



**Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ**

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА  
И УПРАВЛЕНИЕТО И  
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**31 декември 2015 година**

## ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

### Кратко съдържание

---

|                                                                                             |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Обща информация .....                                                                       | 2  |
| Годишен доклад за дейността и управлението .....                                            | 5  |
| Доклад на независимия одитор до акционерите на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ ..... | 32 |
| Годишен финансов отчет .....                                                                | 34 |

## **ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**

### **Обща информация**

---

#### **Съвет на директорите**

Тодор Брешков, Председател на Съвета на директорите

Чавдар Донков, Член на Съвета на директорите

Николай Скарлатов, Изпълнителен Директор

#### **Адрес**

ул. Николай Хайтов No 3А, ет. 1

район Изгрев

гр. София 1113

#### **Банка депозитар**

Банка ДСК АД

#### **Брокер на недвижими имоти**

Сегъл Недвижими Имоти ООД

#### **Обслужващо дружество**

Мениджмънт недвижими имоти ООД (МНИ ООД)

#### **Одитор**

Ърнст и Янг Одит ООД

Полиграфия офис център

ул. Цариградско шосе 47А, ет 4

София 1124



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

**Съдържание**

---

|    |                                                                                                                                                |    |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1  | Обща информация за Дружеството.....                                                                                                            | 5  |
| 2  | Портфейл на Дружеството.....                                                                                                                   | 8  |
| 3  | Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2015 г. и бъдещи перспективи .....                                                       | 13 |
| 4  | Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване .....                                                                           | 22 |
| 5  | Важни научни изследвания и разработки.....                                                                                                     | 22 |
| 6  | Предвиждано развитие на Дружеството.....                                                                                                       | 23 |
| 7  | Промени в цената на акциите на Дружеството .....                                                                                               | 23 |
| 8  | Информация относно прилагането на чл. 100н., ал.4, т.3, от ЗППЦК .....                                                                         | 25 |
| 9  | Анализ и разяснение на информацията по приложение № 11 към чл. 32, ал. 1, т. 4, чл. 35, ал. 1, т. 5 и чл. 41, ал. 1, т. 4 от наредба № 2 ..... | 25 |
| 10 | Сделки със свързани лица.....                                                                                                                  | 29 |
| 11 | Друга информация.....                                                                                                                          | 29 |

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

За годината приключваща на 31 декември 2015 г.

---

### 1. Обща информация за Дружеството

#### 1.1 Правна рамка и промени в устава на Дружеството през 2015 г.

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

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

През годината промени в правната рамка и устава на Дружеството са направени на проведеното на 16 юли 2015 г. Общо събрание на акционерите (ОСА), на което са взети следните решения:

- ОС прие Годишния доклад на СД за дейността и управлението на дружеството със специална инвестиционна цел през 2014 г.
- ОС прие доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет за 2014 г.
- ОС прие доклада за дейността на Одитния комитет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2014 г.
- ОС одобри Годишния финансов отчет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2014 г.
- ОС прие отчета на Директора за връзка с инвеститорите.
- ОС прие доклада за прилагане на политиката за възнагражденията за 2014 г.
- ОС освобожда от отговорност членовете на СД за дейността им през 2014 г.
- ОС взе решение да не бъде разпределен дивидент за 2014 г., предвид изискването на чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон.
- ОС взема решение да се покрие загубата на дружеството със специална инвестиционна цел за 2014 г. в размер на 3 701 853.69 лв. за сметка на неразпределената печалба от минали години в размер на 236 655.99 лв. и за сметка на част от фонд "Резервен" в размер на 3 465 197.70 лв.
- ОС избра "Ърнст и Янг Одит" ООД, ЕИК: 130972874, гр. София 1124, район Средец, Полиграфия Офис Център, бул. „Цариградско шосе“ № 47А, ет. 4, да провери и завери финансовия отчет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2015 г.
- ОС освобожда Марио Исам-Саади Ал-Джибури от заеманата длъжност член на Съвета на директорите.
- ОС избра нов Одитен комитет в състав: Атанас Кирилов Трайчев, Николай Сергеевич Драгомирецьки и Ирена Йорданова Даскалова за тригодишен мандат.
- ОС избра за Председател на Одитния комитет на дружеството Атанас Кирилов Трайчев.
- ОС овласти Съвета на директорите на дружеството да определи възнаграждението на всеки един от членовете на Одитния комитет.
- ОС удължи до 11.12.2029 г. срока, за който е учредено дружеството със специална инвестиционна цел.
- ОС прие следната промяна в Устава на дружеството със специална инвестиционна цел:

Чл. 9 от Устава придобива следната редакция:

“Дружеството се учредява за срок до 11.12.2029 г.”

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

За годината приключваща на 31 декември 2015 г.

---

**1. Обща информация за Дружеството (продължение)**

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

**Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на Съвета на директорите;**

През 2015 г. са начислени следните брутни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите (СД), съгласно договори за управление:

- Годишно възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков – 38,530 лв.
- Годишно възнаграждение на Марио Исам-Саади Ал-Джебури – 2,478 лв.
- Годишно възнаграждение на Чавдар Иванов Донков – 38,530 лв.
- Годишно възнаграждение на Николай Христов Скарлатов – 17,958 лв.

Общо през 2015 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат на 97,496 лв.

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

Към 31.12.2015 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков - 809 243 бр. акции, представляващи 1.34 % от капитала на Дружеството;
- Чавдар Иванов Донков – 908 314 бр. акции, представляващи 1.50 % от капитала на Дружеството;
- Николай Христов Скарлатов – не притежава акции от капитала на Дружеството;

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

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

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

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

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

- Лонч Хъб Адвайзърс ООД, гр. София, ул. Съборна №14, ет.2, ап.6 -Управител;
- Сторпул Сторидж АД, гр. София, ул."Чарлз Дарвин" №14Б, вх.А, ет.7 – Член на Съвета на директорите;
- Хелоу Хънгри АД, гр. София, бул. България, комплекс "Ембаси Суите", зона "Сити" No 111, бл. А, ет. 2, ап. 1 – Член на Съвета на директорите;

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

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

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

За годината приключваща на 31 декември 2015 г.

---

**1. Обща информация за Дружеството (продължение)**

**1.2 Данни за членовете на управителните и на контролните органи на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ (продължение)**

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

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

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

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

**Тодор Людмилов Брешков**

- Брешков и Синове ООД, Пловдив, ул. „Гладстон“ 36
- Глобус Балистик ООД, София, ул. „Витоша“ 61, ет.2
- Лонч Хъб Адвайзърс ООД, гр. София, ул. Съборна №14, ет.2, ап.6;
- Мибо Консулт ООД, гр.София, бул. Тотлебен 39, вх.1, ап.2;

**Чавдар Иванов Донков**

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

**Николай Христов Скарлатов**

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

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

Няма такива.

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

За годината приключваща на 31 декември 2015 г.

### 2. Портфейл на Дружеството

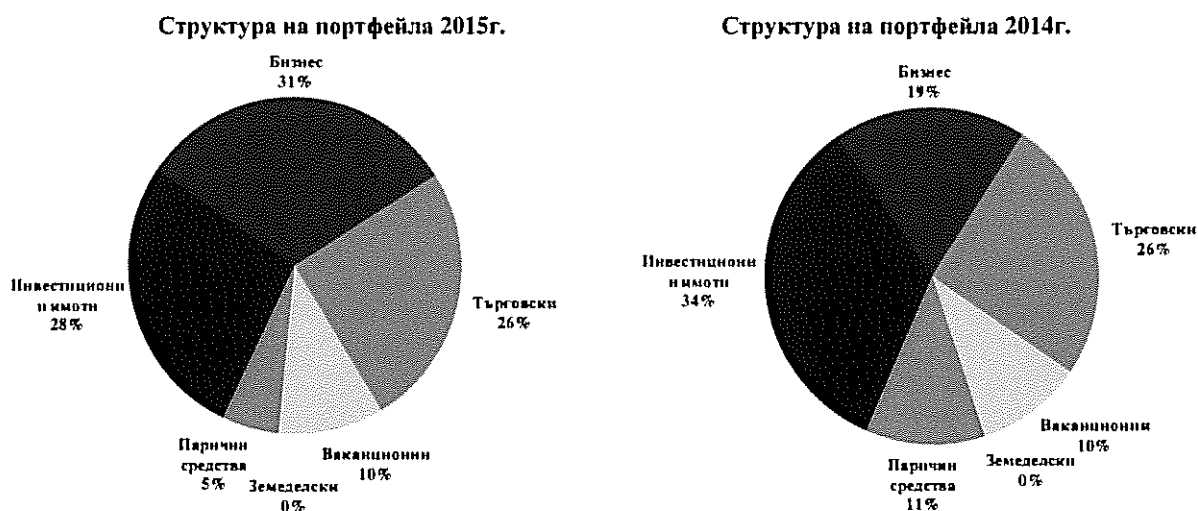
#### 2.1 Структура на портфейла

Основната промяна в структурата на портфейла на ФНИБ през изтеклата година е в резултат от преобразуването на Проект „Инвестиционни имоти гр.София – Околовръстен път“ в Проект „Офис сграда Камбаните“ и стартирането на строителните работи по новата сграда. Промяната идва вследствие завършилата регулация на имота и в последствие получаването на строително разрешение, с което проекта е изместен в сектора на бизнес имотите. През годината с натрупване на разходи по реализацията на новия проект дялът на бизнес имотите нарастваше и през втората половина на година те излязоха на първо място с най-голям дял от 31% в портфейла на Дружеството. На второ място с 28% остават инвестиционните имоти, а търговските площи с 26% заемат трето място. Очакванията през следващата година с инвестираните допълнителни средства в строителството на новата офис сграда са дялът на бизнес имотите да продължи да нараства. През годината дейността на Дружеството беше насочена главно в следните направления:

- Продажба на апартамент в Секвоя 2, Боровец,
- Продажба на част от имотите в покрайнините на Велико Търново,
- Разработване на нов проект Офис сграда Камбаните и организиране строителството на новата сграда,
- Активен маркетинг на новата офис сграда и преговори с потенциални наематели,
- Осигуряване на банково финансиране за строителството на новата сграда,
- Текущо управление на Сграда 1 в Бизнес Парк София и предоговаряне на изтичащите договори за наем,
- Извършване на капиталови ремонти в Сграда 1 - Бизнес Парк София,
- Извършване на текущи ремонти в Mr.Bricolage в гр.София и подготовка на преустройство и разширение на магазина във гр.Варна,
- Оценка на нови инвестиционни възможности на пазара на офис площи и жилищни имоти,
- Търсене на нови проекти за инвестиция от страна на Дружеството.

Управляваните от ФНИБ проекти към края декември 2015 г. са 9 на брой, разпределени в различни сектори на пазара на недвижимите имоти в България.

Фигура 1. Разпределение на инвестирания капитал по видове сектори



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

За годината приключваща на 31 декември 2015 г.

## 2. Портфейл на Дружеството (продължение)

### 2.1 Структура на портфейла (продължение)

През изтеклата 2015 г. Дружеството насочи усилията си в управление на пет основни проекта, като според степента си на завършеност проектите на ФНИБ могат да бъдат разделени по следния начин:

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

| Проект                                    | Етап на проекта   | Размер на проекта | Инвестирани средства към 31.12.2015г. | Бъдещи плащания |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------------------------|-----------------|
| <b>Текущи проекти</b>                     |                   |                   |                                       |                 |
| Търговски центрове "Доверие-Бриколаж"     | текущо управление | 20,646            | 20,146                                | 500             |
| Земеделска земя                           | текущо управление | 80                | 80                                    | 0               |
| Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец       | в продажба        | 3,570             | 3,570                                 | 0               |
| Офис сграда 1 - Бизнес Парк София         | текущо управление | 14,854            | 14,809                                | 45              |
| Офис сграда Камбаните                     | в строеж          | 20,270            | 10,350                                | 9,920           |
| <b>Предстоящи проекти</b>                 |                   |                   |                                       |                 |
| Морско ваканционно селище - с.Лозенец     | замразен          | 18,000            | 4,546                                 | 0               |
| Инвестиционни имоти до Велико Търново*    | преустановен      | 450               | 450                                   | п.а             |
| Инвестиционен имот до Видин*              | преустановен      | 589               | 589                                   | п.а             |
| Инвестиционни имоти в София - Младост IV* | преустановен      | 20,873            | 20,873                                | п.а             |
| <b>Общо инвестиционни проекти</b>         |                   | <b>99,332</b>     | <b>75,413</b>                         | <b>18,465</b>   |

\* Стойността на проекта ще бъде уточнена след разработване на идеен проект

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

### 2.2 Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж“

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

С цел оптимизиране на възвращаемостта от проекта през 2006 г. ФНИБ рефинансира 70% от стойността му, чрез инвестиционен кредит от Юробанк България АД на стойност 7 млн.евро. Остатъкът по главницата на този кредит към 31.12.2015 г. е в размер на 962 хил. евро.

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

Параметрите по проекта са както следва:

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

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

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

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

За годината приключваща на 31 декември 2015 г.

---

### **2. Портфейл на Дружеството (продължение)**

#### **2.2 Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж“ (продължение)**

Съгласно действащите споразумения през 2015 г. бе извършена индексация на наемите, като новата по-висока стойност на месечните наеми за двата магазина е 95,193.48 евро. Следващата индексация на наемите е в началото на 2016 г.

