми и привлечени средства (Бележка 11)					
Заеми с плаваща лихва	31.12.2015	1,886	-	1,886	-
Активи, за които се оповестява справедлива стойност:					
Дълготрайни финансови активи (Бележка 9)	31.12.2015	704	-	704	-

През 2016 г. и 2015 г. не е имало трансфери между нивата от йерархията на справедлива стойност.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2016 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	
	2016	2015	2016	2015
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<i>Финансови активи</i>				
Търговски и други вземания	73	77	73	77
Парични средства и краткосрочни депозити	7,634	3,510	7,634	3,510
Дълготрайни финансови активи	-	704	-	704
<i>Финансови пасиви</i>				
Лихвоносни заеми	9,973	1,886	9,973	1,886
Деривативен финансов инструмент	-	45	-	45
Търговски и други задължения	1,498	1,584	1,498	1,584
Дългосрочни финансови пасиви	154	-	154	-

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

- Справедливата стойност на паричните средства и краткосрочните депозити, търговските вземания, търговските задължения и другите текущи активи и пасиви се доближава до балансовите стойности поради краткосрочния характер на тези инструменти.
- Справедливата стойност на заемите с плаващ лихвен процент е определена чрез дисконтиране на бъдещите парични потоци като са използвани проценти, които понастоящем са на разположение за дългове със сходни условия и оставащи срокове до падежа. Справедливата стойност се доближава до балансовите стойности, брутно с неамортизираните разходи по сделката. Собственият риск от неизпълнение е оценен като несъществен.
- Справедливата стойност на деривативния договор за лихвен суап към 31 декември 2015 г. се определя чрез дисконтиране на очакваните бъдещи парични потоци при използване на текущи пазарни лихвени проценти и криви на доходност за оставащия срок на инструмента. Банката, с която е договорен лихвения суап е предоставила оценка на справедливата стойност на инструмента.
- Справедливата стойност на дългосрочни финансови активи с фиксиран лихвен процент и дългосрочни безлихвени пасиви е определена чрез дисконтиране на очакваните бъдещи парични потоци при използване на текущи пазарни лихвени нива. Към 31 декември 2016 г., отчетната стойност на дългосрочните финансови пасиви не се отличава съществено от оценената справедлива стойност.

20. Събития след отчетната дата

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 2016 г.

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

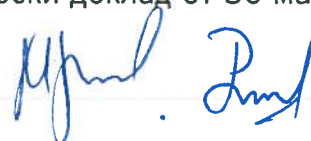
До акционерите

На „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ

Долуподписаните:

1. Милка Начева-Иванова, 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 2016 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 2017 година.



Член на Ърнст и Янг Глобал

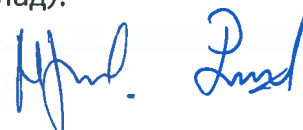
Ърнст и Янг Одит ООД
седалище и адрес на управление в гр. София
Полиграфия офис център
бул. Цариградско шосе 47А, етаж 4
ЕИК: 130972874, ДДС No: BG130972874
BGN IBAN: BG48 UNCR 7000 1520 6686 91
SWIFT/BIC: UNCRBGSF в Уникредит Булбанк АД

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 2016 година, издаден на 30 март 2017 година:

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 2016 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);

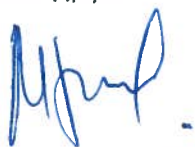
2. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б“ Информация, отнасяща се до сделките на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ със свързани лица. Информацията относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в Пояснителна бележка 15 към финансовия отчет за 2016 г. На база на извършените от нас одиторски 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 2016 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. 7 от одиторския доклад).

3. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в“ Информация, отнасяща се до съществените сделки. Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига вярно и честно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2016 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 31.12.2016 г., с дата 30 март 2017 година. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща нашите заключения, съдържащи се в издадения от нас одиторски доклад от 30 март 2017 година по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т. 3 от ЗППЦК.

Одиторско дружество „Ърнст и Янг Одит“ ООД:



Милка Начева-Иванова
Управител



Даниела Петкова
Регистриран одитор, отговорен за одита

30 март 2017 година
гр. София, България

