

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ	1
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	2
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	3
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	4
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	5
ПРИЛОЖЕНИЯ	
1. Корпоративна информация	6
2.1. База за изготвяне	6
2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики	7
2.3. Промени в счетоводните политики и оповестявания	20
3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения	22
4. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано	26
5. Приходи и разходи	28
5.1. Приходи от наеми и такса управление	28
5.2. Приходи от външни клиенти	28
5.3. Други приходи	28
5.4. Преки оперативни разходи свързани с имоти	29
5.5. Други разходи	29
6. Имоти	30
6.1. Инвестиционни имоти	30
6.2. Инвестиционни имоти държани за продажба	33
7. Разходи за бъдещи периоди	34
8. Търговски и други вземания	34
9. Парични средства и парични еквиваленти	35
10. Основен капитал и резерви	36
10.1. Основен капитал	36
10.2. Премийни резерви	37
11. Дългосрочни лихвоносни заеми	38
12. Провизия за дължими дивиденди	39
13. Търговски и други задължения	41
14. Оповестяване на свързани лица	42
14.1. Възнаграждения на обслужващото дружество	42
14.2. Възнаграждения на Съвета на директорите	42
15. Нетна печалба на акция	43
16. Ангажименти	43
17. Лизинг	43
18. Цели и политика за управление на финансовия риск	47
19. Оценяване на справедлива стойност	51
20. Събития след отчетната дата	53

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ

за годината, завършваща на 31 декември 2019 година

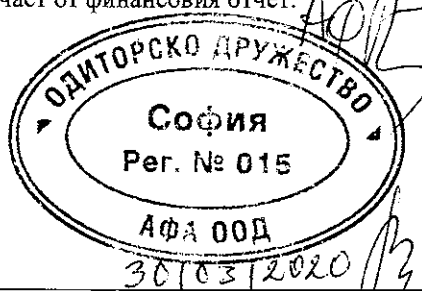
	Приложения	2019	2018*
		хил. лв.	хил. лв.
Приходи			
Приходи от наеми и такса управление	5.1	7,336	6,758
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	6.1, 6.2	572	2,538
Приходи от продажба на инвестиционни имоти		576	83
Други приходи	5.3	18	17
Общо приходи		8,502	9,396
Разходи			
Преки оперативни разходи свързани с инвестиционни имоти	5.4	(1,274)	(1,172)
Възнаграждения на обслужващото дружество	14.1	(1,101)	(1,118)
Разходи за лихви		(276)	(312)
Възнаграждения на Съвета на директорите	14.2	(118)	(112)
Балансова стойност на продадени инвестиционни имоти	6.2	(544)	(83)
Разходи за персонала		(63)	(59)
Други разходи	5.5	(120)	(122)
Общо разходи		(3,496)	(2,978)
Печалба за годината		5,006	6,418
Нетна печалба на акция – основна стойност	15	0.145лв.	0.287 лв.
Нетна печалба на акция – намалена стойност	15	0.145лв.	0.287 лв.
Дивидент на акция, бруто	12	0.124лв.	0.154 лв.

Изпълнителен директор:
Николай Скарлатов



Съставител:
Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 30 март 2020 г.
 Приложенията от 6 страница до 54 страница са неразделна част от финансовия отчет.



* Модифицирано ретроспективно приложение на МСФО 16 (Приложение № 2.3)

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
за годината, завършваща на 31 декември 2019 година

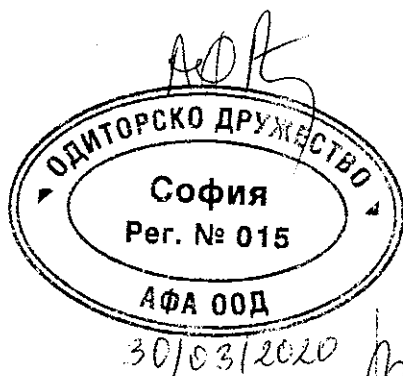
	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Печалба за годината	5,006	6,418
Друг всеобхватен доход за годината	-	-
Общо всеобхватен доход за годината	5,006	6,418

Изпълнителен директор:
Николай Скарлатов



Съставител:
Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 30 март 2020 г. Приложенията от 6 страница до 54 страница са неразделна част от финансовия отчет.



ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

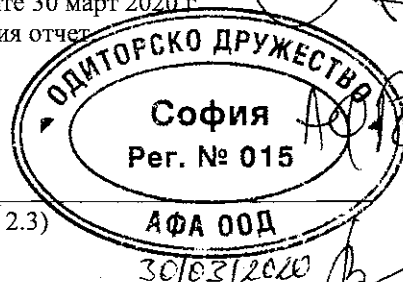
За годината, завършваща на 31 декември 2019 г.

	Приложения	2019 хил. лв.	2018* хил. лв.
АКТИВИ			
Дълготрайни активи			
Инвестиционни имоти	6.1	93,826	85,254
Оборудване		2	5
Нематериални активи		-	3
Активи по право на ползване**	17	32	-
		<u>93,860</u>	<u>85,262</u>
Краткотрайни активи			
Търговски и други вземания	8	808	461
Разходи за бъдещи периоди	7	115	62
Парични средства и парични еквиваленти	9	22,452	30,945
		<u>23,375</u>	<u>31,468</u>
Инвестиционни имоти държани за продажба	6.2	1,418	1,420
ОБЩО АКТИВИ		<u>118,653</u>	<u>118,150</u>
Собствен капитал			
Основен капитал	10.1	34,642	34,642
Премийни резерви	10.2	59,380	59,380
Неразпределена печалба		11,461	10,756
Общо собствен капитал		<u>105,483</u>	<u>104,778</u>
Дългосрочни пасиви			
Дългосрочни лихвоносни заеми	11	6,641	7,846
Задължения по лизинг**	17	17	-
		<u>6,658</u>	<u>7,846</u>
Краткосрочни пасиви			
Краткосрочна част на дългосрочни лихвоносни заеми	11	1,211	1,175
Търговски и други задължения	13	984	900
Задължения по лизинг**	17	16	-
Провизия за дължими дивиденди	12	4,301	3,451
		<u>6,512</u>	<u>5,526</u>
Общо пасиви		<u>13,170</u>	<u>13,372</u>
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		<u>118,653</u>	<u>118,150</u>

Изпълнителен директор:
Николай Скарлатов

Съставител:
Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите 30 март 2020 г.
 Приложенията от 6 страница до 54 страница са неразделна част от финансовия отчет.



* Модифицирано ретроспективно приложение на МСФО 16 (Приложение № 2.3)

** Позиция отчитана съгласно МСФО 16 в сила от 1 януари 2019 г.

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

За годината, завършваща на 31 декември 2019 г.

	Основен капитал (Приложение 10.1)	Премийни резерви (Приложение 10.2)	Неразпределена печалба	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
На 1 януари 2018 година	60,450	6,345	7,789	74,584
Печалба за годината	-	-	6,418	6,418
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход	-	-	6,418	6,418
Намаление на номиналната стойност на акциите	(40,300)	40,300	-	-
Увеличение на основния капитал	14,492	13,043	-	27,535
Трансакционни разходи, свързани с учеличението на основния капитал	-	(308)	-	(308)
Дивиденди (Приложение 12)	-	-	(3,451)	(3,451)
На 31 декември 2018 година*	34,642	59,380	10,756	104,778
Печалба за годината	-	-	5,006	5,006
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход	-	-	5,006	5,006
Дивиденди (Приложение 12)	-	-	(4,301)	(4,301)
На 31 декември 2019 година	34,642	59,380	11,461	105,483

Изпълнителен директор
Николай Скарлатов

Съставител:
Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 30 март 2020 г.
Приложенията от 6 страница до 54 страница са неразделна част от финансовия отчет.



* Модифицирано ретроспективно приложение на МСФО 16 (Приложение № 2.3)

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АД СИЦ
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

За годината, завършваща на 31 декември 2019 г.