През 2015 г. договорите за наем са обслужвани редовно. През годината са направени няколко текущи ремонта в магазина в гр. София. Ремонтирана е пожарната инсталация и части от охладителната инсталация, също така е сменена и входната врата на магазина.

В края на изтеклата година по искане на наемателя бе взето решение през 2016 г. да се извърши разширение и преустройство на магазина във гр. Варна. В резултат на това решение през януари 2016 г. е подписан договор за извършване на необходимите строителни работи и бе стартирано самото разширение. След завършване на преустройството съобразно направените разходи ще се увеличи и наемното плащане от страна на наемателя.

#### **2.3 Проект – Земделска земя**

Към края на 2015 г. Дружеството е собственик на 283 дка земеделска земя, от които за 107 дка се водят съдебни спорове. Отписаните земеделски земи през годината поради загубени дела са 121 дка. Отдадените под аренда земи са 43.5 дка или около 15%. Средната наемна цена е около 50 лв./дка.

#### **2.4 Проект – Жилищна сграда „Секвоя 2“ – Боровец**

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

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

През изтеклата година Дружеството успя да реализира една продажба на апартамент и към края на 2015г. общо продадените имоти са девет на брой. Продължава кампанията за продажба и на останалите 27 имота в сградата.

#### **2.5 Проект – Офис сграда 1 – Бизнес Парк София**

През 2014 г. ФНИБ придоби общо 7,318 кв.м. офис площи и 68 паркоместа от Сграда 1 в Бизнес Парк София, заедно с 64.45% идеални части от парцела под сградата. Всички офиси са разположени във вход Б на сградата. Заетостта на имотите собственост на Дружеството е 96.8%. Общата цена от двете сделки на Дружеството по покупката на имотите е 7.2 млн.евро.

През годината са предоговорени наемните договори и подписани анекси за над 3,800 кв.м. или 60% от отдаваемите площи в сградата. В резултат са удължени наемни договори за 2,150 кв.м. до 2021 г. и за 1,650 кв.м. до 2019 г. Един от наемателите в северното крило на сградата освободи един етаж в размер на 772 кв.м. и същата площ бе отдаден под наем на друг наемател от същата сграда. С извършената рокада и подписаните нови споразумения Дружеството си осигури стабилност на приходите от наем през следващите години и оптимизира възвръщаемостта от проекта.

В началото на годината на проведено Общо събрание на етажната собственост е взето решение за подмяна на чилърите на сградата. По късно през годината новите машини са поръчани и монтирани, с което сградата вече отговаря на новата нормативна уредба за охладителните инсталации. През следващата година ще продължи и програмата на Дружеството за подобряване инфраструктурата на имота и подобряване на условията за работа в сградата.

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

За годината приключваща на 31 декември 2015 г.

---

### **2. Портфейл на Дружеството (продължение)**

#### **2.6 Проект – Офис сграда Камбаните**

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

Съгласно одобрения проект общото РЗП на сградата ще бъде 13,498 кв.м., от които отдаваемите офис площи и прилежащи помещения ще са 9,609 кв.м., ресторанта ще е с площ от 400 кв.м. и 215 паркоместа, от които 74 са в подземния паркинг. По предварителен план сградата трябва да бъде пусната в експлоатация до края на 2016 г. Съгласно първоначално изготвения бюджет стойността на строителните работи се очаква да излезе на около 15.4 млн.лв.

Към края на 2015 г. новата сграда е завършена на етап груб строеж и е подписан Акт 14. Проведени са всички търгове за довършителните работи и е започнало изпълнението по тях. В края на годината е договорено банково финансиране за строителството на новата сграда в размер на 11 млн. лева. Договорът за кредит е подписан през януари 2016 г., но първото усвояване на средства по него е реализирано в края на февруари 2016 г.

През отчетния период са проведени множество срещи с потенциални наематели и към настоящия момент има изразен по-сериозен интерес от двама от тях. Предстои подписването на първия договор за наем.

#### **2.7 Проект – Ваканционно селище на морето**

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

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

#### **2.8 Проект – Инвестиционен имот до град Велико Търново**

През 2006 г. Дружеството закупи имоти с обща площ от 203,249 кв.м., намиращи се на главния път София – Варна на 5 км от гр. Велико Търново. Имотите са със статут на земеделска земя и все още не са влезли в регулация. През първото тримесечие на 2015 г. Дружеството получи оферта за покупката на част от имотите, в резултат на което през март 2015 г. бяха продадени общо 24,445 кв.м. на стойност 220 хил. лв. След продажбата собственост на ФНИБ остават имоти с обща площ 178,804 кв.м. Текущо Дружеството има сключен договор за аренда, с който за временно ползване са отдадени имотите под аренда като земеделски земи.

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

#### **2.9 Проект – Инвестиционен имот до град Видин**

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

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

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

За годината приключваща на 31 декември 2015 г.

---

**2. Портфейл на Дружеството (продължение)**

**2.10 Проект – Инвестиционни имоти в Младост IV, град София**

ФНИБ е собственик на 16 имота, разположени на Околовръстното шосе на гр.София в точката му на пресичане с бул.Александър Малинов, в западна посока срещу Бизнес Парк София. Общата площ на притежаваните по този проект имоти е 33,105 кв.м. Тази площ е получена в резултат от приемането на новия устройствен план на района, официалните документи, за който Дружеството получи в края на изминалата година. Съгласно този план част от старите имоти на ФНИБ бяха заменени с нови на същата стойност, но с нови параметри на застрояване, с променена площ и разположени на друго място. Новите параметри на застрояване са Кинт 3.5 и плътност на застрояване 60%. Така след трансформацията ФНИБ остава с имоти с обща площ 33,105 кв.м., от които 25,132 кв.м. в регулация и 7,973 кв.м. извън регулация определени за зелени площи.

През март 2016 г. Дружеството подписа предварителен договор за продажбата на един от регулираните имоти с размер 3,616 кв.м. Окончателната продажба трябва да се осъществи до края на април 2016 г.

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

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

За годината приключваща на 31 декември 2015 г.

**3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2015 г. и бъдещи перспективи**

**3.1 Обобщени финансови отчети**

Представената по-долу финансова информация на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ е на базата одитираните отчети за 2015 г. и 2014 г.

Счетоводен баланс към 31.12.2015г. и към 31.12.2014г.

| (Всички суми са в хиляди лева)           | 31.12.2015    | 31.12.2014    |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>АКТИВИ</b>                            |               |               |
| <b>ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ</b>                |               |               |
| Инвестиционни имоти                      | 66,635        | 61,026        |
| Стопански инвентар и съоръжения          | -             | 1             |
| Нематериални активи                      | 2             | 4             |
| Друг финансов актив                      | 704           | 704           |
| <b>ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ</b>           | <b>67,341</b> | <b>61,735</b> |
| <b>КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ</b>               |               |               |
| Инвестиционни имоти държани за продажба  | 1,521         | 1,618         |
| Търговски вземания и лихви               | 217           | 93            |
| Парични средства и краткосрочни депозити | 3,510         | 8,272         |
| Разходи за бъдещи периоди                | 20            | 22            |
| <b>ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ</b>          | <b>5,268</b>  | <b>10,005</b> |
| <b>ОБЩИ АКТИВИ</b>                       | <b>72,609</b> | <b>71,740</b> |
| <b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>         |               |               |
| <b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>                  |               |               |
| Основен капитал                          | 60,450        | 60,450        |
| Премийни резерви                         | 6,345         | 9,810         |
| Натрупава печалба / загуба               | 401           | (3,465)       |
| <b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>             | <b>67,196</b> | <b>66,795</b> |
| <b>ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>                |               |               |
| Дългосрочни заеми                        | -             | 1,877         |
| Деривативен финансов инструмент          | -             | 159           |
| Друг дългосрочен пасив                   | -             | 553           |
| <b>ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>           | <b>-</b>      | <b>2,589</b>  |
| <b>КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>               |               |               |
| Краткосрочни заеми и вачислени лихви     | 1,886         | 1,790         |
| Деривативен финансов пасив               | 45            | -             |
| Провизия за дължими дивиденди            | 1,608         | -             |
| Търговски и други задължения             | 1,874         | 566           |
| <b>ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>          | <b>5,413</b>  | <b>2,356</b>  |
| <b>ОБЩО ПАСИВИ</b>                       | <b>5,413</b>  | <b>4,945</b>  |
| <b>ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>    | <b>72,609</b> | <b>71,740</b> |

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

За годината приключваща на 31 декември 2015 г.

**3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2015 г. и бъдещи перспективи (продължение)**

**3.1 Обобщени финансови отчети (продължение)**

Отчет за доходите за 2015 г. и 2014 г.

| (Всички сума са в хиляди лева)                                            | 2015 г.        | 2014г.         |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Приходи от наемн                                                          | 3,984          | 3,032          |
| Приходи от продажба на имоти                                              | 259            | 81             |
| Приходи от лихви                                                          | 13             | 371            |
| Печалба от деривативен финансов инструмент                                | 114            | 161            |
| Нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти | 487            | -              |
| Други приходи                                                             | 21             | 90             |
| <b>Общо приходи</b>                                                       | <b>4,878</b>   | <b>3,735</b>   |
| Балансова стойност на продадените имоти                                   | (327)          | (104)          |
| Разходи за лихви                                                          | (202)          | (277)          |
| Възнаграждения на обслужващото дружество                                  | (1,015)        | (1,062)        |
| Прекъс оперативни разходи свързани с имоти                                | (955)          | (919)          |
| Възнаграждения на Съвета на директорите                                   | (113)          | (98)           |
| Разходи за персонала                                                      | (55)           | (48)           |
| Нетна загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти  | -              | (4,634)        |
| Други разходи                                                             | (202)          | (295)          |
| <b>Общо разходи</b>                                                       | <b>(2,869)</b> | <b>(7,437)</b> |
| <b>Печалба/(загуба) за периода</b>                                        | <b>2,009</b>   | <b>(3,702)</b> |
| Коригиран средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)            | 20,150         | 20,150         |
| <b>Доход на една акция (в лева)</b>                                       | <b>0.100</b>   | <b>(0.184)</b> |

**3.2 Ликвидност**

Таблица 2 – Показатели за ликвидност на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 31 декември 2015 г

| Коефициенти          | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|----------------------|------------|------------|
| Текуща ликвидност    | 0.97       | 4.25       |
| Бърза ликвидност     | 0.69       | 3.56       |
| Абсолютна ликвидност | 0.65       | 3.51       |

През изминалата година всички показатели за ликвидност на дружеството отбелязват съществени намаления. В основата на тези намаления стои стартирания проект за изграждането на нова офис сграда на Дружеството, вследствие на което значително намаляват паричните средства на Фонда и се натрупват съществени задължения по строителни договори свързани с новата сграда. Към края на годината всички коефициентите за ликвидност спадат под единица съответно до 0.69 и 0.65 за бърза и абсолютна ликвидност и 0.97 за текуща ликвидност. Очакването за следващата година е коефициентите да останат ниски, дори и след усвояването на средства по ново-отпуснатия инвестиционен кредит на Дружеството.

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

За годината приключваща на 31 декември 2015 г.

**3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2015 г. и бъдещи перспективи (продължение)**

**3.2 Ликвидност (продължение)**

**Вътрешни източници на ликвидност**

През 2015 г. източници на ликвидност отбелязват разнопосочно движение. Краткосрочните активи намаляват, докато краткосрочните пасиви нарастват. В основата на тези изменения стоят намаляващите паричните средства в активите и начислените провизии за дължим дивидент и натрупани задължения по строителни договори в пасивите.

**Краткотрайни (текущи) активи**

Таблица 3а – Текущи активи на ФННБ към 31 декември 2015 г.

| Източници на ликвидност                  | 31.12.2015   | % дял       | 31.12.2014    | % дял       |
|------------------------------------------|--------------|-------------|---------------|-------------|
| <b>Текущи активи</b>                     |              |             |               |             |
| Инвестиционни имоти държани за продажба  | 1,521        | 28.87%      | 1,618         | 16.17%      |
| Търговски вземания и лихви               | 217          | 4.12%       | 93            | 0.93%       |
| Разходи за бъдещи периоди                | 20           | 0.38%       | 22            | 0.22%       |
| Парични средства и краткосрочни депозити | 3,510        | 66.63%      | 8,272         | 82.68%      |
| <b>Общо текущи активи</b>                | <b>5,268</b> | <b>100%</b> | <b>10,005</b> | <b>100%</b> |

Общия размер на краткотрайните активи намалява с 47.35% и достига 5,268 хил. лв. спрямо 10,005 хил.лв. година по рано. Основната причина за това намаление е по-малкия размер на паричните средства. Това изменение променя съществено структура на активите, като дялът на паричните средства спада от 82.68% на 66.63%, а дялът на инвестиционните имоти се увеличава на 28.87%. Въпреки тази промяна паричните средства остават с най-голям дял в структурата на текущите пасиви. С напредването на строителните разходи по новата сграда и изплащането на дължимия дивидент за 2015 г. се очаква размерът на паричните средства да продължи да намалява, като увеличени са възможни в резултат от реализацията на сделки по продажбата на имоти на Дружеството.

