



**Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ**

**СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА КЪМ ГОДИШЕН  
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

31 декември 2016 година

# **ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**

## **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 поразжат 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.

## **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, рибати и други данъци върху продажбите или мита. Фондът оценява договореностите си за продажби съгласно определени критерии с цел да определи дали действията като принципал или като агент. Фондът е достигнал до заключение, че действията 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.

## **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.

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

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

##### Последващо оценяване

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

##### *Заеми и вземания*

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

##### Отписване

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

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

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

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

##### Обезценка на финансови активи

Към всяка отчетна дата Фондът прави преценка дали съществуват обективни доказателства, че даден финансов актив или група от финансови активи може да е обезценена. Финансовият актив или групата от финансови активи се счита за обезценена, когато съществуват обективни доказателства за обезценка в резултат на едно или повече събития, които са възникнали след първоначалното признаване на актива ("събитие за понесена загуба") и това събитие за понесена загуба оказва влияние върху очакваните бъдещи парични потоци от финансовия актив или групата от финансови активи, които могат да бъдат надеждно оценени. Доказателствата за обезценка могат да включват индикации, че длъжници или група от длъжници изпитват сериозни финансови затруднения или са в неизпълнение или просрочие при изплащането на лихви или главници, или вероятност да обявят неплатежеспособност /свърхзадължнялост 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.

## **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.

## **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.

### 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.



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

### **й) Оценка 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.

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

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

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

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

### **н) Лизинг**

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

#### *Фондът като лизингодател*

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

### **о) Оборудване**

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

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

	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.

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

### **п) Оперативни сегменти**

Оперативен сегмент е компонент на Фонда:

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

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

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

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.

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

### **е) 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.

## **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 преценената 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.

## **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 Нетекущи 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.

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

#### **Преценки**

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

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

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

#### *Покупки на инвестиционни имоти*

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

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

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

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

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

### **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: Признаване 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 приложим 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.



**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 отчитат повечето лизинги в баланса и да прилагат единен модел при отчитането на всички лизингови договори, с някои изключения. Отчитането при лизингодателите не се променя по същество. 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, отчитани 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.

**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 превалутиране 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 предприятия, 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

### 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
	<b>4,187</b>	<b>3,984</b>

#### 5.2. Приходи от външни клиенти

##### а) Географска информация

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

##### б) Информация за основни клиенти

	Вид приход	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
	<b>174</b>	<b>21</b>

**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 наеми</i>		
Инвестиционни имоти	(806)	(731)
	<b>(806)</b>	<b>(731)</b>
<i>Преки оперативни разходи свързани с имоти, които не генерират приходи от наеми</i>		
Инвестиционни имоти	(121)	(185)
Инвестиционни имоти, държани за продажба	(40)	(39)
	<b>(161)</b>	<b>(224)</b>
<b>Общо преки оперативни разходи свързани с имоти</b>	<b>(967)</b>	<b>(955)</b>

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)
	<b>(967)</b>	<b>(955)</b>

**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)
	<b>(126)</b>	<b>(202)</b>

## ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

### 6. Имоти

#### 6.1. Инвестиционни имоти

	Земеделски земи	Неземеделски земи	Търговски и бизнес имоти	Имоти в процес на изграждане	Общо
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
На 1 януари 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)
<b>На 31 декември 2015 г.</b>	<b>212</b>	<b>21,438</b>	<b>36,319</b>	<b>8,666</b>	<b>66,635</b>
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)
<b>На 31 декември 2016 г.</b>	<b>340</b>	<b>11,728</b>	<b>56,897</b>	<b>-</b>	<b>68,965</b>

#### 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:

## 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 незаемост, 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:

	2016	2015
	<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	12,068	21,650
<b>Общо инвестиционни имоти по справедлива стойност</b>	<b>68,965</b>	<b>66,635</b>

## 6. Имоти (продължение)

### 6.1. Инвестиционни имоти (продължение)

#### Оценка на справедливата стойност (продължение)

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

	Оценителски метод	Значителни ненаблюдавани входящи данни	2016	2015
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 незаеетост - % от брутния 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 незаеетост и в дисконтовия фактор като изолирани промени биха довели до съществено по-ниска/(висока) справедлива стойност на инвестиционните имоти.

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

#### 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

### 6.2. Инвестиционни имоти държани за продажба

	Неземеделски земи	Ваканционни имоти	Общо
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
На 1 януари 2015 г.	-	1,618	1,618
Загуба от промени в справедливите стойности	-	(55)	(55)
Продадени	-	(42)	(42)
<b>На 31 декември 2015 г.</b>	<b>-</b>	<b>1,521</b>	<b>1,521</b>
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
<b>На 31 декември 2016 г.</b>	<b>6,587</b>	<b>1,487</b>	<b>8,074</b>

Инвестиционните имоти държани за продажба (които не са били обект на разработване в момента на промяна на тяхното предназначение) се отчитат по справедлива стойност. Тя е определена от независим лицензиран оценител като е използван метода на пазарните сравнения. Ефективната дата на оценката е 31 декември 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 неземеделски 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

### 7. Разходи за бъдещи периоди

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

### 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
	<b>139</b>	<b>217</b>

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

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

Вземания за наеми са заложили като обезпечение по дългосрочните лихвоносни заеми на Фонда (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 трудносьбираеми и несъбираеми търговски вземания е следното:

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

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

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

## 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	<b>6,930</b>	<b>3,510</b>
Депозити с първоначален падеж над 3 месеца	704	-
Общо парични средства	<b>7,634</b>	<b>3,510</b>

Паричните средства в банкови сметки се олихвяват с плаващи лихвени проценти, базирани на дневните лихвени проценти по банкови депозити. Краткосрочните депозити към 31 декември 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
	<b>60,450</b>	<b>60,450</b>

#### 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
<b>На 31 декември 2016 г.</b>	<b>20,150</b>	<b>60,450</b>

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.