	Приложения	2019 хил. лв.	2018* хил. лв.
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ			
Печалба за годината		5,006	6,418
Корекции за равнение на печалбата за годината с нетните парични потоци:			
Непарични:			
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на имоти	6.1, 6.2	(572)	(2,538)
Разходи за лихви		276	312
(Печалба)/загуба от продажба на имоти		(32)	-
Разходи за амортизация	5.5	21	8
Корекции в оборотния капитал:			
Увеличение на търговски и други вземания		(489)	(340)
Увеличение/(Намаление) на търговски и други задължения		67	(627)
Нетни парични потоци от оперативна дейност		4,309	3,233
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ			
Покупка на инвестиционни имоти		(8,467)	(877)
Покупка на оборудване и нематериални активи		-	-
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти		576	83
Нетни парични потоци използвани в инвестиционна дейност		(7,891)	(794)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ			
Увеличение на основния капитал		-	27,535
Трансакционни разходи, свързани с увеличението на основния капитал		-	(308)
Изплатени дългосрочни банкови заеми		(1,171)	(1,134)
Плащания по лизинг **		(16)	-
Платени лихви по дългосрочни банкови заеми		(274)	(310)
Изплатени дивиденди		(3,450)	(687)
Нетни парични потоци (използвани във)/от финансова дейност		(4,911)	25,096
Нетно (намаление)/увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти		(8,493)	27,535
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари		30,945	3,410
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	9	22,452	30,945

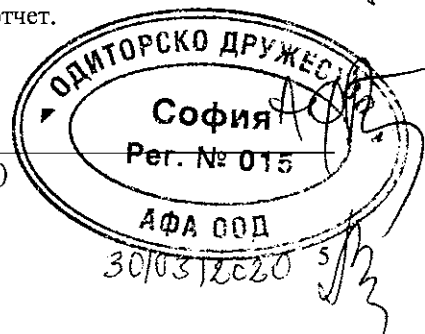
Изпълнителен директор:
 Николай Скарлатов

Съставител:
 Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 30 март 2020 г.
 Приложенията от 6 страница до 34 страница са неразделна част от финансовия отчет.

* Модифицирано ретроспективно приложение на МСФО 16 (Приложение № 2.3)

** Позиция отчитана съгласно МСФО 16 в сила от 1 януари 2019 г.



ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2019 г.

1. Корпоративна информация

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

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

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

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

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

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

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

Финансовият отчет на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ за годината, приключваща на 31 декември 2019 година е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 30 март 2019 г.

2.1. База за изготвяне

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

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

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

Изявление за съответствие

Финансовият отчет на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2019 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз. МСФО, приети от ЕС, е общоприетото наименование на рамката с общо предназначение-счетоводна база, еквивалентна на рамката, въведена с дефиницията съгласно § 1, т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството под наименованието „Международни счетоводни стандарти” (МСС) За текущата финансова година Фондът е приел всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за неговата дейност.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2019 г.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики

Сравнителни данни

Фондът представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират (и/или преизчисляват), за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година. Изключение от това правило е представянето на ефектите от приложението за първи път на МСФО 16 Лизинг.

Фондът е избрало модифицирано ретроспективно приложение при прилагането за първи път на МСФО 16 Лизинг, при което всички ефекти от преминаването се определят и отчитат на 1 януари 2019 г. По този начин първоначалното прилагане на стандарта не е довело до корекции и рекласификации на сравнителната информация и тя не е преизчислена (Приложение № 2.3, Приложение № 17).

а) Преизчисление от чуждестранна валута

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

б) Приходи от договори с клиенти

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

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

Приходи от такса управление

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

Приходи от продажба на имоти

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2019 г.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

б) Приходи от договори с клиенти (продължение)

Салда по договори

Търговски вземания

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

в) Разходи

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

г) Данъци

Данък върху печалбата

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

Данък върху добавената стойност

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

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

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

д) Разходи по заеми

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

е) Нетна печалба на акция

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

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2019 г.

2.2. Обобщение на съществениите счетоводни политики (продължение)

ж) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване

• Финансови активи

Първоначално признаване и оценяване

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

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

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

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

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

Последващо оценяване

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

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

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

Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти)

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

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

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

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2019 г.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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

• Финансови активи (продължение)

Отписване

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

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

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

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

Обезценка на финансови активи

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

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

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

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

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2019 г.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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

- **Финансови активи (продължение)**

Обезценка на финансови активи (продължение)

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

- **Финансови пасиви**

Първоначално признаване и оценяване

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

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

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

Последващо оценяване

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

Заеми и привлечени средства

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

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

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2019 г.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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

• Финансови пасиви (продължение)

Отписване

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

3) Компенсиране на финансови инструменти

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

и) Оценяване по справедлива стойност

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

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

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

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

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

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

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ **ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, завършваща на 31 декември 2019 г.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

и) Оценяване по справедлива стойност (продължение)

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

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

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

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

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

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

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

й) Основен капитал

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

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

к) Инвестиционни имоти

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

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АД СИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2019 г.

2.2. Обобщение на същественияте счетоводни политики (продължение)

к) Инвестиционни имоти (продължение)

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

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

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

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

л) Инвестиционни имоти, държани за продажба

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

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

м) Лизинг

Дружеството прилага МСФО 16 Лизинг по модифициран подход, считано от 1 януари 2019 г. Ефектите от преминаването към МСФО 16 Лизинг са описани в Приложение № 2.3

Счетоводна политика, приложима от 1 януари 2019 година

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2019 г.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

м) Лизинг (продължение)

Фондът като лизингодател

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

Оперативен лизинг

Фондът обичайно е страна по договори за оперативен лизинг.

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

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

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

Фондът като лизингополучател

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

а) активи по право на ползване

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

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

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

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

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2019 г.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

м) Лизинг (продължение)

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

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

б) задължения по лизинг

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

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

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

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

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

Фондът оценява последващо задължението по лизинг като:

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2019 г.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

м) Лизинг (продължение)

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

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

Счетоводна политика, приложима до 31 декември 2018 година

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.

Оперативен лизинг

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.

Фондът като лизингополучател

Лизинг, при който наемодателят продължава да притежава съществената част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив се класифицира като оперативен лизинг. Поради това активът не се включва в отчета за финансовото състояние на лизингополучателя.

Плащанията във връзка с оперативния лизинг се признават като разходи в отчета за доходите (в печалбата или загубата за годината) на база линеен метод за периода на лизинга.

н) Оборудване

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2019 г.

2.2. Обобщение на съществениите счетоводни политики (продължение)

н) Оборудване (продължение)

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

	2019	2018
Стопански инвентар	5 години	5 години
Компютри	2 години	2 години
Други активи	6-7 години	6-7 години

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

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

Оборудване представляващо неразделна част от инвестиционен имот, т.е. необходимо за целите на използването на имота по предвидения от ръководството начин, се отчита като част от инвестиционния имот. За 2019 г. и 2018 г. Фондът не отчита съществено оборудване.

о) Оперативни сегменти

Оперативен сегмент е компонент на Фонда:

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

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

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

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

Към 31 декември 2019 г. и 2018 г., Фондът не отчита отделни оперативни сегменти. Допълнителна информация за приходите от външни клиенти е представена в Приложение 5.2.

п) Парични средства и парични еквиваленти

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

Последващо оценяване

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

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2019 г.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

р) Провизии

Общи

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

Провизия за дължими дивиденди

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

На база на финансовите резултати от дейността на Фонда за 2019 година, ръководството е анализирано задължението за разпределяне на дивиденди от икономическа и правна гледна точка. В резултат на това, е призната провизия за дивиденди на база на правното задължение на Фонда за разпределение на дивиденди към отчетната дата.

с) Нематериални активи

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

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

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

	2019	2018
Софтуер	2 години	2 години

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

За 2019 г. и 2018 г. Фондът не отчита съществени нематериални активи.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2019 г.

2.3. Промени в счетоводните политики и оповестявания

Нови и изменени стандарти и разяснения

Фондът прилага МСФО 16 за първи път. По-долу са описани естеството и ефектът на промените в резултат от приемането на този нов счетоводен стандарт.