На второ място с 28.87% остават Инвестиционните имоти държани за продажба. Тук е отразена отчетната стойност на жилищната сграда „Секвоя 2” в кв.Боровец. Отчетеното намаление в стойността е в резултат от годишни преоценки в края на годината и от извършената продажба на апартамент през периода. През следващите отчетни периоди при продажба на нови апартаменти се очаква общата отчетна стойност на проекта да намалява.

Третият по големина източник на ликвидност през тази година са „Търговските вземания и вземания от лихви”. Тяхната стойност се увеличава над два пъти до 217 хил. лв. В основата на това увеличение е натрупаното вследствие на извършващите се строителни работи ДДС за възстановяване. Друг голям източник на вземания по тази статия са вземанията за наеми, които предстои да бъдат получени след месеца си на отчитане.

Очакването на ръководството на Дружеството е сумата на текущите активи да намалее още, като общата сума ще зависи основно от размера на паричните средства.

**Краткосрочни (текущи) пасиви**

Таблица 3б – Текущи пасиви на ФННБ към 31 декември 2015 г.

| Източници на ликвидност              | 31.12.2015   | % дял       | 31.12.2014   | % дял       |
|--------------------------------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
| <b>Текущи пасиви</b>                 |              |             |              |             |
| Краткосрочни заеми и начислени лихви | 1,886        | 34.84%      | 1,790        | 75.98%      |
| Деривативен финансов пасив           | 45           | 0.83%       | -            | 0.00%       |
| Провизия за дължими дивиденти        | 1,608        | 29.71%      | -            | 0.00%       |
| Търговски и други задължения         | 1,874        | 34.62%      | 566          | 24.02%      |
| <b>Общо текущи пасиви</b>            | <b>5,413</b> | <b>100%</b> | <b>2,356</b> | <b>100%</b> |

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

За годината приключваща на 31 декември 2015 г.

---

### **3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2015 г. и бъдещи перспективи (продължение)**

#### **3.2 Ликвидност (продължение)**

##### **Краткосрочни (текущи) пасиви (продължение)**

През изтеклата година общият размер на текущите пасиви се увеличава повече от два пъти и в края на периода те достигат 5,413 хил. лв. В основата на това нарастване стоят начислената провизия за дължими дивиденди и увеличението на натрупаните търговски задължения свързани със строителството на новата сграда. Съществено се променя и структурата на текущите пасиви. Отново се появява провизията за дължим дивидент, а делът на търговските задължения се изравнява с делът на краткосрочната част от задълженията по кредити използвани от Фонда.

В края на 2015 г. с най-голям дял от 34.84% остават „Краткосрочни заеми и начислени лихви“. В тази статия е отбелязана сумата на дължимите през следващата една година вноски по главницата на инвестиционния заем на дружеството и начислените към края на годината лихви по него. Слабото увеличение на тази статия се дължи на нарастващия размер на месечните плащания по главницата по използвания заем. През настоящата година задълженията по този кредит ще бъдат изцяло погасени, но нови задължения ще бъдат начислени след усвояване на средства по новия инвестиционен кредит на Дружеството.

Търговските и други задължения отбелязват значително увеличение от над три пъти спрямо края на предходната година. В основата на отбелязаното увеличение стоят отбелязаните в края на годината значителни задължения свързани със строителството на новата сграда и натрупаните неплатени такси към обслужващото дружество. По голямата част от задълженията към строителните компании са разплатени в началото на 2016г., като в края на годината се очаква да останат основно задължения свързани с гаранционните суми задържани на строителите след приключване на строителните работи по новата сграда.

Отново в края на изминалата година се появява и статията „Провизии за дължими дивиденди“. След неизплащането на дивиденди за 2014 г., през тази година Дружеството отново ще има възможността да изплати дивиденди на своите акционери. Заделените от ФНИБ провизии за изплащане на дивиденди за финансовата 2015 г. са в размер на 1,608 хил. лв. Начислените провизии за дължим дивидент представляват 90% от преобразувания финансов резултат, определен съгласно чл.10 от ЗДСИЦ. Окончателната сума за разпределяне като дивидент за 2015 г. ще бъде определена на редовното Общото събрание на акционерите (ОСА), когато ще бъдат гласувани финансовите резултати за 2015 г.

През следващия отчетен период ФНИБ предвижда стойността на краткосрочните пасиви да намалее, като основна заслуга за това ще имат намалелите търговски задължения и по-малкия размер на краткосрочно дължимите плащания по новия инвестиционен кредит.

##### **Външни източници на ликвидност**

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

За целите на текущите си проекти освен с наличния си финансов ресурс Дружеството ще може да разполага и със средства осигурени от новия банков заем, за който Дружеството подписа договор през януари 2016 г. От гледна точка на разпределянето на свободните средства за реализацията на проекти, ФНИБ ще концентрира дейността си основно в строителството на новата сграда, извършването на ремонти и реконструкции в текущите сгради и търсенето на нови инвестиционни проекти.

#### **3.3 Капиталови ресурси**

В края на декември 2015 г. дългосрочният капитал на ФНИБ, собствен и привлечен, отчита значително намаление от 2.15% до 67,196 хил. лв. Тази промяна се дължи както на изплатената главница по текущия инвестиционен кредит на Дружеството, така и на начислената провизия за дължими дивиденди от текущата печалба на Фонда.

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

За годината приключваща на 31 декември 2015 г.

**3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2015г. и бъдещи перспективи (продължение)**

**3.3 Капиталови ресурси (продължение)**

През изтеклата година Дружеството продължи да погасява задълженията си по текущия си инвестиционен кредит, като в края на годината останалата главница е дължима до края на 2016 г. и тя не е отчетена в дългосрочния капитал. Поради тази причина дялът на привлечения капитал е равен на нула и като капиталов ресурс е отбелязан само собствения капитал. През следващата година с усвояване на средства по новия инвестиционен кредит се очаква дялът на привлечените средства отново да нарасне. Липсата на дългосрочен заеман капитал към края на годината променя структурата на капитала, като той е 100% представен от собствения капитал. Разпределението между собствен капитал и привлечени средства за последните две години е представено на фигурите по-долу.

*Фигура 2: Съотношение между собствен и привлечен дългосрочен капитал*



*Таблица 4 – Коефициенти на капиталова структура*

| Коефициенти на капиталовата структура                  | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|--------------------------------------------------------|------------|------------|
| Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени средства | -          | 35.59      |
| Съотношение на ДА към собствен капитал                 | 1.00       | 0.92       |
| Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА        | -          | 0.03       |

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

**Собствен капитал**

Собственият капитал на Дружеството в края на 2015 г. е в размер 67,196 хил. лв., което представлява нарастване с 0.6% в сравнение с 2014 г. Отчетеното нарастване е изцяло в резултат от отчетената неразпределена печалба за периода, в основата на която стоят добрите приходи от наеми и начислените положителни нетни преоценки на активите на Фонда.

*Таблица 5 – Собствен капитал на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 31 декември 2015 г.*

| Собствен капитал в хил.лв.   | 31.12.2015    | 31.12.2014    |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Основен капитал              | 60,450        | 60,450        |
| Премийни резерви             | 6,345         | 9,810         |
| Натрупана печалба / загуба   | 401           | (3,465)       |
| <b>Общо собствен капитал</b> | <b>67,196</b> | <b>66,795</b> |

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

За годината приключваща на 31 декември 2015 г.

### 3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2015 г. и бъдещи перспективи (продължение)

#### 3.3 Капиталови ресурси (продължение)

##### Привлечен дългосрочен капитал

През изтеклата година Дружеството редовно е обслужвало задълженията си по инвестиционния си кредит, използван за финансирането на проекта „Mr. Bricolage“. Общо непогасената главница по кредита към края на декември 2015 г. е 962 хил. евро. Сроктът на заема е до декември 2016 г.

През изминалата година Дружеството договори и през януари 2016г. подписа нов договор за банков кредит с Юробанк България АД. Новият кредит е за срок от 10 години и в размер до 11 млн.лв. Предназначението на кредита е за финансиране строителството на новата офис сграда на Фонда на Околовръстното шосе. Дължимата лихва по кредита е тримесечен Софибор плюс 3.1%. Усвояването на средствата става на траншове съобразно направените разходи за строителство. Гратисният период за главницата е една година. Първото усвояване на средства по новия кредит е направено в края на февруари 2016 г.

##### Капиталови разходи през следващата година

Инвестиционната програма на Дружеството през 2016 г. е основно насочена към изграждането на нова офис сграда в имота на Околовръстния път в гр.София. Освен в този проект капиталови разходи са предвидени и за магазин Mr.Bricolage във гр.Варна, където е предвидено разширение и преустройство на търговската зала, както и за Сградата I в БПС, където са предвидени подобрения за общите части на сградата.

За финансирането на строителните си дейности през 2016 г. Дружеството възнамерява да използва новия банков заем, както и сегашните си капиталови ресурси.

#### 3.4 Структура на активите

Сумата на активите на ФНИБ към края на декември 2015 г. нараства с 1.21% до 72,609 хил.лв. в сравнение с края на 2014 г., когато активите са били 71,740 хил.лв. Отчетеното нарастване е в резултат най-вече на реализираната печалба през годината, включително и направените преоценки в края на периода.

Таблица 6 – Структура на активите на ФНИБ

| Структура на активите в хил.лв             | 31.12.2015 | % дял | 31.12.2014 | % дял |
|--------------------------------------------|------------|-------|------------|-------|
| Дълготрайни активи вкл.                    | 67,341     | 92.7% | 61,735     | 86.1% |
| - общо недвижими имоти                     | 66,635     | 91.8% | 61,026     | 85.1% |
| Краткотрайни активи вкл.                   | 5,268      | 7.3%  | 10,005     | 13.9% |
| - Търговски вземания и лихви               | 217        | 0.3%  | 93         | 0.1%  |
| - Инвестиционни имоти държани за продажба  | 1,521      | 2.1%  | 1,618      | 2.3%  |
| - Парични средства и краткосрочни депозити | 3,510      | 4.8%  | 8,272      | 11.5% |
| ОБЩО АКТИВИ                                | 72,609     | 100%  | 71,740     | 100%  |

През изтеклата година се наблюдава и съществена промяна в структурата на активите. В резултат от започналото строителство на новата сграда се наблюдава значително нарастване на дълготрайните активи на Дружеството и от там нарастване на техния дял в общата структура на активите. В края на годината дялът на дълготрайните активи достига 92.7% срещу само 7.3% за краткотрайните активи.

През следващата година с натрупване на още разходи по строителството на новата сграда се очаква да продължи процесът по увеличаването на дялът на дълготрайните активи и съответно намаляването на паричните средства.

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

За годината приключваща на 31 декември 2015 г.

**3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2015 г. и бъдещи перспективи (продължение)**

**3.5 Резултати от дейността**

Дейността на Дружеството през 2015 г. бе основно концентрирана в текущото управление на проектите генериращи приходи за Дружеството и строителството на новата сграда на Околовръстния път в гр.София.

**Приходи от дейността**

През изтеклата година приходите на Дружеството отбелязват увеличение и достигат до 4,878 хил. лв., което е нарастване с 30.6% спрямо предходната година. Основна причина за този резултат са по високите приходи от наеми и начислените положителни нетни преоценки в края на годината.

*Таблица 7 – Реализирани приходи за 2015г. и 2014г.*

| Приходи на ФНИБ (хил.лв.)                                                 | 2015 г.      | % дял        | 2014г.       | % дял        |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Приходи от наеми                                                          | 3,984        | 81.7%        | 3,032        | 81.2%        |
| Приходи от продажба на имоти                                              | 259          | 5.3%         | 81           | 2.2%         |
| Приходи от лихви                                                          | 13           | 0.3%         | 371          | 9.9%         |
| Печалба от деривативен финансов инструмент                                | 114          | 2.3%         | 161          | 4.3%         |
| Нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти | 487          | 10.0%        | -            | 0.0%         |
| Други приходи                                                             | 21           | 0.4%         | 90           | 2.4%         |
| <b>Общо приходи</b>                                                       | <b>4,878</b> | <b>100 %</b> | <b>3,735</b> | <b>100 %</b> |

Общата структура на приходите се запазва, като намаление отбелязват приходите от лихви, а се увеличава дялът на приходите от продажба на имоти.

През 2015 г. Приходите от наеми имат най голям дял 81.7% и достигайки до 3,984 хил. лв. отчитат увеличение от 31.4%. Това нарастване се дължи на отчетената пълна година на приходи от наеми от закупените в началото и в края на 2014 г. офис площи и паркоместа в Сграда 1 в Бизнес Парк София. Допълнително за увеличението на приходите допринесе и годишната индексация на наемите на магазините Mr.Bricolage. През 2016 г. се очаква размерът на приходите от наеми леко да се увеличи, като по-съществена промяна ще настъпи след стартирането на новата офис сграда на ФНИБ.

Приходите от продажба на имоти също отбелязват нарастване, като в основата на това увеличение стоят приходите от продажба на част от имотите на Дружеството в близост до гр. Велико Търново. Също в записва е отразена и продажбата на един апартамент в к.к.Боровец. През следващата година при успешна реализация на нови продажби на имоти се очаква тези приходи да нараснат.