**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%
	<b>20,150</b>	<b>100%</b>

**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

### 11. Дългосрочни лихвоносни заеми

	Номинален лихвен процент	Падеж	2016	2015
			хил. лв.	хил. лв.
<b>Краткосрочна част</b>				
Инвестиционен банков заем с общ размер 7,000 хиляди евро, по номинална стойност	1 месечен 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)	-
			<b>1,056</b>	<b>1,886</b>

	Номинален лихвен процент	Падеж	2016	2015
			хил. лв.	хил. лв.
<b>Дългосрочна част</b>				
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)	-
			<b>8,917</b>	<b>-</b>

*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 траншовете и предназначен за финансиране изграждането на инвестиционен имот представляващ бизнес обект – офис сграда в гр. София, район Витоша, м. Малинова долина. Срокът на кредита е 10 години, с гратисен период за главницата от една година. Заемът е обезпечен с договорна ипотека върху този бизнес имот и върху два търговски обекта, с обща справедлива стойност към 31 декември 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

### 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
<b>Дивидент на акция, бруто (в лева)</b>	<u><b>0.074</b></u>	<u><b>0.080</b></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.:

13. Провизия за дължими дивиденди (продължение)

	2016 г.	
	Първоначални и последващи преки разходи за придобиване	Справедлива стойност
	хил. лв.	хил. лв.
<b>Инвестиционни имоти</b>		
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
<b>Инвестиционни имоти държани за продажба</b>		
Ваканционен имот – Боровец	3,254	1,487
Инвестиционни имоти в София – Младост IV	9,066	6,587
<b>Общо</b>	<b>78,740</b>	<b>77,039</b>

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 взема 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.).

**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
	<b>3,315</b>	<b>1,874</b>

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 подизпълнителите, във връзка с инвестиционните си проекти Фондът задържа определени суми като гаранция за качествено изпълнение на строително-монтажните работи. Задържаните суми се определят като процент от стойността на фактурираните строителни работи. Те са безлихвени и са платими 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).

## **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

### 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>
<b>Нетна печалба на акция (в лева)</b>	<b><u>0.208</u></b>	<b><u>0.100</u></b>

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. Ангажименти

#### Ангажименти 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.

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

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

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

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

	<u>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
	<b><u>10,913</u></b>	<b><u>12,941</u></b>

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

## ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

### 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 брутни 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 брутни 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><b>13,504</b></u>	<u><b>5,394</b></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><b>70</b></u>	<u><b>31</b></u>

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

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

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

### *Пазарен риск, свързан с инвестиционните имоти*

Фондът е изложен на пазарен риск, произтичащ от промените в пазарните цени на недвижимите имоти. В 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 договорят най-добрите възможни условия, които се предлагат.

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

	<u>Увеличение /намаление на базов пункт</u>	<u>Ефект върху печалбата</u>
		<i>хил. лв</i>
<b>2016</b>		
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

### 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
	<b>173</b>	<b>1,377</b>	<b>1,301</b>	<b>5,647</b>	<b>4,583</b>	<b>13,081</b>

#### 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
	<b>848</b>	<b>1,152</b>	<b>1,515</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,515</b>

#### Валутен риск

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

#### Кредитен риск

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

Максималната кредитна експозиция на Фонда при условие, че неговите контрагенти не изпълнят своите задължения по повод на признатите от Фонда финансови активи, възлиза на съответната им стойност по отчета за финансовото състояние към 31 декември 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	<u>3,113</u>	<u>401</u>
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

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	Котирани цени на активни пазари (Ниво 1)	Значителни наблюдавани входящи данни (Ниво 2)	Значителни ненаблюдавани входящи данни (Ниво 3)
			<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<b>Активи, оценени по справедлива стойност:</b>					
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
<b>Пасиви, за които се оповестява справедлива стойност:</b>					
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	-

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	Котирани цени на активни пазари (Ниво 1)	Значителни наблюдавани входящи данни (Ниво 2)	Значителни ненаблюдавани входящи данни (Ниво 3)
		<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<b>Активи, оценени по справедлива стойност:</b>					
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
Зеделски земи	31.12.2015	212	-	-	212
Инвестиционни имоти държани за продажба (Бележка 6.2)					
Ваканционни имоти	31.12.2015	1,521	-	-	1,521
<b>Пасиви, оценени по справедлива стойност:</b>					
Деривативни финансови пасиви					
Лихвен суап (Бележка 12)	31.12.2015	45	-	45	-
<b>Пасиви, за които се оповестява справедлива стойност:</b>					
Лихвоносни заеми и привлечени средства (Бележка 11)					
Заеми с плаваща лихва	31.12.2015	1,886	-	1,886	-
<b>Активи, за които се оповестява справедлива стойност:</b>					
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.

## 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 принудена 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.