За първи път през 2019 година се прилагат и някои други изменения и разяснения, но те нямат влияние върху финансовия отчет на Фонда. Дружеството не е приело стандарти, разяснения или изменения, които са публикувани, но все още не са влезли в сила.

МСФО 16 Лизинг

МСФО 16 е публикуван през януари 2016 г. и заменя МСС 17 *Лизинг*, КРМСФО 4 *Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг*, ПКР-15 *Оперативен лизинг-Стимули* и ПКР-27 *Оценяване на съдържанието на операции, включващи правната форма на лизинг*. МСФО 16 установява принципите за признаване, оценяване, представяне и оповестяване на лизинг, и изисква лизингополучателите да отчитат всички лизингови договори по един и същ баланс модел, подобен на счетоводното отчитане на финансов лизинг съгласно МСС 17.

Фондът е приел МСФО 16 по модифицирания ретроспективен метод на приложение с първоначална дата 1 януари 2019 г. Съгласно този метод стандартът се прилага ретроспективно като кумулативният ефект от първоначалното му прилагане се признава на датата на първоначалното приложение. Фондът е избрал да използва преходната практически целесъобразна мярка и не преоценява дали даден договор е или съдържа лизинг на 1 януари 2019 г. Вместо това той е приложил стандарта единствено към договори, които преди са били идентифицирани като лизинги при прилагането на МСС 17 и КРМСФО 4 на датата на първоначалното приложение.

	2019 BGN'000
Суми по отворени договори по оперативен лизинг към 31 декември 2018 г.	51
Ефект от дисконтиране на горните суми при следния среден диференциален лихвен процент 3,5 %	(3)
Настояща стойност на задължение по лизинг, признато към 1 януари 2019 г.	48
<i>в т.ч.</i>	
<i>Дългосрочна част</i>	33
<i>Краткосрочна част</i>	15

Ефектът от приемането на МСФО 16 към 1 януари 2019 г. (увеличение/(намаление)) е както следва:

	ХИЛ. ЛВ.
Активи	
Активи по право на ползване	48
Общо активи	48
Пасиви	
Задължения по лизинг	48
Общо пасиви	48
Общо корекция в собствения капитал:	
Неразпределена печалба	-
	-

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2019 г.

2.3. Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

МСФО 16 Лизинг (продължение)

При приемането на МСФО 16 Фондът е приложил един подход за признаване и оценяване за всички лизинги. Стандартът предвижда специфични преходни изисквания и практически целесъобразни мерки, които са приложени от Фонда.

Фондът признава активи по право на ползване и задължения по лизинги за тези лизинги, които преди са били класифицирани като оперативни. Задълженията по лизингите са признати на база настоящата стойност на оставащите лизингови плащания, дисконтирани при използване на вътрешноприсъщ лихвен процент към датата на първоначалното прилагане.

Фондът също така е приложил следните практически целесъобразни мерки:

- разчитал е на своята оценка за това дали лизингите са обременяващи, непосредствено преди датата на първоначалното приложение;
- изключил е първоначалните преки разходи от оценката на актива с право на ползване на датата на първоначалното прилагане;
- използвал е наличната информация при определянето на лизинговия срок, когато договърът съдържа опции за удължаване или прекратяване на лизинга.

Въз основа на посоченото по-горе към 1 януари 2019 г.:

- Активи по право на ползване са признати и представени отделно в отчета за финансовото състояние.
- Признати са задължения по лизинги представени отделно в отчета за финансовото състояние.

КРМСФО 23 Несигурност при третиране на данъци върху дохода

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

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

Измененията, които са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г., като се позволява по-ранното им прилагане, предлагат промяна в МСФО 9 за конкретни финансови активи (заеми и други дългови инструменти), които в противен случай биха имали договорни парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихва, но не отговарят на условието за допустимост единствено в резултат от наличието на характеристики на предсрочно погасяване с отрицателно компенсиране. По-конкретно, за финансови активи, с характеристики на предсрочно погасяване, които биха могли да доведат до отрицателно компенсиране, измененията изискват финансовият актив да се оценява по амортизирана стойност или по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, в зависимост от оценката на бизнес модела, по който той се държи. Промяната потвърждава (с изменение в Основания за заключения), че когато даден финансов пасив, отчитан по амортизирана стойност, е модифициран без да се отписва, то ефектът от тази модификация трябва да се признае в печалбата или загубата. Ефектът се измерва като разлика между оригиналните договорени парични потоци и тези, след модификацията, дисконтирани по оригиналния ефективен лихвен процент. Възприемането на измененията не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Фонда.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2019 г.

2.3. Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

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

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

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

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

Годишни подобрения на МСФО Цикъл 2015-2018

В цикъла 2015-2018 година от проекта за годишни подобрения в МСФО, БМСС публикува изменения, които ще влязат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г. Обобщение на измененията по съответните стандарти е представено по-долу:

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

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

3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Преценки

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

Приходи от договори с клиенти

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

- Съображения, свързани с принципал спрямо агент

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2019 г.

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

Преценки (продължение)

Приходи от договори с клиенти (продължение)

Изложените по-долу фактори показват, че Фондът не контролира услугите преди те да бъдат прехвърлени към клиентите. Следователно, то е определило, че действа в качеството на агент в тези договори.

- Фондът не носи първостепенната отговорност за изпълнението на обещанието за предоставяне на посочените услуги.
- Фондът не упражнява усмотрение при определянето на цената на посочените услуги.

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

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

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

Лизинг

- Определяне дали даден договор съдържа лизинг или лизингови елементи

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

Фондът като лизингодател

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

Фондът като лизингополучател

Фондът е страна по един договор за лизинг на недвижимо имущество – офис помещение. За целта ръководството е направило преценка и е стигнало до заключение, че в рамките на обхвата на правото си на ползване, определено в договора за лизинг на помещение, дружеството има право да взема съответните решения относно това как и с каква цел да бъде използван актива, като е в състояние да определя работно време и лицата, които имат достъп до него, т.е. той има контрол върху използването.

- Определяне на срока на лизингови договори с опции за подновяване и прекратяване
Фондът определя срока на лизинга като неотменимий период на лизинга, заедно с а) периодите, по отношение на които съществува опция за удължаване на лизинговия договор, ако е достатъчно сигурно, че Фондът ще упражни тази опция, и б) периодите, по отношение на които съществува опция за прекратяване на лизинговия договор, ако е достатъчно сигурно, че Фондът няма да упражни тази опция.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2019 г.

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

Преценки (продължение)

Лизинг (продължение)

Фондът е лизингополучател по договор, в които е включена опция за удължаване и опция за прекратяване. Неговото ръководство прилага преценки при определяне дали притежава достатъчна степен на сигурност, че ще упражни опцията за удължаване или за прекратяване, като взема предвид всички факти и обстоятелства, които създават икономически стимули за упражняване на опция за удължаване или за не упражняване на опция за прекратяване (като значителни подобрения на основния актив и значително адаптиране и персонализиране на основния актив).

След датата на стартиране на лизинга Фондът прави повторна оценка на срока на договора винаги, при настъпване на важно събитие или съществено изменение в обстоятелствата, което е под негов контрол и засяга това доколко е достатъчно сигурно, че Дружеството ще упражни опция, която не е била отразена при определяне на срока или няма да упражни опция, която преди това е била отразена при определяне срока на договора.

Фондът не е включил опция за удължаване като част от договора за лизинг на офис помещение с неотменим период (три години), защото е преценило, че няма разумна степен на сигурност и икономически мотиви, че да би упражнило опциите си за подновяване за този договор. Освен това, опциите за прекратяване на договора са включени като част от срока на лизинга, когато Фондът притежава разумна степен на сигурност, че няма да упражнява тези опции. Затова е приет срок при този договор за офис помещение е до 3 години.