Съществено изменение показват и нетните приходи от преоценки на имоти. Най-голям принос за този резултат имат преоценките на имотите в Младост 4 в гр. София и нарасналият интерес към тези имоти след приключване на процедурата по тяхната регулация.

Съществено намаление през 2015 г. се наблюдава в статията Приходи от лихви, поради значителния спад на свободния паричен ресурс и по консервативната политика за неговото управление през годината, приходите от лихви достигат само 13 хил. лв. През следващата година тези приходи се очаква да се движат в същите граници, като отклонения към настоящия момент не се очакват.

В статията Други приходи тази година са отразени основно приходите от застрахователни обезщетения свързани с възстановени средства на Дружеството по застрахователни събития.

През следващата година очакванията на Фонда са общият размер на приходите да нарасне вследствие на допълнителните приходи от наеми и при извършени продажби на имоти.

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

За годината приключваща на 31 декември 2015 г.

**3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2015 г. и бъдещи перспективи (продължение)**

**3.5 Резултати от дейността (продължение)**

**Разходи от дейността**

За разлика от приходите, разходите през 2015 г. отбелязват значително намаление от 61.4% и в края на годината достигат 2,869 хил. лв. Основния принос за това намаление е липсата на нетни отрицателни преоценки в края на годината, които през 2014 г. съставляваха 62.3% от общите разходи на Дружеството.

*Таблица 8 – Реализирани разходи през 2015г. и 2014г.*

| Разходи на ФНИБ (хил.лв)                                                 | 2015 г.        | % дял       | 2014г.         | % дял       |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------|----------------|-------------|
| Балансова стойност на продадените имоти                                  | (327)          | 11.4%       | (104)          | 1.4%        |
| Разходи за лихви                                                         | (202)          | 7.0%        | (277)          | 3.7%        |
| Възнаграждения на обслужващото дружество                                 | (1,015)        | 35.4%       | (1,062)        | 14.3%       |
| Преките оперативни разходи свързани с имоти                              | (955)          | 33.3%       | (919)          | 12.4%       |
| Възнаграждения на Съвета на директорите                                  | (113)          | 3.9%        | (98)           | 1.3%        |
| Разходи за персонала                                                     | (55)           | 1.9%        | (48)           | 0.6%        |
| Нетна загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти | -              | 0.0%        | (4,634)        | 62.3%       |
| Други разходи                                                            | (202)          | 7.1%        | (295)          | 4.0%        |
| <b>Общо разходи</b>                                                      | <b>(2,869)</b> | <b>100%</b> | <b>(7,437)</b> | <b>100%</b> |

През 2015 г. основната промяна в структурата на разходите на Дружеството се дължи на липсата на начислени отрицателни преоценки на имоти. Това от своя страна води до нарастване дяловете на всички останали записани в отчета разходи.

С най-голям дял от 35,4% от разходите тази година са разходите за възнаграждение на обслужващото дружество. Отчетеното намаление в стойността на разхода е вследствие спада в размера на нетните активи на Фона, които са директно обвързани с възнаграждението на МНИ ООД. За следващата година вследствие на постепенното увеличение на нетните активи на Дружеството, се очаква възнаграждението на обслужващото дружество също да нарасне.

На второ място с дял от 33.3% са „Преките оперативни разходи свързани с имоти“. Тяхното увеличение е основно свързано с новопридобитите през 2014 г. от Дружеството имоти в Бизнес Парк София и свързаните с тях по-големи разходи за данъци и управление на имоти. Очакванията за следващата година след приключване строителството на новата сграда са тези разходи допълнително да нараснат.

През 2015 г. намалява и делът на „Разходите за лихви“, които включват изплатените и начислени лихви по кредита и разходите по лихвения суап, използван при финансирането на проект ТЦ „Доверие Бриколаж“. Тази сметка отбелязва намаление, което е в резултат от намалението на непогасената главница по използвания заем. През следващата година с усвояване на средства по новия инвестиционен кредит на Дружеството се очаква тези разходи да нараснат.

Статията „Други разходи“ през изминалата година отбелязва намаление от 31.5%, което се дължи на значително по-малкия размер на отписаните в края на годината вземания с изтекла давност. Други разходи записани в тази статия са административните разходи свързани с управлението на дейността на ФНИБ и отписани имоти вследствие загубени съдебни дела.

През следващата година се очаква общия размер на разходите да нарасне, като основна причина за това ще бъдат нарасналите разходи свързани с имоти и по-големите разходи за лихви плащани по използваните от дружеството инвестиционни кредити.

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

За годината приключваща на 31 декември 2015 г.

**3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2015г. и бъдещи перспективи (продължение)**

**3.5 Резултати от дейността (продължение)**

**Резултат от дейността**

*Таблица 9 – Резултати от дейността на Дружеството за 2015г. и 2014г. (в хил. лв.)*

| Финансов резултат             | 2015 г. | 2014г.  |
|-------------------------------|---------|---------|
| Приходи                       | 4,878   | 3,735   |
| Разходи                       | (2,869) | (7,437) |
| Печалба / (загуба) за периода | 2,009   | (3,702) |

През изтеклата година ФНИБ отчита печалба в размер на 2,009 хил. лв. Основна причина за този резултат са по-големите приходи от наеми и положителните нетни преоценки на имоти отразени в отчета на Дружеството. Очакванията за следващия отчетен период са печалбата да се запази в същите граници или слабо да намалее в резултат от очакваното увеличение на разходите на Дружеството.

Отнесена счетоводната печалба към средния брой акции (които на Общото събрание на акционерите през февруари 2016 г. бе променен на 20,150 хил. бр.) през годината носи печалба на една акция (EPS) в размер на 0.10 лв. Провизираната печалба за разпределение на дивидент за 2015г., определена съгласно изискванията на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ е 1,608 хил. лв., което носи брутен дивидент на акция в размер на 0.0798 лв. на акция (на база променения брой акции).

| Резултат на акция (хил.лв.)      | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Печалба / загуба                 | 2,009      | (3,702)    |
| Печалба / загуба на акция (EPS)  | 0.100      | (0.184)    |
| Нетна стойност на активите (NAV) | 67,196     | 66,795     |
| Коригирана брой акции в хил.бр.  | 20,150     | 20,150     |
| HCA на акция (NAV per share)     | 3.335      | 3.315      |
| Дивидент на акция                | 0.0798     | 0.0000     |
| Справедлива стойност на акция*   | 3.415      | 3.315      |

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

Нетната стойност на активите на акция (NAV per share) през изтеклия отчетен период, е нараснала от 3.315 лв. на акция до 3.335 лв. на акция, което е увеличение от 0.6% на годишна база. Отчетеното нарастване на нетната стойност на акция е основно в резултат от реализираната печалба през годината.

**Рискове на които е изложено Дружеството**

**Пазарен риск**

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

**Лихвен риск**

Към края на 2015 г. предвид усвоения банков заем, ФНИБ е изложен на лихвен риск свързан с промяна на лихвените нива. С цел минимизиране на този риск, Дружеството е сключило договор за лихвен суап, с който заменя плаваща лихва с фиксирана, и текущо поддържа постоянен контакт с банката кредитор с цел оптимизация на лихвените плащания.

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

За годината приключваща на 31 декември 2015 г.

---

### **3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2015 г. и бъдещи перспективи (продължение)**

#### **3.5 Резултати от дейността (продължение)**

##### ***Валутен риск***

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

##### ***Ликвиден риск***

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

##### ***Строителен риск***

Поради строителството на новата Офис сграда на Камбаните в гр.София и поради риска от промяна в цените на материали, проектиране, строителство, както и забавяне в строителството или несъответствия с предварителния проект считаме, че Дружеството е изложено и на строителен риск, който може да повлияе върху доходността на ФНИБ. С цел намаляване на строителния риск Дружеството е ангажирало фирма, специализирана в управлението на проекти и използва онлайн платформи за организиране на строителните търгове.

### **4. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване**

На 18 януари 2016 г. ФНИБ подписа договор за инвестиционен кредит с „Юробанк България“ АД за финансиране строителството на новата офис сграда на Дружеството на Околовръстния път в гр. София, район Витоша. Максималният размер на кредита е до 11 млн. лева за срок от 10 години, с гратисен период за главницата от една година. Дължимата лихва по кредита е тримесечен Софибор плюс надбавка.

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

През март 2016 г. Дружеството подписа предварителен договор за продажбата на един от регулираните имоти в Младост IV в гр. София с размер 3,616 кв.м. Окончателната продажба трябва да се осъществи до края на април 2016 г.

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

### **5. Важни научни изследвания и разработки**

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

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

За годината приключваща на 31 декември 2015 г.

---

### 6. Предвиждано развитие на Дружеството

През 2016 г. Дружеството е насочило усилията си основно в строителството на нова офис сграда в София, управление на текущите проекти генериращи приходи и търсенето на нови инвестиционни проекти. За да постигне поставените цели приоритетни задачи ще бъдат:

- **Проект – „Офис сграда 1 – Бизнес Парк София”** – Дружеството възнамерява да инвестира допълнителни средства в сградата с цел повишаване качеството на предлаганите офис площи. Част от усилията на Фонда ще бъдат насочени и към запълването на свободните площи в сградата с наематели.
- **Проект – Офис сграда Камбаните** - През 2016 г. се предвижда да бъде завършено строителството на новата сграда и усилията на Дружеството ще са насочени към търсенето на потенциални наематели за нея. Също през годината с цел организирането на добра поддръжка на новата сграда Дружеството ще проведе конкурс за избор на фасилити мениджър за новия имот.
- **Проект – ТЦ „Доверие Бриколаж”** – през 2016 г. Дружеството ще продължи текущо да управлява проекта, като през годината е планирано извършването на разширение и преустройство на магазина във гр.Варна, което допълнително ще увеличи приходите от имота.
- **Проект – „Жилищна сграда Секвоя 2” – Боровец** – Дружеството ще продължи да работи активно в посока продажба на апартаменти от сградата, както и отдаване на гаражи под наем при проявен интерес от потенциални наематели.
- **Проект – „Инвестиционни имоти в София – Младост IV”** – Дружеството възнамерява да направи проучване на възможностите за реализация на имотите, след което ще вземе решение за бъдещите си инвестиционни намерения по проекта.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Велико Търново”** – През 2016 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Видин”** – През 2016 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Проект – „Ваканционно селище на морето”** – през 2016 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Нови проекти** – Дружеството следи пазара на недвижими имоти и възможностите за разширяване на портфейла с проекти в сектора на офис площите и жилищните имоти в гр.София. В ползрението на Дружеството са и проекти от типа „built to suit”, при които инвеститора изгражда сграда по изискванията на бъдещия наемател. При наличието на атрактивни предложения дейността ще бъде насочена в посока реализацията на тези възможности.

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

На този етап не се предвижда през 2016 г. да се промени числеността и структурата на персонала на Дружеството.

### 7. Промени в цената на акциите на Дружеството

През 2015 г. акциите на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ отбелязват понижение от 3.89%. Колебливото представяне на акциите през последната година отразява повишения систематичен риск за България след дестабилизацията на банковата система в средата на 2014 г. и политическата нестабилност в страната през втората половина на предходната година. От началото на 2015 г. върху цената на акциите на Фонда, както и на останалите дружества със специална инвестиционна цел, влияние оказаха дебатите относно налагането на глоби на компаниите собственици на земеделски земи с участие на акционери от страни извън Европейския съюз или от офшорни компании. Въпреки това през последното тримесечие на годината влиянието на тези фактори отслабна и това доведе до повишение в цените на акциите в сектора.

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

За годината приключваща на 31 декември 2015 г.

### 7. Промени в цената на акциите на Дружеството (продължение)

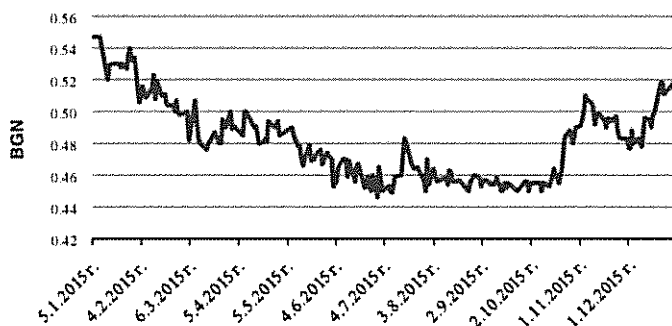
За сравнение, притесненията за глобалния растеж и високата волатилност на световните пазари покрай множеството ключови събития през годината повлияха негативно и на българските индекси. Основните SOFIX и BGBX 40 завършиха годината със спадове от 11.82% и 11.35%, докато специализираният BGREIT се понижи доста по-слабо – с 1.4%. Компаниите, инвестиращи в недвижими имоти, продължават да привличат интерес от страна на инвеститорите и акциите им традиционно са едни от най-търгуваните на БФБ-София.

Основните рискови фактори, пред които са изправени българската икономика и в частност публичните дружества на капиталовния пазар са свързани със слабия или отсъстващ икономически растеж в ЕС – основния търговски партньор на България, както и с недостатъчните краткосрочни и дългосрочни чуждестранни инвестиции в страната.

Обобщените данни от търговията с акции на ФНИБ за периода 01.01.2015 г. – 31.12.2015 г. (на база на 60,450,000 акции в обръщение) са както следва:

- Начална цена – BGN 0.545 (5 януари 2015 г.)
- Последна цена – BGN 0.519 (30 декември 2015 г.)
- Най-висока цена – BGN 0.559 (07 януари 2015 г.)
- Най-ниска цена – BGN 0.446 (26 юни 2015 г.)
- Общо количество изтъргувани акции – 9,144,053 броя
- Оборот за периода – BGN 4,354,782 (EUR 2,226,565)
- Среднопретеглена цена – BGN 0.476
- Пазарна капитализация (към 31.12.2015 г.) – BGN 31,373,550 (EUR 16,041,041)

Движение акциите на ФНИБ  
(01.01.2015г. - 31.12.2015г.)



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

За годината приключваща на 31 декември 2015 г.

---

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

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

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

- **Глава 1: Корпоративно ръководство** – ФНИБ има едностепенна система на управление състояща се от СД, който следва добрите практики и принципите на НККУ.
- **Глава 2: Одит и вътрешен контрол** – ФНИБ спазва правилата на НККУ, като има избран комитет по одит и всяка година на общото събрание на акционерите предлага избора на външен одитор на дружеството.
- **Глава 3: Защита правата на акционерите** – ФНИБ спазва равнопоставеното третиране на всички акционери, посредством предоставянето им на равни права при участие в Общото събрание на акционерите на дружеството. Също така Дружеството разкрива публично свикването на Общото събрание и публикува материалите и решенията на ОСА.
- **Глава 4: Разкриване на информация** – ФНИБ спазва правилата за разкриване на информация до обществеността. За целта ФНИБ е създал своя интернет страница, на която редовно публикува информация препоръчана от НККУ. В допълнение ФНИБ публикува своите финансови отчети в информационните платформи на Х3 и Инвестор.бг
- **Глава 5: Заинтересовани лица** – ФНИБ спазва изискванията за взаимодействие със заинтересованите лица, като редовно провежда консултации по отношение на дейността си с обслужващото дружество и други свързани с дейността му лица.

### 9. Анализ и разяснение на информацията по приложение № 11 към чл. 32, ал. 1, т. 4, чл. 35, ал. 1, т. 5 и чл. 41, ал. 1, т. 4 от наредба № 2

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

Към края на 2015 г. капиталът на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ е 60,450,000 лева, разпределен 60,450,000 броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка.

Към 31 декември 2015 г., Дружеството е издало само един клас акции - обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка, представляващи 100 % от общия капитал на Дружеството. Издадените акции се притежават от следните лица:

- 797 физически лица притежават 15,355,837 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;
- 111 юридически лица притежават 45,094,163 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;

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

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

За годината приключваща на 31 декември 2015 г.

### 9. Анализ и разяснение на информацията по приложение № 11 към чл. 32, ал. 1, т. 4, чл. 35, ал. 1, т. 5 и чл. 41, ал. 1, т. 4 от наредба № 2 (продължение)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Лицата, които към 31.12.2015 г. притежават пряко или непряко 5 на сто или повече от акциите и правата на глас в Общото събрание на Дружеството, са следните:

| Данни за акционера               | Размер на дяловото участие към 31.12.2015г. | Начин на притежаване |
|----------------------------------|---------------------------------------------|----------------------|
| ЕН ЕН УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД | 6.76%                                       | пряко                |
| УПФ ДСК РОДИНА АД                | 6.75%                                       | пряко                |
| SEB SICAV I                      | 6.03%                                       | пряко                |

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

За годината приключваща на 31 декември 2015 г.

---

**9. Анализ и разяснение на информацията по приложение № 11 към чл. 32, ал. 1, т. 4, чл. 35, ал. 1, т. 5 и чл. 41, ал. 1, т. 4 от наредба № 2 (продължение)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

За годината приключваща на 31 декември 2015 г.

---

**9. Анализ и разяснение на информацията по приложение № 11 към чл. 32, ал. 1, т. 4, чл. 35, ал. 1, т. 5 и чл. 41, ал. 1, т. 4 от наредба № 2 (продължение)**

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

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

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

Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

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

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

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

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

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

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

За годината приключваща на 31 декември 2015 г.

---

**9. Анализ и разяснение на информацията по приложение № 11 към чл. 32, ал. 1, т. 4, чл. 35, ал. 1, т. 5 и чл. 41, ал. 1, т. 4 от наредба № 2 (продължение)**

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

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

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

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

**10. Сделки със свързани лица**

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

През отчетния период "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ е извършил сделки със свързани лица: „МНИ“ ООД. „МНИ“ ООД е обслужващото дружество на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ. Извършените сделки могат да се групират в два вида. Извършвани действия по обслужване дейността на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ от „МНИ“ ООД съгласно разпоредбите на закона за АДСИЦ и префактуриране на дейност свързана с ФНИБ от „МНИ“ ООД съгласно разпоредбите на закона за АДСИЦ.

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

Няма промени в сключените сделки между свързани лица.

**11. Друга информация**

Към края на 2015 г. Дружеството няма регистрирани клонове и не притежава акции от други компании.

Изпълнителен директор  
Николай Скарлатов

София, 30 март 2016 г.





## ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

### Съдържание

---

|                                                                                             |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Доклад на независимия одитор до акционерите на Фонд за Недвижими Имоти България АДСИЦ ..... | 32 |
| Отчет за доходите .....                                                                     | 34 |
| Отчет за всеобхватния доход .....                                                           | 35 |
| Отчет за финансовото състояние .....                                                        | 36 |
| Отчет за промените в собствения капитал .....                                               | 37 |
| Отчет за паричните потоци .....                                                             | 38 |
| Пояснителни бележки                                                                         |    |
| 1. Корпоративна информация.....                                                             | 39 |
| 2.1. База за изготвяне .....                                                                | 39 |
| 2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики .....                                    | 39 |
| 2.3. Промени в счетоводните политики и оповестявания.....                                   | 49 |
| 3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения .....               | 50 |
| 4. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано .....        | 50 |
| 5. Приходи и разходи .....                                                                  | 55 |
| 5.1. Приходи от наеми.....                                                                  | 55 |
| 5.2. Приходи от външни клиенти.....                                                         | 55 |
| 5.3. Други приходи .....                                                                    | 55 |
| 5.4. Препи оперативни разходи свързани с имоти.....                                         | 56 |
| 5.5. Други разходи .....                                                                    | 56 |
| 6. Имоти .....                                                                              | 57 |
| 6.1. Инвестиционни имоти .....                                                              | 57 |
| 6.2. Инвестиционни имоти държани за продажба.....                                           | 59 |
| 7. Разходи за бъдещи периоди.....                                                           | 60 |
| 8. Търговски и други вземания.....                                                          | 61 |
| 9. Парични средства, парични еквиваленти и блокирани парични средства.....                  | 62 |
| 10. Основен капитал и резерви.....                                                          | 62 |
| 10.1. Основен капитал .....                                                                 | 62 |
| 10.2. Премийни резерви .....                                                                | 63 |
| 11. Дългосрочни лихвоносни заеми.....                                                       | 63 |
| 12. Деривативен финансов пасив .....                                                        | 64 |
| 13. Друг дългосрочен пасив.....                                                             | 64 |
| 14. Провизия за дължими дивиденди.....                                                      | 65 |
| 15. Търговски и други задължения .....                                                      | 65 |
| 16. Оповестяване на свързани лица .....                                                     | 66 |
| 16.1. Възнаграждения на обслужващото дружество .....                                        | 66 |
| 16.2. Възнаграждения на Съвета на Директорите .....                                         | 66 |
| 17. Доходи на акция .....                                                                   | 67 |
| 18. Ангажменти .....                                                                        | 67 |
| 19. Цели и политика за управление на финансовия риск .....                                  | 68 |
| 20. Оценяване на справедлива стойност .....                                                 | 71 |
| 21. Събития след отчетната дата.....                                                        | 73 |

# Доклад на независимия одитор До акционерите на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ

## Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ, включващ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2015 година, отчет за доходите, отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, както и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и другата пояснителна информация.

### Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството е отговорно за изготвянето и представянето на този финансов отчет, който дава вярна и честна представа, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, така както са приети за прилагане в Европейския съюз, и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи като необходима за изготвянето на финансов отчет, който да не съдържа съществени отклонения, независимо дали те се дължат на измама или грешка.

### Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени отклонения.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени отклонения във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето, от страна на предприятието, на финансов отчет, който дава вярна и честна представа, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

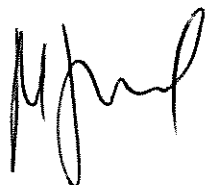
Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

#### Мнение

По наше мнение, финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ към 31 декември 2015 година, както и за неговите финансови резултати от дейността, и паричните му потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, така както са приети за прилагане в Европейския съюз.

#### Доклад върху други законови изисквания

Съгласно изискванията на чл. 38, ал. 4 от Закона за счетоводството (действащ за 2015 година), ние се запознахме със съдържанието на приложения доклад за дейността и управлението за 2015 година. По наше мнение, представеният от ръководството годишен доклад за дейността и управлението е в съответствие с финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2015 година.



Милка Начева-Иванова, ДЕС

Регистриран одитор

Управител

„Ърнст и Янг Одит“ ООД



30 март 2016 година

гр. София, България

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ**

За годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

|                                                                           | Бележки  | 2015           | 2014           |
|---------------------------------------------------------------------------|----------|----------------|----------------|
|                                                                           |          | хил. лв.       | хил. лв.       |
| <b>Приходи</b>                                                            |          |                |                |
| Приходи от наеми и такса управление                                       | 5.1      | 3,984          | 3,032          |
| Нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти | 6.1, 6.2 | 487            | -              |
| Приходи от продажба на имоти                                              |          | 259            | 81             |
| Печалба от деривативен финансов инструмент                                | 12       | 114            | 161            |
| Приходи от лихви                                                          |          | 13             | 371            |
| Други приходи                                                             | 5.3      | 21             | 90             |
| <b>Общо приходи</b>                                                       |          | <b>4,878</b>   | <b>3,735</b>   |
| <b>Разходи</b>                                                            |          |                |                |
| Възнаграждения на обслужващото дружество                                  | 16.1     | (1,015)        | (1,062)        |
| Преки оперативни разходи свързани с имоти                                 | 5.4      | (955)          | (919)          |
| Балансова стойност на продадени имоти                                     | 6.1, 6.2 | (327)          | (104)          |
| Разходи за лихви                                                          |          | (202)          | (277)          |
| Възнаграждения на Съвета на директорите                                   | 16.2     | (113)          | (98)           |
| Разходи за персонала                                                      |          | (55)           | (48)           |
| Нетна загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти  | 6.1, 6.2 | -              | (4,634)        |
| Други разходи                                                             | 5.5      | (202)          | (295)          |
| <b>Общо разходи</b>                                                       |          | <b>(2,869)</b> | <b>(7,437)</b> |
| <b>Печалба / (Загуба) за годината</b>                                     |          | <b>2,009</b>   | <b>(3,702)</b> |

Доход на акция – основен и с намалена стойност 17 0.100 лв. (0.184) лв.

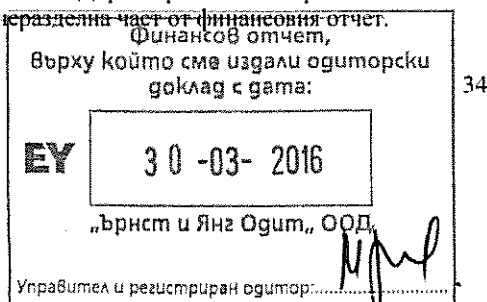
Дивиденди на акция, бруто

14 0.080 лв. 0 лв.



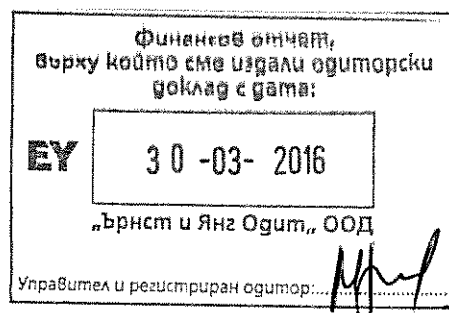
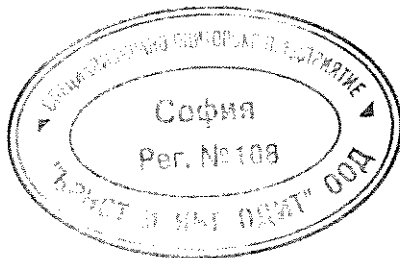
Съставител  
Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 30 март 2016 г.  
 Пояснителните бележки от 39 страница до 74 страница са неразделна част от финансовия отчет.



**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД**  
 За годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

|                                    | 2015         | 2014           |
|------------------------------------|--------------|----------------|
|                                    | хил. лв.     | хил. лв.       |
| Печалба / (Загуба) за годината     | <u>2,009</u> | <u>(3,702)</u> |
| Друг всеобхватен доход за годината | <u>-</u>     | <u>-</u>       |
| Общо всеобхватен доход за годината | <u>2,009</u> | <u>(3,702)</u> |



Изпълнителен директор  
Николай Скарлатов

Съставител  
Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 30 март 2016 г.  
 Пояснителните бележки от 39 страница до 74 страница са неразделна част от финансовия отчет.