- Определяне на диференциален лихвен процент на договори за лизинг, в които Фондът е лизингополучател

В случаите, в които Фондът е лизингополучател и не може непосредствено от договорите да определи лихвения процент, необходим му за дисконтиране на задълженията по лизинг, той използва диференциалния лихвен процент, който би плащало в случай, че заеме финансови средства, необходими за получаването на актив със сходна стойност на актива „право на ползване“, за сходен период от време, при сходно обезпечение и в сходна икономическа среда. За договори, за които Фондът няма аналогично финансиране, той търси наблюдаеми данни като пазарни нива на кредитите и банкова статистика, която е публично достъпна и прави специфични за него изчисления и корекции, за да отрази собствения си кредитен рейтинг на база вътрешно разработена методика на рискови коефициенти (базирана на информация от лихвената статистика и предлаганите от обслужващите банки лихвени проценти за сходни заеми).

- Преглед за индикатори за обезценка на активите по право на ползване

Към датата на всеки отчет ръководството на Фонда извършва преглед за обезценка на активите по право на ползване. Ако са налице индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се изписва до възстановимата стойност на активите.

Фондът е направил преглед и е установил, че няма налице индикатори за обезценка към 31.12.2019 г.

Трансфери от инвестиционни имоти

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2019 г.

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

Преценки (продължение)

Покупки на инвестиционни имоти

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

Изчисление на провизия за дължими дивиденди

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Фондът е задължен да разпреди 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 2019 г. е представена в Приложение 12.

Приблизителни оценки и предположения

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

Провизия за очаквани кредитни загуби за търговски вземания

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

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

Провизия за очаквани кредитни загуби за търговски вземания

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

Справедлива стойност на инвестиционни имоти

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

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

Приблизителни оценки и предположения (продължение)

Ефекти от обявеното извънредно положение във връзка с COVID-19

Коронавирусът (COVID-19) беше потвърден от Световната здравна организация в началото на 2020 и се разпространи от Китай из целия свят, причинявайки нарушения на обичайната дейност на бизнеса. На 13 март 2020 г. Народното събрание на Република България обяви извънредно положение в страната заради коронавируса и бяха въведени засилени противоепидемични мерки и ограничения.

Ръководството е оценило разпространението на заразата като некоригиращо събитие, настъпило след отчетната дата. Към датата на издаване на настоящия отчет ръководството не смята, че текущата ситуация би променила вече направени преценки и приблизителни оценки от страна на ръководството (вкл. и действащо предприятие), но се очаква да има ефект върху бъдещата оперативна дейност и бъдещи оценки на справедливи стойности на имотите на Фонда.

Тъй като ситуацията по пандемията се развива изключително бързо, практически е невъзможно да се направи надеждна преценка и измерване на потенциалните ефекти от последиците от нея. Ръководството ще продължи да следи развитието на ситуацията и ще предприеме всички възможни стъпки да намали възможни последиците.

Допълнителни оповестявания са представени в Приложение 20.

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 17: Застрахователни договори

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

МСФО 3 Бизнес комбинации (Изменения): Дефиниция за бизнес

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

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

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

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

Концептуална рамка за финансово отчитане

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

Реформа на референтните показатели на лихвените проценти - МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7 (Изменения)

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г. и трябва да се прилагат ретроспективно. Позволява се и по-ранното им прилагане. През септември 2019 г. Съвета по международните счетоводни стандарти (СМСС) публикува изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7, с което приключи фаза 1 от работата си в отговор на ефектите върху финансовото отчитане от реформата на междубанковите лихвени проценти. Фаза 2 ще се фокусира върху проблеми, които могат да възникнат, когато лихвените показатели бъдат заменени с безрискови лихвени проценти. Публикуваните изменения, адресират проблеми, възникващи докато трае замяната на съществуващите лихвени показатели с алтернативни лихвени показатели. Адресират се ефектите върху специфични случаи на отчитане на хеджиране по МСФО 9 Финансови инструменти и МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване, в които се налага ориентиран към бъдещето анализ. Измененията предвиждат временни облекчения, приложими към изискванията при хеджиране, в случаите в които спазването на тези изисквания е пряко повлияно от реформата на референтните показатели. Промените позволяват отчитането на хеджирането да продължи в периода на несигурност до замяната на съществуващите референтни лихвени показатели с алтернативни безрискови лихвени показатели. Направени са изменения и в МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване, съгласно които се изисква представянето на допълнителна информация за несигурността при хеджиране в резултат на реформата. Фондът ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2019 г.

5. Приходи и разходи

5.1. Приходи от наеми и такса управление

	2019	2018
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Наеми от инвестиционни имоти	6,536	6,036
Приходи от договори с клиенти - такса управление	800	722
	7,336	6,758

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		2019		2018	
		<i>хил. лв.</i>	<i>Процент от съответните приходи</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>Процент от съответните приходи</i>
Клиент 1	Наеми	2,195	34%	2,154	36%
Клиент 2	Наеми	1,916	29%	1,814	30%
Клиент 2	Такса управление	367	46%	346	48%
Клиент 3	Наеми	577	9%	554	9%
Клиент 3	Такса управление	101	13%	100	14%
Клиент 4	Наеми	538	8%	528	9%
Клиент 4	Такса управление	95	12%	93	14%

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

5.3. Други приходи

Като други приходи основно са отразени приходи от мениджмънта на жилищна сграда „Секвоя 2“ в кк Боровец.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2019 г.

5. Приходи и разходи (продължение)

5.4. Преки оперативни разходи свързани с имоти

	2019	2018
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<i>Преки оперативни разходи свързани с имоти, които генерират приходи от наеми</i>		
Инвестиционни имоти	(1,111)	(1,053)
	(1,111)	(1,053)
<i>Преки оперативни разходи свързани с имоти, които не генерират приходи от наеми</i>		
Инвестиционни имоти	(119)	(70)
Инвестиционни имоти, държани за продажба	(44)	(49)
	(163)	(119)
Общо преки оперативни разходи свързани с имоти	(1,274)	(1,172)

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

	2019	2018
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Такса управление	(449)	(470)
Местни данъци и такси	(370)	(343)
Ремонти и поддръжка на имоти	(284)	(223)
Възнаграждения за професионални услуги	(75)	(81)
Други	(96)	(55)
	(1,274)	(1,172)

5.5. Други разходи

	2019	2018
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Одиторски услуги	(22)	(22)
Възнаграждения за професионални услуги	(45)	(45)
Амортизация	(21)	(8)
Банкови такси	(2)	(2)
Други	(30)	(45)
	(120)	(122)

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2019 г.

6. Имоти

6.1. Инвестиционни имоти

	Земеделски земи	Неземеделски земи	Търговски и бизнес имоти	Имоти в процес на изграждане	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
На 1 януари 2018 г.	487	10,377	61,155	9,794	81,813
Придобити	-	-	137	740	877
Трансфер от имоти в процес на изграждане	-	-	123	(123)	-
Нетна печалба от промени в справедливите стойности	15	(446)	2,818	177	2,564
На 31 декември 2018 г.	502	9,931	64,233	10,588	85,254
 На 1 януари 2019 г.	 502	 9,931	 64,233	 10,588	 85,254
Придобити	-	-	79	8,467	8,546
Нетна печалба от промени в справедливите стойности	1	(198)	577	142	522
Продадени	(496)	-	-	-	(496)
На 31 декември 2019 г.	7	9,733	64,889	19,197	93,826

Имоти в процес на изграждане

Имоти в процес на изграждане към 31 декември 2019 г. включват справедливата стойност на разходите извършени във връзка с придобиването на право на строеж в Зона 2 от застроителния план на Научно-технологичен парк, гр. София, проучвателни и проектантски дейности, както и такса за издаденото разрешението за строеж. През 2019 г. са стартирани строителни дейности – изкопни и укрепващи работи, груб строеж.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2019 г.