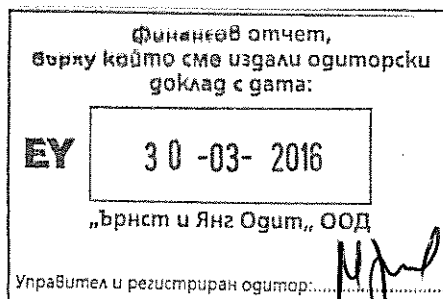
**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**  
 Към 31 декември 2015 г.

|                                                   | Бележки | 2015<br>хил. лв. | 2014<br>хил. лв. |
|---------------------------------------------------|---------|------------------|------------------|
| <b>АКТИВИ</b>                                     |         |                  |                  |
| <b>Дълготрайни активи</b>                         |         |                  |                  |
| Инвестиционни имоти                               | 6.1     | 66,635           | 61,026           |
| Друг финансов актив                               | 9, 13   | 704              | 704              |
| Нематериални активи                               |         | 2                | 4                |
| Оборудване                                        |         | -                | 1                |
|                                                   |         | <b>67,341</b>    | <b>61,735</b>    |
| <b>Краткотрайни активи</b>                        |         |                  |                  |
| Търговски и други вземания                        | 8       | 217              | 93               |
| Разходи за бъдещи периоди                         | 7       | 20               | 22               |
| Парични средства и парични еквиваленти            | 9       | 3,510            | 8,272            |
|                                                   |         | <b>3,747</b>     | <b>8,387</b>     |
| Инвестиционни имоти, държани за продажба          | 6.2     | 1,521            | 1,618            |
| <b>ОБЩО АКТИВИ</b>                                |         | <b>72,609</b>    | <b>71,740</b>    |
| <b>Собствен капитал</b>                           |         |                  |                  |
| Основен капитал                                   | 10.1    | 60,450           | 60,450           |
| Премийни резерви                                  | 10.2    | 6,345            | 9,810            |
| Неразпределена печалба/ (Натрупана загуба)        |         | 401              | (3,465)          |
| <b>Общо собствен капитал</b>                      |         | <b>67,196</b>    | <b>66,795</b>    |
| <b>Дългосрочни пасиви</b>                         |         |                  |                  |
| Дългосрочни лихвоносни заеми                      | 11      | -                | 1,877            |
| Деривативен финансов пасив                        | 12      | -                | 159              |
| Друг дългосрочен пасив                            | 13      | -                | 553              |
|                                                   |         | <b>-</b>         | <b>2,589</b>     |
| <b>Краткосрочни пасиви</b>                        |         |                  |                  |
| Краткосрочна част на дългосрочни лихвоносни заеми | 11      | 1,886            | 1,790            |
| Деривативен финансов пасив                        | 12      | 45               | -                |
| Търговски и други задължения                      | 15      | 1,874            | 566              |
| Провизия за дължими дивиденди                     | 14      | 1,608            | -                |
|                                                   |         | <b>5,413</b>     | <b>2,356</b>     |
| <b>Общо пасиви</b>                                |         | <b>5,413</b>     | <b>4,945</b>     |
| <b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>             |         | <b>72,609</b>    | <b>71,740</b>    |



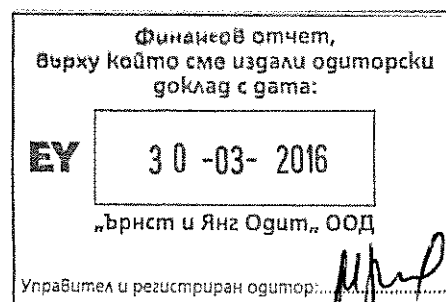
Съставител  
 Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 30 март 2016 г.  
 Пояснителните бележки от 39 страница до 74 страница са неразделна част от финансовия отчет.



**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**  
 За годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

|                                 | Основен капитал<br>(Бележка 10.1) | Премийни резерви<br>(Бележка 10.2) | Неразпределена<br>печалба/(Натру-<br>пана загуба) | Общо     |
|---------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------|----------|
|                                 | хил. лв.                          | хил. лв.                           | хил. лв.                                          | хил. лв. |
| На 1 януари 2014 г.             | 60,450                            | 9,810                              | 237                                               | 70,497   |
| Загуба за годината              | -                                 | -                                  | (3,702)                                           | (3,702)  |
| Друг всеобхватен доход          | -                                 | -                                  | -                                                 | -        |
| Общо всеобхватен доход          | -                                 | -                                  | (3,702)                                           | (3,702)  |
| На 31 декември 2014 г.          | 60,450                            | 9,810                              | (3,465)                                           | 66,795   |
| На 1 януари 2015 г.             | 60,450                            | 9,810                              | (3,465)                                           | 66,795   |
| Печалба за годината             | -                                 | -                                  | 2,009                                             | 2,009    |
| Друг всеобхватен доход          | -                                 | -                                  | -                                                 | -        |
| Общо всеобхватен доход          | -                                 | -                                  | 2,009                                             | 2,009    |
| Трансфер от премийни<br>резерви | -                                 | (3,465)                            | 3,465                                             | -        |
| Дивиденди (Бележка 14)          | -                                 | -                                  | (1,608)                                           | (1,608)  |
| На 31 декември 2015 г.          | 60,450                            | 6,345                              | 401                                               | 67,196   |



Изпълнителен директор  
 Николай Скарлатов

Съставител  
 Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 30 март 2016 г.  
 Пояснителните бележки от 39 страница до 74 страница са неразделна част от финансовия отчет.

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

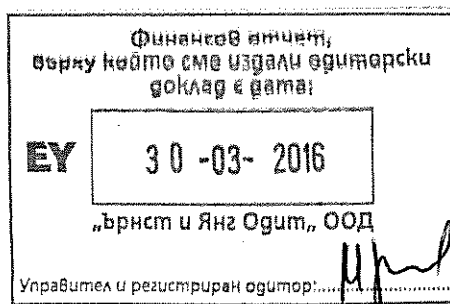
|                                                                         | Бележки  | 2015<br>хил. лв. | 2014<br>хил. лв. |
|-------------------------------------------------------------------------|----------|------------------|------------------|
| <b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ</b>                             |          |                  |                  |
| Печалба / (Загуба) за годината                                          |          | 2,009            | (3,702)          |
| Корекции за равнение на печалбата за годината с нетните парични потоци: |          |                  |                  |
| Непарични:                                                              |          |                  |                  |
| Нетна (печалба)/ загуба от промени в справедливите стойности            | 6.1, 6.2 | (487)            | 4,634            |
| Приходи от лихви                                                        |          | (13)             | (371)            |
| Разходи за лихви                                                        |          | 202              | 277              |
| Печалба от деривативен финансов инструмент                              | 12       | (114)            | (161)            |
| Загуба от продажба на имоти                                             |          | 68               | 23               |
| Отписани имоти                                                          | 5.5      | 58               | -                |
| Разходи за амортизация                                                  | 5.5      | 3                | 2                |
| Обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания                     | 5.3      | -                | (2)              |
| Отписани начислени задължения                                           | 5.3      | -                | (4)              |
| Отписани вземания                                                       | 5.5      | 3                | 112              |
| Корекции в оборотния капитал:                                           |          |                  |                  |
| Увеличение на търговски и други вземания                                |          | (119)            | (53)             |
| Увеличение на търговски и други задължения                              |          | 1,359            | 238              |
| <b>Нетни парични потоци от оперативна дейност</b>                       |          | <b>2,969</b>     | <b>993</b>       |
| <b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ</b>                          |          |                  |                  |
| Покупка на имоти                                                        |          | (6,046)          | (14,757)         |
| Покупка на нематериални активи                                          |          | -                | (4)              |
| Открити дългосрочни депозити                                            | 9, 13    | -                | (704)            |
| Постъпления от продажба на инвестиционни имоти                          |          | 259              | 81               |
| Получени лихви                                                          |          | 6                | 496              |
| <b>Нетни парични потоци използвани в инвестиционна дейност</b>          |          | <b>(5,781)</b>   | <b>(14,888)</b>  |
| <b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ</b>                              |          |                  |                  |
| Изплатени заеми                                                         |          | (1,781)          | (1,683)          |
| Платени лихви                                                           |          | (168)            | (263)            |
| Изплатени дивиденди                                                     |          | (1)              | (1,456)          |
| <b>Нетни парични потоци, използвани във финансова дейност</b>           |          | <b>(1,950)</b>   | <b>(3,402)</b>   |
| Нетно намаление на паричните средства и паричните еквиваленти           |          | (4,762)          | (17,297)         |
| Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари                      |          | 8,272            | 25,569           |
| <b>Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември</b>            | 9        | <b>3,510</b>     | <b>8,272</b>     |



Изпълнителен директор  
Николай Скарлатов

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 30 март 2016 г.  
 Пояснителните бележки от 39 страница до 74 страница са неразделна част от финансовия отчет.

Съставител  
Александър Георгиев



## **ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ** **ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2015 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. Адресът на управление на Фонда е ул. „Николай Хайтов“ 3А, ет. 1, гр. София.

Основният предмет на дейност на Фонда е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти, посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажба.

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

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

Фондът има двама служители - Директор за връзки с инвеститорите и офис организатор. Съветът на директорите на Фонда се състои от 3 члена. Дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти са възложени на обслужващо дружество, съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, което е свързано лице, както е оповестено в Бележка 16.

Финансовият отчет на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ за годината, приключваща на 31 декември 2015 година е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 30 март 2016 г.

#### **2.1. База за изготвяне**

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

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

#### **Изявление за съответствие**

Финансовият отчет на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, така както са приети за прилагане в Европейския съюз.

#### **2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики**

##### **а) Превръщане в чуждестранна валута**

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

## **ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ** **ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

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

#### **б) Признаване на приходи**

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

##### *Приходи от продажба на имоти*

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

##### *Приходи от лихви*

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

##### *Приходи от наеми*

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

##### *Приходи от такса управление*

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

#### **в) Разходи**

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

#### **г) Данъци**

##### *Данък печалба*

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

##### *Данък върху добавената стойност*

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

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

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

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

**2.2. Обобщение на съществениите счетоводни политики (продължение)**

**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) Доходи на акция**

Основните доходи на акция се изчисляват 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 причислява броят на обикновените акции и респективно дохода на акция за сравнителния период.

**ж) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване**

**• Финансови активи**

**Първоначално признаване**

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

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

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

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

**Последващо оценяване**

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

*Заеми и вземания*

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

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

**2.2. Обобщение на съществениите 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, когато:

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

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

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

**Обезценка на финансови активи**

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

*Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност*

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

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

**2.2. Обобщение на съществениите счетоводни политики (продължение)**

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

**• Финансови активи (продължение)**

**Обезценка на финансови активи (продължение)**

*Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност (продължение)*

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

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

**• Финансови пасиви**

**Първоначално признаване и оценяване**

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

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

**Последващо оценяване**

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

*Заеми и привлечени средства*

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

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

*Финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата*

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

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

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**  
За годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

**2.2. Обобщение на съществениите счетоводни политики (продължение)**

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

**• Финансови пасиви (продължение)**

**Последващо оценяване (продължение)**

*Финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата (продължение)*

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

Финансов пасив може да бъде определен като финансов пасив, отчитан по справедлива стойност в печалбата или загубата, ако са удовлетворени следните критерии: (i) по този начин се елиминира или значително се намалява непоследователното третиране, което би възникнало, ако пасивите се оценяват, или печалбите или загубите, свързани с тях се признават на различна база; или (ii) пасивът е част от група финансови пасиви, които се управляват заедно и резултатите от тях се оценяват на база на промените в техните справедливи стойности, в съответствие с документираната стратегия за управление на риска; или (iii) финансовият пасив съдържа внедрен дериватив, който трябва да бъде отчетен отделно. Към 31 декември 2015 г., Фондът няма финансови пасиви, определени като финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата (2014 г.: няма).

**Отписване**

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

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

**з) Деривативни финансови инструменти**

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

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

Допълнителна информация за справедливата стойност на договорите за суап на лихвен процент е представена в Бележка 20.

**и) Компенсиране на финансови инструменти**

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

## **ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ** **ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

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

#### **й) Оценяване по справедлива стойност**

Фондът оценява своите финансови инструменти като деривативи, както и нефинансови активи като инвестиционни имоти и инвестиционни имоти държани за продажба по справедлива стойност към отчетната дата. Справедливите стойности на финансовите инструменти, оценени по амортизирана стойност, са оповестени в Бележка 20.

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.

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 котиращи (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.

## **ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ** **ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

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

#### **й) Оценяване по справедлива стойност (продължение)**

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

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

#### **к) Основен капитал**

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

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

#### **л) Инвестиционни имоти**

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

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

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

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

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

Инвестиционните имоти държани за продажба се отчитат по справедлива стойност (МСФО 5 Нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейности, параграф 5г). Те се класифицират като държани за продажба, ако техните балансови стойности ще бъдат възстановени по-скоро чрез сделка за продажба, отколкото чрез продължаване 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.