6. Имоти (продължение)

6.1. Инвестиционни имоти (продължение)

Оценка на справедливата стойност

Фондът е възложил на независим лицензиран оценител да извърши оценка на справедливите стойности на инвестиционните имоти, включително неземеделски земи държани за продажба. Ефективната дата на оценката е 31 декември 2019 г. като са използвани следните оценителски методи:

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

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

- Метод на пазарните сравнения за оценка на справедливите стойности на всички останали инвестиционни имоти (включително земи прилежащи към търговски и бизнес имоти, земеделски 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. При оценката на справедливите стойности са използвани цени от реални сделки и 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:

	2019	2018
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Справедлива стойност на инвестиционни имоти, определена по метода на капитализацията на прихода	84,085	74,822
<i>В това число справедлива стойност на прилежаща земя, определена по метода на пазарните сравнения</i>	<i>15,901</i>	<i>16,102</i>
Справедлива стойност на инвестиционни имоти, определена по метода на пазарните сравнения	9,741	10,432
Общо инвестиционни имоти по справедлива стойност	93,826	85,254

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2019 г.

6. Имоти (продължение)

6.1. Инвестиционни имоти (продължение)

Оценка на справедливата стойност (продължение)

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

	Оценителски метод	Значителни ненаблюдавани входящи данни	2019	2018
Търговски и бизнес имоти	Метод на капитализацията на прихода/ метод на пазарните сравнения	Брутен приход от наем – лв. за месец – търговски обект 1	119,971	119,971
		Брутен приход от наем – лв. за месец – търговски обект 2	84,658	84,658
		Брутен приход от наем – лв. за месец – бизнес обект 1	178,714	176,699
		Брутен приход от наем – лв. за месец – бизнес обект 2	219,278	215,630
		Риск от незаетост - % от brutния приход от наем	12.15%- 12.55%	12.15%- 13.5%
		Норма на капитализация (дисконтов процент)	9%	9%
		Корекция за неликвидност на земята	-15%	-15%
		Корекции на специфични показатели на земята	*	*
Имоти в процес на изграждане	Метод на капитализацията на прихода	Прогноза за брутен приход от наем – лв. за месец	843,413	800,796
		Риск от незаетост - % от brutния приход от наем	12.3%	10.5%
		Норма на капитализация (дисконтов процент)	8%	9%
		Очаквани разходи за приключване на проекта	**	**
Земеделски земи	Метод на пазарните сравнения	Корекции на специфични показатели	*	*
Неземеделски земи, включително държани за продажба	Метод на пазарните сравнения	Корекция за неликвидност	-15%	-15%
		Корекции на специфични показатели	*	*

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

** Очакваните разходи за приключване на проекта са определени на база оценка на общия бюджет за изпълнение на договора за изграждане на бизнес сградата в Научно-технологичен парк, гр. София, намалени с извършените към 31 декември 2019 г. разходи.

Анализ на чувствителността

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

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2019 г.

6. Имоти (продължение)

6.1. Инвестиционни имоти (продължение)

Оценка на справедливата стойност (продължение)

Други оповестявания

Към 31 декември 2019 г. инвестиционни имоти със справедлива стойност в размер на 23,021 хил. лв. (31 декември 2018 г. - 22,485 хил. лв.) са обект на ипотека за обезпечаване на дългосрочни лихвоносни заеми на Фонда (Приложение 11).

6.2. Инвестиционни имоти държани за продажба

	Ваканционни имоти хил. лв.	Общо хил. лв.
На 1 януари 2018 г.	1,529	1,529
Придобити		
Загуба от промени в справедливите стойности	(26)	(26)
Продадени	(83)	(83)
На 31 декември 2018 г.	1,420	1,420
На 1 януари 2019 г.	1,420	1,420
Печалба от промени в справедливите стойности	50	50
Продадени	(52)	(52)
На 31 декември 2019 г.	1,418	1,418

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 2019 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	2019	2018
Ваканционни имоти	Метод на пазарните сравнения	Корекция за неликвидност (апартаменти и гаражни пространства)	(45%) и (10%)	(37%) и (10%)
		Корекция за неликвидност (земя)	(25%)	(20%)
		Корекции на специфични показатели	*	*

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

Анализ на чувствителността

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2019 г.

6.2. Инвестиционни имоти държани за продажба (продължение)

Други оповестявания – Ваканционни имоти държани за продажба

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

През 2019 г. и 2018 г., поради неликвидността на пазара на недвижими имоти и липсата на информация за параметрите на конкретни сделки (с изключение на продажбата на собствени апартаменти от същия имот в периода 2016 г. - 2018 г.) при оценката на справедливата стойност са използвани офертни цени за сравними имоти, коригирани за специфичните характеристики на имотите държани за продажба от Фонда.

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

7. Разходи за бъдещи периоди

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Предплатени такси	98	44
Застраховки	17	18
	115	62

8. Търговски и други вземания

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Вземания за наеми	395	287
Провизия за очаквани кредитни загуби	(6)	-
Вземания за наеми, нетно	389	287
ДДС за възстановяване	206	-
Вземания за консумативи	78	56
Платени аванси към доставчици	24	16
Предоставени депозити	18	20
Вземания по договори с клиенти	10	20
Платени аванси към обслужващото дружество	-	62
Други вземания	83	-
	808	461

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

- Вземания за наеми на търговски/офис площи – до 60 дни;
- Вземания за аренди на земеделски земи - в рамките на стопанската година, приключваща на 30 септември.

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2019 г.

8. Търговски и други вземания (продължение)

През 2019 г. не са отписвани вземания поради изтекла давност - изминали повече от пет години от настъпване на изискуемост на вземането.

Към 31 декември 2019 г. и 2018 г., възрастовият анализ на търговските и други вземания е представен в таблицата по-долу:

	Просрочени, но необезценени						
	Нито		< 30 дни	30-60 дни	60-90 дни	90-120 дни	>120 дни
	Общо	просрочени, нито обезценени					
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
2019 г.	496	161	152	111	4	47	21
2018 г.	363	15	184	127	26	3	8

9. Парични средства и парични еквиваленти

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в брой и по банкови сметки	22,428	30,922
Краткосрочни депозити	24	23
Общо парични средства	22,452	30,945

Паричните средства в банкови сметки се олихвяват с плаващи лихвени проценти, базирани на дневните лихвени проценти по банкови депозити. Краткосрочните депозити към 31 декември 2019 са 24 (2018 г.: 23). Те се олихвяват по договорени фиксирани лихвени проценти. Депозитите могат да бъдат изтеглени от Фонда при поискване.

Следващата таблица обобщава промените в пасивите, произтичащи от финансова дейност, в това число както промени, свързани с парични потоци, така и непарични промени, като съдържа равнение между началните и крайните салда в отчета за финансовото състояние на пасивите, произтичащи от финансова дейност за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

	1 януари 2019 г.	1 януари 2019 г. след преминаване по МСФО 16	Изходящи парични потоци (главница)	Изходящи парични потоци (лихва)	Начисления по метода на ефективен лихвен процент	Провизия за дължим дивидент	31 декември 2019 г.
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Лихвоносни заеми и привлечени средства	9,021	-	(1,171)	(274)	275	-	7,852
Задължения по лизинг	-	48	(15)	(1)	1	-	33
Задължения за дивиденди	3,452	-	(3,450)	-	-	4,301	4,303
Общо пасиви от финансова дейност	12,473	48	(4,636)	(275)	276	4,301	12,188

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2019 г.