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

**2.2. Обобщение на съществениите счетоводни политики (продължение)**

**м) Инвестиционни имоти, държани за продажба (продължение)**

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

**н) Лизинг**

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

*Фондът като лизингодател*

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

**о) Оборудване**

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

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

|                    | 2015       | 2014       |
|--------------------|------------|------------|
| Стопански инвентар | 5 години   | 5 години   |
| Компютри           | 2 години   | 2 години   |
| Други активи       | 6-7 години | 6-7 години |

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

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

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

За 2015 г. и 2014 г. Фондът не отчита съществено оборудване.

**п) 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.

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

**2.2. Обобщение на съществениите счетоводни политики (продължение)**

**п) Нематериални активи (продължение)**

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:

|         | 2015     | 2014     |
|---------|----------|----------|
| Софтуер | 2 години | 2 години |

Печалбите или загубите, възникващи при отписването на нематериален актив, представляващи разликата между нетните постъпления от продажбата, ако има такива, и балансовата стойност на актива, се включват в отчета за доходите, когато активът бъде отписан.

За 2015 г. и 2014 г. Фондът не отчита съществени нематериални активи.

**р) Обезценка на нефинансови активи**

Към всяка отчетна дата, Фондът оценява дали съществуват индикации, че даден актив е обезценен. В случай на такива индикации или когато се изисква ежегоден тест за обезценка на даден актив, Фондът определя възстановимата стойност на този актив. Възстановимата стойност на актива е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите за продажба на актива или на обекта, генериращ парични потоци и стойността му в употреба. Възстановимата стойност се определя за отделен актив, освен в случай, че при използването на актива не се генерират парични потоци, които да са в значителна степен независими от паричните потоци, генерирани от други активи или групи от активи. Когато балансовата стойност на даден актив е по-висока от неговата възстановима стойност, той се счита за обезценен и балансовата му стойност се намалява до неговата възстановима стойност.

При определянето на стойността в употреба на актив, очакваните бъдещи парични потоци се дисконтират до тяхната сегашна стойност като се използва норма на дисконтиране преди данъци, която отразява текущата пазарна оценка на стойността на парите във времето и специфичните за актива рискове. Справедливата стойност, намалена с разходите за продажбата се определя чрез използването на подходящ модел за оценка. Направените изчисления се потвърждават чрез използването на други модели за оценка или други налични източници на информация за справедливата стойност на актива.

Загубите от обезценка се признават като други разходи в отчета за доходите.

Към всяка отчетна дата, Фондът преценява дали съществуват индикации, че загубата от обезценка на актив, която е призната в предходни периоди, може вече да не съществува или пък да е намалена. Ако съществуват подобни индикации, Фондът определя възстановимата стойност на този актив. Загубата от обезценка се възстановява обратно само тогава, когато е настъпила промяна в преценките, използвани при определяне на възстановимата стойност на актива, след признаването на последната загуба от обезценка. В този случай, балансовата стойност на актива се увеличава до неговата възстановима стойност. Увеличената, вследствие на възстановяване на загубата от обезценка, балансова стойност на актив не може да превишава балансовата стойност, такава, каквато би била (след приспадане на амортизацията), в случай, че в предходни периоди не е била признавана загуба от обезценка за съответния актив. Възстановяването на загуба от обезценка се признава в отчета за доходите.

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

**2.2. Обобщение на съществениите счетоводни политики (продължение)**

**с) Парични средства и парични еквиваленти**

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

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

**т) 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 някоя 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 разпредели като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година, коригирана с ефектите от всички сделки с инвестиционни имоти, извършени през годината. Тези ефекти включват нетните печалби/ загуби от последващи оценки на инвестиционните имоти.

На база на финансовите резултати от дейността на Фонда за 2015 година, ръководството е анализирано задължението за разпределяне на дивиденди от икономическа и правна гледна точка. В резултат на това, е призната провизия за дивиденди на база на правното задължение на Фонда за разпределение на дивиденди към отчетната дата.

**2.3. Промени в счетоводните политики и оповестявания**

**Нови и изменени стандарти и разяснения**

Счетоводните политики на Фонда са последователни с тези, прилагани през предходния отчетен период. Следните изменения в стандартите са възприети от 1 януари 2015 г.:

- Годишни подобрения в МСФО – Цикъл 2011-2013 година, обхващащи малки уточняващи промени в:
  - МСФО 3 *Бизнес комбинации*
  - МСФО 13 *Оценяване на справедлива стойност*
  - МСС 40 *Инвестиционни имоти*

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

## **ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**

### **ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

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

#### **Преценки**

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

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

Фондът е сключил договори за лизинг на търговски и офис площи от притежаваните от него имоти. Ръководството счита, че Дружеството запазва всички съществени рискове и изгоди от собствеността върху тези имоти и поради това, договорите се третират като оперативни лизинги. Допълнителна информация е представена в Бележка 18.

##### *Трансфери от инвестиционни имоти*

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

##### *Покупки на инвестиционни имоти*

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

#### **Приблизителни оценки и предположения**

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

##### *Справедлива стойност на инвестиционни имоти*

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

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

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

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

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

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

Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г. Те разясняват принципа на МСС 16 и МСС 38, че приходите отразяват икономическите ползи получени в резултат на оперирането на бизнеса (от който активът е част), като цяло, а не икономическите ползи само от използването на актива. В резултат на това е недопустимо определянето на амортизациите на имоти, машини и съоръжения и нематериални активи на бази, свързани с генерираните приходи. Не се очаква тези изменения да имат ефект върху бъдещите финансови отчети на Фонда.

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

Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г. Многогодишните култури ще влязат в обхвата на МСС 16 и ще се оценяват според изискванията на МСС 16, т.е. ще се даде възможност за избор между модела на цената на придобиване и модела на преоценената стойност при последващо оценяване. Земеделската продукция от многогодишни култури (например плодовете на овощно дърво) ще останат в обхвата на МСС 41. Правителствените помощи за многогодишни култури ще се отчитат по МСС 20 Счетоводно отчитане на правителствени дарения и оповестяване на правителствена помощ, вместо по МСС 41. Не се очаква тези изменения да имат ефект върху бъдещите финансови отчети на Фонда.

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

Ограниченото по обхват изменение на МСС 19 влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 февруари 2015 г. То касае вноските от наети или трети лица в пенсионни планове с дефинирани доходи. Целта му е да опрости осчетоводяването на вноските, които не зависят от прослужения стаж, като например, вноски от наети лица, които се изчисляват като фиксиран процент от работната заплата. Не се очаква изменението да има ефект върху бъдещите финансови отчети на Фонда.

**МСФО 9 *Финансови инструменти***

МСФО 9 влиза в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2018 г., като се позволява по-ранното му прилагане. Финалната версия на МСФО 9 Финансови инструменти заменя МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване и всички предишни редакции на МСФО 9. Стандартът въвежда нови изисквания относно класификация и оценяване, обезценка и отчитане на хеджиране. Стандартът все още не е приет от ЕС. Фондът е в процес на оценка на ефектите от този стандарт върху финансовото състояние и резултатите от дейността.

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

Изменението влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г. Добавени са указания за отчитане на придобиване на участие в съвместна дейност, която представлява бизнес по смисъла на МСФО. Не се очаква изменението да има ефект върху бъдещите финансови отчети на Фонда.

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

Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г. Те разясняват, че освобождаването от представяне на консолидиран финансов отчет важи за компания-майка, която е дъщерно дружество на инвестиционно предприятие, което оценява всички дъщерни дружества по справедлива стойност. Също така, измененията уточняват, че единствено дъщерно дружество, което не отговаря на дефиницията за инвестиционно предприятие и предоставя услуги по подпомагане на дейността на инвестиционното предприятие в групата, подлежи на консолидация. Всички други дъщерни дружества на инвестиционното предприятие се оценяват по справедлива стойност. Измененията на МСС 28 позволяват инвестиционно предприятие, което прилага метода на собствения капитал, да запази справедливите стойности по отношение на дъщерните дружества на своите асоциирани или съвместни предприятия. Измененията все още не са приети от ЕС. Не се очаква измененията да имат ефект върху бъдещите финансови отчети на Фонда.

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

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

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

Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г. Те са свързани с насърчаване на дружествата да прилагат професионална преценка при избора на информацията, която да се оповести и начина на представянето ѝ, и поясняват съществуващите изисквания на МСС 1. Измененията касаят същественост, последователност на бележките, междинни суми и разбивки, счетоводни политики и представяне на компоненти на другия всеобхватен доход, свързани с инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал. Фондът е в процес на оценка на ефектите от тези изменения върху бъдещите финансови отчети.

**МСФО 14 *Разсрочвания по регулаторни дейности***

Стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г. Целта на този междинен стандарт е да допринесе за сравнимостта на отчети на предприятия извършващи регулирани дейности и по-специално дейности с регулирани цени. Такива дейности биха могли да бъдат доставките на газ, електричество, вода. МСФО 14 изисква ефектите от регулирани цени да бъдат представяни отделно и предоставя освобождаване при първоначално прилагане на МСФО. Стандартът все още не е приет от ЕС. Тъй като Фондът е възприел МСФО и не извършва регулирани дейности, не се очаква новият стандарт да имат ефект върху бъдещите му финансови отчети.

**МСФО 15 *Приходи по договори с клиенти***

Стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г. МСФО 15 въвежда модел от пет стъпки, който е приложим към приходите по договори с клиенти (с малки изключения), независимо от типа на сделката или дейността. Стандартът ще се прилага и по отношение на признаването и оценяването на печалби и загуби от продажба на някои нефинансови активи, които произтичат от нерегулярни дейности (например продажба на имоти, машини и съоръжения или нематериални активи). Ще се изискват по-детайлни оповестявания, включително разпределение на възнаграждението за сделката между отделните задължения за изпълнение, информация за отделните задължения за изпълнение и ключови преценки и оценки. Стандартът все още не е приет от ЕС. Фондът е в процес на оценка на ефектите от този стандарт върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

**МСФО 16 *Лизинг***

Стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г. МСФО 16 изисква лизингополучателите да отчитат повечето лизинги в баланса и да прилагат единен модел при отчитането на всички лизингови договори, с някои изключения. Отчитането при лизингодателите не се променя по същество. Стандартът все още не е приет от ЕС. Фондът е в процес на оценка на ефектите от този стандарт върху бъдещите финансови отчети.

**МСС 27 *Индивидуални финансови отчети (Изменение)***

Изменението влиза в сила от 1 януари 2016 г. То позволява използването на метода на собствения капитал при отчитането на инвестиции в дъщерни предприятия, съвместно контролирани предприятия и асоциирани предприятия в индивидуалните финансови отчети. Тъй като Фондът не отчита инвестиции в дъщерни дружества, съвместно контролирани предприятия и асоциирани предприятия, изменението няма да намери отражение върху неговото финансово състояние и резултати от дейността.

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

Измененията разглеждат установеното несъответствие между изискванията на МСФО 10 и МСС 28 при продажба или вноска на активи със страни по сделката инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие. Признава се пълната печалба или загуба, когато сделката касае бизнес и част от печалбата или загубата, когато сделката касае активи, които не представляват бизнес. Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г. Изменението все още не е прието от ЕС. Фондът не очаква това изменение да има ефект върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

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

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

Изменението изисква детайлно равнение на началните и крайните салда на всички позиции включени като потоци от финансова дейност в отчета за паричните потоци. Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017 година. Изменението все още не е прието от ЕС. Фондът е в процес на оценка на ефекта на тези изменения върху бъдещите си финансови отчети.

**МСС 12 Данъци върху дохода (изменение) – Признаване на отсрочен данъчен актив за нереализирани загуби**

Ограниченото изменение е свързано с разяснение относно отчитането на отсрочените данъчни активи, които възникват при преценка на дългови инструменти отчитани по справедлива стойност. Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017 година. Изменението все още не е прието от ЕС. Не се очаква тези изменения да имат ефект върху бъдещите финансови отчети на Фонда.

**Годишни подобрения в МСФО – Цикъл 2010-2012 година**

В цикъла 2010-2012 година от проекта за годишни подобрения в МСФО, БМСС публикува изменения, касаещи седем стандарта, които ще влязат в сила за годишни периоди започващи на или след 1 февруари 2015 г. Обобщение на измененията по съответните стандарти е представено по-долу:

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

Фондът е в процес на оценка на ефекта от измененията върху бъдещите си финансови отчети.

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

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

**Годишни подобрения в МСФО – Цикъл 2012-2014 година**

В цикъла 2012-2014 година от проекта за годишни подобрения в МСФО, БМСС публикува изменения, касаещи четири стандарта, които ще влязат в сила за финансовата 2016 г. Обобщение на измененията по съответните стандарти е представено по-долу:

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

Фондът е в процес на оценка на ефекта от измененията върху бъдещите си финансови отчети.