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

	1 януари 2018 г.	Входящи парични потоци	Изходящи парични потоци (главница)	Изходящи парични потоци (лихва)	Начисления по метода на ефективен лихвен процент	Провизия за дължим дивидент	31 декември 2018 г.
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Лихвоносни заеми и привлечени средства	10,153	-	(1,134)	(310)	312	-	9,021
Задължения за дивиденди	687	-	(686)	-	-	3,451	3,452
Общо пасиви от финансова дейност	10,840	-	(1,820)	(310)	312	3,451	12,473

10. Основен капитал и резерви

10.1. Основен капитал

Издадени и изцяло платени акции

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Обикновени акции с номинална стойност 1 лев всяка (2018:1 лв. всяка)	34,642	34,642
	34,642	34,642

Обикновени акции

Оторизирани, издадени и изцяло платени

	Брой акции (хиляди)	Стойност (хил. лв.)
На 1 януари 2018	20,150	60,450
Намаление на номиналната стойност на акциите от 3 лева на 1 лев	-	(40,300)
Увеличение на основния капитал	14,492	14,492
На 31 декември 2018 г.	34,642	34,642
На 31 декември 2019 г.	34,642	34,642

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

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

Към 31 Декември 2019 г. основния капитал на Дружеството е в размер на 34,642 хил. лв. (34,642 хил. броя акции, с номинална стойност 1 лв.).

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АД СИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, завършваща на 31 декември 2019 г.

10. Основен капитал и резерви (продължение)

10.1. Основен капитал (продължение)

Към 31 декември 2019 година, разпределението на основния капитал на Фонда е както следва:

	Брой акции (хиляди)	Участие
ЗУПФ Алианц България	2,397	6.92%
УПФ ДСК Родина АД	2,363	6.82%
ЕН ЕН Универсиален Пенсионен фонд	2,311	6.67%
Универсален Пенсионен фонд Доверие АД	1,754	5.06%
ЕН ЕН Доброволен Пенсионен фонд	1,394	4.02%
Николай Богданов Илиев	1,100	3.18%
МНИ ООД	1,068	3.08%
Анри Моис Леви	779	2.25%
ЕН ЕН Професионален Пенсионен фонд	773	2.23%
Клиенти на Шведбанк АС	755	2.18%
УПФ Пенсионноосигурителен Институт	706	2.04%
Мибо Консулт ЕООД	661	1.91%
Николай Сергеевич Драгомирецьки	649	1.87%
ППФ ДСК Родина АД	636	1.84%
Чавдар Иванов Донков	599	1.73%
Експат България Софикс ЮСИТС БТФ	539	1.56%
Тодор Людмилов Брешков	537	1.55%
ДПФ Алианц България	499	1.44%
Акционери с участие под 1.4%	15,121	43.65%
	34,642	100%

10.2. Премийни резерви

Към 31 декември 2019 г. премийните резерви са в размер на 59,380 хил. лв. (2018 г.: 59,380 хил. лв.). Те са формирани от превишението на постъпленията от издадени нови акции над тяхната номинална стойност през 2006 г. и 2018 г. и от намалението на номиналната стойност на акциите от 3 лева на 1 лев всяка през 2018 г. Премийните резерви могат да бъдат използвани само за покриване на загуби и при определени условия за увеличаване на регистрирания капитал.

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
На 1 януари	59,380	6,345
Намаление на номиналната стойност на акциите от 3 лева на 1 лев	-	40,300
Увеличение на основния капитал	-	13,043
Транзакционни разходи, свързани с увеличението на основния капитал	-	(308)
На 31 декември	59,380	59,380

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ **ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, завършваща на 31 декември 2019 г.

11. Дългосрочни лихвоносни заеми

	Номинален лихвен процент	Падеж	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Краткосрочна част				
Инвестиционен банков заем с общ максимален разрешен размер 11,000 хил.лв.	3.1% + БЛПБ*	декември 2025 г.	1,209	1,171
Задължение за лихва			6	8
Корекция до амортизуема стойност			(4)	(4)
			1,211	1,175
Дългосрочна част				
Инвестиционен банков заем с общ максимален разрешен размер 11,000 хил. лева	3.1% + БЛПБ*	декември 2025 г.	6,660	7,869
Корекция до амортизируема стойност			(19)	(23)
			6,641	7,846

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

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

На 18 януари 2016 г. Фондът сключва договор за инвестиционен банков кредит с „Юробанк България“ АД в максимален размер до 11,000 хил. лв., усвоими на траншове и предназначен за финансиране изграждането на инвестиционен имот представляващ бизнес обект – офис сграда в гр. София, район Витоша, м. Малинова долина. Срокът на кредита е 10 години, с гратисен период за главницата от една година. Към 31.12.2019 г. заемът е обезпечен с договорна ипотека върху един бизнес имот със справедлива стойност към същата дата възлизаща на 23,021 хил. лв. (2018 г.: 22,485 хил.лв.), залог върху настоящи и бъдещи вземания по договорите за оперативен лизинг на бизнес обекта, както и залог върху всички настоящи и бъдещи вземания по получени банкови гаранции, издадени в полза на Фонда от лизингополучателя на търговските обекти. Заемът се погасява на месечни вноски, дължими на 21-во число всеки месец. Анализ на падежната структура на заема на база на договорените недисконтирани плащания е представен в Приложение 18. Към 31 декември 2019 г. кредитът е изцяло усвоен.

Фондът има задължение по договора за инвестиционен банков заем да поддържа до периода на издължаване на заема коефициент „Покритие на дълга“, изчислен като съотношението между оперативната печалба (представляваща разликата между приходи от наем и такса управление, реализирани през периода и преките оперативни разходи свързани с имота, без да се вземат предвид разходите за преоценка на имотите за същия период) към сбора на дължимите плащания по главници, лихви, такси и комисионни за следващите 12 месеца по настоящия заем - по-висок от 1.2. Към 31.12.2019 г. Фондът е спазил изисканото съотношение.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2019 г.

12. Провизия за дължими дивиденди

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Провизия за дължими дивиденди	4,224	3,389
Провизия за данък при източника	77	62
	4,301	3,451
Коригиран средно-претеглен брой обикновени акции (в хиляди)	34,642	22,373
Дивидент на акция, бруто (в лева)	0.124	0.154

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

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

Изчислението на провизията изисква Фондът да направи преценка за разпределението на първоначалните и последващи разходи за придобиване на инвестиционни имоти, когато към края на отчетния период е продадена само част от придобития инвестиционен имот или когато настъпи промяна в регулацията на част от закупения инвестиционен имот. При разпределяне на първоначални или последващи разходи за придобиване, които не могат да бъдат директно отнесени към продадена през отчетния период част от инвестиционен имот, Фондът използва подходяща в конкретната ситуация база за разпределяне, като например продадени квадратни метри спрямо общата площ на имота, справедлива стойност на продадената част към общата справедлива стойност на имота към датата на покупката и други. В таблицата по-долу са посочени първоначалните и последващи преки разходи за придобиване на инвестиционните имоти, които Фондът отчита към 31 декември 2019 г. и 31 декември 2018 г.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2019 г.

12. Провизия за дължими дивиденди (продължение)

	2019 г.		2018 г.	
	Първоначални и последващи преки разходи за придобиване	Справедлива стойност	Първоначални и последващи преки разходи за придобиване	Справедлива стойност
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Инвестиционни имоти				
Офис сграда – Камбаните	17,537	23,021	17,537	22,485
Офис сграда – Бизнес Парк София	14,614	18,882	14,547	18,795
ТЦ „Доверие Бриколаж“ – София	11,990	13,708	11,978	13,677
Право на строеж - Научно-технологичен парк	19,140	19,196	10,673	10,589
Инвестиционни имоти в София – Младост IV	9,422	3,483	9,422	3,483
ТЦ „Доверие Бриколаж“ – Варна	8,441	9,277	8,441	9,276
Инвестиционен имот – Царево	4,409	3,791	4,409	3,992
Инвестиционен имот – Видин	589	1,240	589	1,234
Инвестиционен имот - В. Търново	376	1,221	376	1,221
Земеделски имоти	2	7	114	502
Инвестиционни имоти държани за продажба				
Ваканционен имот – Боровец	3,097	1,418	3,182	1,420
Общо	89,617	95,244	81,268	86,674

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 2019 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% (90% за 2018 г.) 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 4,301 (2018 г.: 3,451 хил. лв.)

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2019 г.

13. Търговски и други задължения

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения към обслужващото дружество, от които:	337	374
- възнаграждения на обслужващото дружество	117	101
- задължения по строителни договори	182	231
- други	38	42
Клиенти по аванси	152	143
Получени депозити от наематели	305	256
Задължения към доставчици	24	16
Начисления за задължения по съдебни дела	4	4
ДДС за внасяне	-	26
Задължения свързани с персонала	8	-
Задължение по неизплатени дивиденди	2	1
Задължения към застрахователи	49	-
Други задължения	103	80
	984	900

Условията на финансовите задължения са както следва:

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

Други оповестявания

Гаранции за качествено изпълнение

Съгласно договорите с подизпълнители, във връзка с инвестиционните си проекти Фондът задържа определени суми като гаранция за качествено изпълнение на строително-монтажните работи. Задържаните суми се определят като процент от стойността на фактурираните строителни работи. Те са безлихвени и са платими до 2021 г. При първоначално признаване, задържаните суми се оценяват по настояща стойност на свързаните бъдещи парични потоци. Към 31 декември 2019 г. краткосрочната част на задълженията по задържани суми е в размер 95 х. лв. и е представена като част от Задължения по строителни договори (2018 г.: 155 хил. лв.). Към 31 декември 2019 г. Фондът няма дългосрочни задължения по задържани суми за качествено изпълнение по договори (2018 г.: няма дългосрочни задължения).

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2019 г.

14. Оповестяване на свързани лица

Сделките със свързани лица, които Фондът е извършил през годината, заедно със съответните салда към 31 декември 2019 г. и 2018 г. са оповестени по-долу.

14.1. Възнаграждения на обслужващото дружество

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

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

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

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

За 2019 г. възнаграждението за обслужване възлиза на 1,071 хил. лв. (2018 г.: 1,118 хил. лв.).

За 2019 г. възнаграждението за успех на обслужващото дружество е 30 хил. лв. (2018 г.: нула лв.)

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

14.2. Възнаграждения на Съвета на директорите

Възнагражденията на Съвета на Директорите се определят от Общото събрание на акционерите. Фондът поема пътните, квартирни и други разходи на директорите във връзка с присъствие на заседания на Съвета на Директорите или Общи събрания на акционерите. Възнагражденията на директорите са в размер от една до десет минимални месечни работни заплати за България. Възнагражденията на Съвета на Директорите за 2019 година са в размер на 118 хил. лв., в това число осигуровки в размер на 10 хил. лв. (2018 г.: 112 хил. лв., в това число осигуровки в размер на 9 хил. лв.).

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2019 г.

15. Нетна печалба на акция

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

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

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

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Печалба за годината	5,006	6,418
Коригиран средно-претеглен брой обикновени акции (в хиляди)	34,642	22,373
Нетна печалба на акция (в лева)	0.145	0.287

Не са извършвани други сделки с обикновени акции или потенциални обикновени акции за периода от 31 декември 2019 г. до датата, на която финансовият отчет е одобрен за издаване.

16. Ангажменти

Ангажменти по договори за строителство

Съгласно изготвения бюджет във връзка с изграждането на инвестиционен имот, стойността на строителните работи се очаква да възлезе на 72.83 млн. лв.

17. Лизинг

Оперативен лизинг - Фондът като лизингодател

Оперативен лизинг на търговски обекти (инвестиционни имоти)

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

Вземанията на Фонда по лизинговите договори са обезпечени с едногодишни револвиращи гаранции за добро изпълнение, издадени от лизингополучателя, в размер на 90% дължимите лизингови вноски за пет месеца.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2019 г.

17. Лизинг (продължение)

Оперативен лизинг – Фондът като лизингодател (продължение)

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

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

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
До 1 година	2,195	2,195
От една до три години	2,195	4,489
	4,390	6,684

През м. март 2020 г. Фондът е сключил анекси към съществуващите договори, с които срокът е удължен с нови 5 години, до края на 2026 г. В резултат на новите договорености бъдещите недисконтирани постъпления по оперативен лизинг на търговските обекти за периода от 1 до 5 г. стават на стойност – 6,337 хил. лв., а над 5 г. – 4,225 хил. лв.

Оперативен лизинг на офис площи (инвестиционни имоти)

След закупуване на два инвестиционни имота представляващи офис сгради, Фондът е встъпил в/сключил договори за оперативен лизинг на офиси с първоначален срок до шест години. Те съдържат различни опции за прекратяване, за повишаване на лизинговите вноски, както и клаузи за подновяване на наемния срок. През 2018 г. Фондът е сключил договори с 2 нови наемателя също с 5-годишен наемен срок.

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

Вземанията на Фонда по основните лизингови договори са обезпечени с банкови гаранции или получени депозити в размер на два до три брутни месечни наема.

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

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
До 1 година	4,356	4,210
От една до пет години	9,770	8,264
Над пет години	2,242	102
	16,368	12,576

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АД СИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2019 г.

17. Лизинг (продължение)

Оперативен лизинг – Фондът като лизингодател (продължение)

Аренди на земеделски и неземеделски земи (инвестиционни имоти)

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

	2019	2018
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
До 1 година	-	11
От една до пет години	-	30
Над пет години	-	4
	<u>-</u>	<u>45</u>

През 2019 г. Фондът е продал голяма част от земеделските си земи.

Оперативен лизинг - Фондът като лизингополучател

Активи и пасиви, признати в отчета за финансовото състояние

Фондът ползва в дейността си наето помещение за офисни цели.

Активът „право на ползване“ е включен в отчета за финансово състояние на отделен ред и представлява

	<i>Сгради</i>
	2019
	<i>BGN '000</i>
Отчетна стойност	
1 януари 2019 г. след преминаване по МСФО 16	48
Увеличения/придобити	-
Намаления/отписани	-
Салдо на 31 декември	<u>48</u>
Натрупана амортизация	
1 януари 2019 г. след преминаване по МСФО 16	-
Начислена амортизация за годината	15
Отписана амортизация	-
Салдо на 31 декември	<u>16</u>
Балансова стойност на 1 януари след преминаване по МСФО 16 (Приложение № 2.3)	<u>48</u>
Балансова стойност на 31 декември	<u>33</u>

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2019 г.

17. Лизинг (продължение)

Оперативен лизинг – Фондът като лизингодател (продължение)

Задълженията по лизинг към 31 декември са както следва:

	2019 BGN'000
1 януари	
след преминаване по МСФО 16 (Приложение № 2.3)	48
Увеличения	-
Начислена лихва	1
Плащания	(16)
31 декември	33
<i>в т.ч.</i>	
<i>Дългосрочна част</i>	17
<i>Краткосрочна част</i>	16

Матуритетният анализ на задълженията по лизинг е оповестен в Приложение № 18.

Суми, включени в отчета за доходите

Приходите и разходите по договори за лизинг за отчетната година са:

	2019 BGN'000	2018** BGN'000
Разходи за амортизация на активи по право на ползване		
(отчитане по МСФО 16)	15	-
Разходи за лихви на задълженията по лизинг		
(отчитани по МСФО 16)	1	-
Разходи за наеми по оперативен лизинг		
(отчитани по МСС 17)	-	23

**** В предходната година, Фондът е признавал сумите по лизинг, като „оперативни лизинги“ съгласно МСС 17 Лизинги. В Приложение 2.3 е представена информацията, свързана с преминаването към МСФО 16 на 1 януари 2019 г.**

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2019 г.

18. Цели и политика за управление на финансовия риск

Структурата на финансовите активи и пасиви е както следва:

	31.12.2019
	BGN '000
Финансови активи	
Финансови активи по амортизирана стойност в т.ч.:	23,009
<i>Вземания (Приложение № 8)</i>	<i>557</i>
<i>Парични средства и парични еквиваленти (Приложение № 9)</i>	<i>22,452</i>
Общо финансови активи	23,009
Финансови пасиви	
Финансови пасиви по амортизирана стойност в т.ч.:	8,400
<i>Дългосрочни банкови заеми (Приложения № 11)</i>	<i>7,852</i>
<i>Търговски и други задължения (Приложения № 13)</i>	<i>515</i>
<i>Задължения за лизинг (Приложение 17)</i>	<i>33</i>
Общо финансови пасиви	8,400
	31.12.2018
	BGN '000
Финансови активи	
Финансови активи по амортизирана стойност в т.ч.:	31,308
<i>Вземания (Приложение № 8)</i>	<i>363</i>
<i>Парични средства и парични еквиваленти (Приложение № 9)</i>	<i>30,945</i>
Общо финансови активи	31,308
Финансови пасиви	
Финансови пасиви по амортизирана стойност в т.ч.:	9,748
<i>Дългосрочни банкови заеми (Приложения № 11)</i>	<i>9,021</i>
<i>Търговски и други задължения (Приложения № 13)</i>	<i>727</i>
Общо финансови пасиви	9,748

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2019 г.

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

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

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

Пазарен риск, свързан с инвестиционните имоти

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

Лихвен риск

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

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

	Увеличение /намаление на базов пункт	Ефект върху печалбата
		хил. лв
2019		
Заеми в лева	+100	(79)
Заеми в лева	-100	79

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

Ликвиден риск

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2019 г.

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

Ликвиден риск (продължение)

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

Към 31 декември 2019 г.

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Инвестиционен банков заем с общ размер 11,000 хиляди лева	-	361	1,083	5,774	1,444	8,662
Търговски и други задължения	233	282	-	-	-	515
	233	643	1,083	5,774	1,444	9,177

Към 31 декември 2018 г.

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

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 2019 г.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2019 г.

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

Основният кредитен риск, на който е изложен Фондът по отношение на другите финансови активи (различни от търговски вземания), възниква в следствие на предоставените депозити в банкови институции. За да управлява нивото на кредитния риск, Фондът работи само с утвърдени банкови институции, с висок кредитен рейтинг. Към 31 декември 2019 г. паричните средства и дългосрочни депозити на Фонда са разпределени в банки със следния кредитен рейтинг:

	хил. лв.	Кредитен рейтинг
Банка 1	24,428	BBB-
Банка 2	24	BBB

Управление на капитала

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

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

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Основен капитал	34,642	34,642
Премийни резерви	59,380	59,380
Неразпределена печалба	11,461	10,756
Общо собствен капитал	105,483	104,778
Инвестиционни имоти, включително имоти държани за продажба	95,244	86,674
Дългосрочни лихвоносни заеми (дългосрочна и краткосрочна част)	7,852	9,021
Собствен капитал към дългосрочни лихвоносни заеми	13.43	11.61
Инвестиционни имоти, включително имоти държани за продажба към собствен капитал	0.90	0.83
Пазарна капитализация	68,591	65,820

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2019 г.

19. Оценяване на справедлива стойност

Количествени оповестявания на йерархията на справедлива стойност към 31 декември 2019 г.

Оценяване на справедлива стойност чрез използване на					
Дата на оценка	Балансова стойност	Котирани цени на активни пазари (Ниво 1)	Значителни наблюдавани входящи данни (Ниво 2)	Значителни ненаблюдавани входящи данни (Ниво 3)	
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	
Активи, оценени по справедлива стойност:					
Инвестиционни имоти (Приложение 6.1)					
Търговски имоти	31.12.2019	22,986	-	-	22,986
Незеделски земи	31.12.2019	9,733	-	-	9,733
Имоти в процес на изграждане	31.12.2019	19,197	-	-	19,197
Офис площи	31.12.2019	41,903	-	-	41,903
Земеделски земи	31.12.2019	7	-	-	7
Инвестиционни имоти държани за продажба (Приложение 6.2)					
Ваканционни имоти	31.12.2019	1,418	-	-	1,418
Пасиви, за които се оповестява справедлива стойност:					
Лихвоносни заеми и привлечени средства (Приложение 11)					
Заеми с плаваща лихва	31.12.2019	7,852	-	7,852	-

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2019 г.

19. Оценяване на справедлива стойност (продължение)

Количествени оповестявания на йерархията на справедлива стойност към 31 декември 2018 г.

Оценяване на справедлива стойност чрез използване на					
Дата на оценка	Балансова стойност	Котирани цени на активни пазари (Ниво 1)	Значителни наблюдавани входящи данни (Ниво 2)	Значителни ненаблюдавани входящи данни (Ниво 3)	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	
Активи, оценени по справедлива стойност:					
Инвестиционни имоти (Приложение 6.1)					
Търговски имоти	31.12.2018	22,953	-	-	22,953
Незеделски земи	31.12.2018	9,931	-	-	9,931
Имоти в процес на изграждане	31.12.2018	10,588			10,588
Офис площи	31.12.2018	41,280	-	-	41,280
Земеделски земи	31.12.2018	502	-	-	502
Инвестиционни имоти държани за продажба (Приложение 6.2)					
Ваканционни имоти	31.12.2018	1,420	-	-	1,420
Пасиви, за които се оповестява справедлива стойност:					
Лихвоносни заеми и привлечени средства (Приложение 11)					
Заеми с плаваща лихва	31.12.2018	9,021	-	9,021	-

През 2019 г. и 2018 г. не е имало трансфери между нивата от йерархията на справедлива стойност.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2019 г.

19. Оценяване на справедлива стойност (продължение)

Справедлива стойност на финансови инструменти

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

	Отчетна стойност		Справедлива стойност	
	2019	2018	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Финансови активи				
Търговски и други вземания	557	363	557	363
Парични средства и краткосрочни депозити	22,452	30,945	22,452	30,945
Финансови пасиви				
Лихвоносни заеми	7,852	9,021	7,852	9,021
Търговски и други задължения	515	727	515	727
Задължения по лизинг	33	-	33	-

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

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

20. Събития след отчетната дата

• Удължени договори за наем

В началото на март 2020 г. Дружеството подписа допълнителни споразумения към договорите за наем на „ДОВЕРИЕ - БРИКО” АД за удължаване сроковете на договорите за наем за търговските центрове „ДОВЕРИЕ – БРИКОЛАЖ”, находящи се в гр. София и в гр. Варна. С подписването на анексите, срокът на договорите за наем е удължен с допълнителни 5 години до декември 2026 г.

• Обявяване на извънредно положение в България

Коронавирусът (COVID-19) беше потвърден от Световната здравна организация в началото на 2020 и се разпространи от Китай из целия свят, причинявайки нарушения на обичайната дейност на бизнеса. На 13 март 2020 г. Народното събрание на Република България обяви извънредно положение в страната заради коронавируса и бяха въведени засилени противоепидемични мерки и ограничения.

Към датата на изготвяне на отчета във Фонда няма регистрирани случаи на заразени от COVID-19 служители. Няма прекратени договори с клиенти и доставчици. Не се наблюдават промени в обема на приходите и интензитета на паричните потоци. Ръководството предприема всички препоръчани мерки

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2019 г.

за ограничаване разпространението на заразата включително чрез информирание на служителите за изпълнение на определени мерки, осигуряване на защитни предпазни средства и дезинфектанти, ограничаване на пътуванията, ограничаване достъпа на външни лица, промотиране на работата от вкъщи.

Ръководството е определило пандемията COVID-19 за некorigиращо събитие, настъпило след отчетната дата. Тъй като ситуацията се развива изключително бързо, практически е невъзможно да се направи надеждна преценка и измерване на потенциалните ефекти и бизнес последици от нея. То ще продължи текущо да следи развитието на ситуацията и поведението на рисковите фактори, които са идентифицирани като свързани с бизнеса, активите и пасивите на Дружеството. То е въвело кризисен подход на функциониране и има готовност да предприема всички възможни краткосрочни стъпки и мерки за направляване на рисковете и възможните негативни последствия от тях. За целта е формирана кризисна оперативна група. Ръководството обмисля и прави първоначални подготовки за очакваните от него евентуални негативни ефекти при бизнес разплащанията и реализацията на инвестиционни проекти.

Освен оповестеното по-горе, не са настъпили събития след отчетната дата до датата, на която финансовият отчет е одобрен за издаване, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.