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**  
 За годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

**5. Приходи и разходи**

**5.1. Приходи от наеми**

|                              | 2015            | 2014            |
|------------------------------|-----------------|-----------------|
|                              | <i>хил. лв.</i> | <i>хил. лв.</i> |
| Наеми от инвестиционни имоти | 3,704           | 2,884           |
| Приходи от такса управление  | 280             | 148             |
|                              | <b>3,984</b>    | <b>3,032</b>    |

**5.2. Приходи от външни клиенти**

*а) Географска информация*

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

*б) Информация за основни клиенти*

|          | Вид приход       | 2015            | 2014            |
|----------|------------------|-----------------|-----------------|
|          |                  | <i>хил. лв.</i> | <i>хил. лв.</i> |
| Клиент 1 | Наеми            | 2,234           | 2,201           |
| Клиент 2 | Наеми            | 626             | 187             |
| Клиент 2 | Такса управление | 108             | 31              |
| Клиент 3 | Наеми            | 363             | 327             |
| Клиент 3 | Такса управление | 89              | 81              |

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**

|                                                            | 2015            | 2014            |
|------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                                            | <i>хил. лв.</i> | <i>хил. лв.</i> |
| Застрахователни обезщетения и неустойки                    | 11              | 76              |
| Отписване на начислени задължения                          | -               | 4               |
| Отписана обезценка на трудносъбираеми вземания (Бележка 8) | -               | 2               |
| Други                                                      | 10              | 8               |
|                                                            | <b>21</b>       | <b>90</b>       |

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

**5. Приходи и разходи (продължение)**

**5.4. Прeki оперативни разходи свързани с имоти**

|                                                                                       | 2015            | 2014            |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                                                                       | <i>хил. лв.</i> | <i>хил. лв.</i> |
| <i>Прeki оперативни разходи свързани с имоти, които генерират приходи от наеми</i>    |                 |                 |
| Инвестиционни имоти                                                                   | (731)           | (703)           |
|                                                                                       | <b>(731)</b>    | <b>(703)</b>    |
| <i>Прeki оперативни разходи свързани с имоти, които не генерират приходи от наеми</i> |                 |                 |
| Инвестиционни имоти                                                                   | (185)           | (174)           |
| Инвестиционни имоти, държани за продажба                                              | (39)            | (42)            |
|                                                                                       | <b>(224)</b>    | <b>(216)</b>    |
| <b>Общо прeki оперативни разходи свързани с имоти</b>                                 | <b>(955)</b>    | <b>(919)</b>    |

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

|                                        | 2015            | 2014            |
|----------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                        | <i>хил. лв.</i> | <i>хил. лв.</i> |
| Местни данъци и такси                  | (307)           | (256)           |
| Ремонти и поддръжка на имоти           | (288)           | (432)           |
| Разходи за такса управление            | (288)           | (159)           |
| Възнаграждения за професионални услуги | (56)            | (64)            |
| Други                                  | (16)            | (8)             |
|                                        | <b>(955)</b>    | <b>(919)</b>    |

**5.5. Други разходи**

|                                                                          | 2015            | 2014            |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                                                          | <i>хил. лв.</i> | <i>хил. лв.</i> |
| Възнаграждения за професионални услуги                                   | (83)            | (112)           |
| Отписани имоти, нетно от призната провизия по съдебни дела (Бележка 6.1) | (58)            | -               |
| Провизия по съдебни дела за имоти                                        | (37)            | (35)            |
| Банкови такси                                                            | (3)             | (6)             |
| Отписване на вземания поради изтекла давност (Бележка 8)                 | (3)             | (112)           |
| Амортизация                                                              | (3)             | (2)             |
| Други                                                                    | (15)            | (28)            |
|                                                                          | <b>(202)</b>    | <b>(295)</b>    |

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

**6. Имоти**

**6.1. Инвестиционни имоти**

|                                                                 | Земеделски<br>земи | Неземеделски<br>земи | Търговски и<br>бизнес<br>имоти | Имоти в<br>процес на<br>изграждане | Общо          |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------|--------------------------------|------------------------------------|---------------|
|                                                                 | хил. лв.           | хил. лв.             | хил. лв.                       | хил. лв.                           | хил. лв.      |
| На 1 януари 2014 г.                                             | 174                | 28,392               | 21,145                         | -                                  | 49,711        |
| Придобити                                                       | -                  | 16                   | 15,149                         | 139                                | 15,304        |
| Нетна печалба/ (загуба) от промени<br>в справедливите стойности | 124                | (3,726)              | (339)                          | -                                  | (3,941)       |
| Продадени                                                       | -                  | (48)                 | -                              | -                                  | (48)          |
| <b>На 31 декември 2014 г.</b>                                   | <b>298</b>         | <b>24,634</b>        | <b>35,955</b>                  | <b>139</b>                         | <b>61,026</b> |
| На 1 януари 2015 г.                                             | 298                | 24,634               | 35,955                         | 139                                | 61,026        |
| Придобити                                                       | -                  | -                    | 116                            | 5,344                              | 5,460         |
| Трансфер към имоти в процес на<br>изграждане                    | -                  | (3,183)              | -                              | 3,183                              | -             |
| Нетна печалба/ (загуба) от промени<br>в справедливите стойности | 22                 | 272                  | 248                            | -                                  | 542           |
| Отписани                                                        | (108)              | -                    | -                              | -                                  | (108)         |
| Продадени                                                       | -                  | (285)                | -                              | -                                  | (285)         |
| <b>На 31 декември 2015 г.</b>                                   | <b>212</b>         | <b>21,438</b>        | <b>36,319</b>                  | <b>8,666</b>                       | <b>66,635</b> |

**Отписани имоти**

През 2015 г. вследствие на влязло в сила съдебно решение, Фондът е загубил правото на собственост върху земеделски земи с отчетна стойност 108 хил. лв. Към 31 декември 2014 г. Фондът е признал провизия в размер на 50 хил. лв. във връзка с очакваните резултати от съдебното дело.

**Оценка на справедливата стойност**

Фондът е възложил на независим лицензиран оценител да извърши оценка на справедливите стойности на инвестиционните имоти. Ефективната дата на оценката е 31 декември 2015 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 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 незаемотост, както и с очакваните разходи за поддръжка, брокерски и агентски комисионни и други оперативни разходи и разходи по управление на имота. Така прогнозираните нетни парични потоци се дисконтират след направена корекция с частта от приходите, относима към прилежащата земя. За тази цел е приложена норма на възвръщаемост от 5.5% за земята, чиято справедлива стойност е определена на база на метода на пазарните сравнения.

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

**6. Имоти (продължение)**

**6.1. Инвестиционни имоти (продължение)**

**Оценка на справедливата стойност (продължение)**

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

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

|                                                                                                         | 2015          | 2014          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                                                                         | хил. лв.      | хил. лв.      |
| Справедлива стойност на инвестиционни имоти, определена по метода на капитализацията на прихода         | 44,985        | 35,955        |
| <i>В това число справедлива стойност на прилежаща земя, определена по метода на пазарните сравнения</i> | <i>16,800</i> | <i>13,165</i> |
| Справедлива стойност на инвестиционни имоти, определена по метода на пазарните сравнения                | 21,650        | 24,932        |
| <b>Общо инвестиционни имоти по справедлива стойност</b>                                                 | <b>66,635</b> | <b>60,887</b> |

**Основни предположения, използвани при определяне на справедливите стойности на инвестиционните имоти**

Основните предположения, които са използвани при оценката на справедливите стойности на инвестиционните имоти са представени по-долу:

|                                     | Оценителски метод                                                 | Значителни ненаблюдавани входящи данни                   | 2015    | 2014    |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------|---------|
| Търговски и бизнес имоти            | Метод на капитализацията на прихода/ метод на пазарните сравнения | Брутен приход от наем – лв. за месец – търговски обект 1 | 124,381 | 124,381 |
|                                     |                                                                   | Брутен приход от наем – лв. за месец – търговски обект 2 | 86,722  | 86,722  |
|                                     |                                                                   | Брутен приход от наем – лв. за месец – бизнес обект 1    | 150,990 | 147,323 |
|                                     |                                                                   | Риск от незаемост - % от брутния приход от наем          | 10%     | 10%     |
|                                     |                                                                   | Норма на капитализация (дисконтов процент)               | 10%     | 10%     |
|                                     |                                                                   | Корекция за неликвидност на земята                       | -15%    | -15%    |
|                                     |                                                                   | Корекции на специфични показатели на земята              | *       | *       |
| Бизнес имоти в процес на изграждане | Метод на капитализацията на прихода/ метод на пазарните сравнения | Прогноза за брутен приход от наем – лв. за месец         | 221,519 | -       |
|                                     |                                                                   | Риск от незаемост - % от брутния приход от наем          | 10-15%  | -       |
|                                     |                                                                   | Норма на капитализация (дисконтов процент)               | 9.5-11% | -       |
|                                     |                                                                   | Корекция за неликвидност на земята                       | -15%    | -       |
|                                     |                                                                   | Корекции на специфични показатели на земята              | *       | -       |
| Земеделски земи                     | Метод на пазарните сравнения                                      | Корекции на специфични показатели                        | *       | *       |

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

**6. Имоти (продължение)**

**6.1. Инвестиционни имоти (продължение)**

**Основни предположения, използвани при определяне на справедливите стойности на инвестиционните имоти (продължение)**

|                 | Оценителски метод            | Значителни ненаблюдавани входящи данни                        | 2015      | 2014      |
|-----------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Незеделски земи | Метод на пазарните сравнения | Корекция за неликвидност<br>Корекции на специфични показатели | -15%<br>* | -15%<br>* |

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

**Анализ на чувствителността**

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

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

**Други оповестявания**

Инвестиционни имоти със справедлива стойност в размер на 21,447 хил. лв. (2014: 21,286 хил. лв.) са обект на първа по ред ипотека за обезпечаване на дългосрочни лихвоносни заеми на Фонда (Бележка 11).

**6.2. Инвестиционни имоти държани за продажба**

|                                                             | 2015<br>хил. лв. | 2014<br>хил. лв. |
|-------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| На 1 януари                                                 | 1,618            | 2,367            |
| Загуба (нереализирана) от промени в справедливите стойности | (55)             | (693)            |
| Продадени                                                   | (42)             | (56)             |
| <b>На 31 декември</b>                                       | <b>1,521</b>     | <b>1,618</b>     |

Инвестиционните имоти държани за продажба (които не са били обект на разработване в момента на промяна на тяхното предназначение) се отчитат по справедлива стойност. Тя е определена от независим лицензиран оценител като е използван метода на пазарните сравнения. Ефективната дата на оценката е 31 декември 2015 г. Промени 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:

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

**6. Имоти (продължение)**

**6.2. Инвестиционни имоти държани за продажба (продължение)**

|                      | Оценителски<br>метод            | Значителни ненаблюдавани<br>входящи данни                                | 2015 | 2014 |
|----------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------|------|
| Ваканционни<br>имоти | Метод на пазарните<br>сравнения | Корекция за неликвидност (тристаен<br>апартамент и гаражни пространства) | -37% | -37% |
|                      |                                 | Корекция за неликвидност (двустаен<br>апартамент и земя)                 | -15% | -15% |
|                      |                                 | Корекции на специфични показатели                                        | *    | *    |
|                      |                                 |                                                                          |      |      |

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

**Анализ на чувствителността**

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

**Други оповестявания**

Инвестиционните имоти, държани за продажба към 31 декември 2015 г. и 31 декември 2014 г. включват ваканционен имот и прилежащата към него земя. Имотът е закупен през 2007 г., но поради намаления интерес от страна на потенциални купувачи вследствие на финансовата криза и нейното отражение върху пазара на ваканционни имоти, Фондът не успя да реализира имота въпреки активната кампания за продажба. Фондът планира да продължи да работи активно в посока продажба на инвестиционния имот и през следващата година.

През 2015 г. и 2014 г., поради неликвидността на пазара на недвижими имоти и липсата на информация за параметрите на конкретни сделки (с изключение на продажбата на двустаен апартамент от същия имот през януари 2015 г. и март 2014 г.) при оценката на справедливата стойност са използвани офертни цени за сравними имоти, коригирани за специфичните характеристики на имотите държани за продажба от Фонда.

Оповестяванията на йерархията на справедливата стойност за инвестиционните имоти и инвестиционните имоти държани за продажба са представени в Бележка 20.

**7. Разходи за бъдещи периоди**

|                   | 2015      | 2014      |
|-------------------|-----------|-----------|
|                   | хил. лв.  | хил. лв.  |
| Предплатени такси | 10        | 12        |
| Застраховки       | 10        | 10        |
|                   | <b>20</b> | <b>22</b> |

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

**8. Търговски и други вземания**

|                                                            | 2015       | 2014      |
|------------------------------------------------------------|------------|-----------|
|                                                            | хил. лв.   | хил. лв.  |
| Вземания за наеми, бруто                                   | 44         | 121       |
| Минус: Обезценка на трудносьбираеми и несъбираеми вземания | -          | (73)      |
| <b>Вземания за наеми, нетно</b>                            | <b>44</b>  | <b>48</b> |
| ДДС за възстановяване                                      | 95         | -         |
| Предоставени депозити                                      | 24         | 20        |
| Платени аванси                                             | 21         | 21        |
| Вземания по лихви                                          | 10         | 3         |
| Вземания от и платени аванси на обслужващото дружество     | -          | 1         |
| Други вземания                                             | 23         | -         |
|                                                            | <b>217</b> | <b>93</b> |

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

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

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

През 2015 г. вземания на стойност 76 хил. лв., от които 73 хил. лв. обезценени в минал период, са отписани срещу начислената обезценка поради изтекла давност (изминали повече от пет години от настъпване на изискуемост на вземането).

През 2014 г. вземания на стойност 602 хил. лв. обезценени в минал период, са отписани срещу начислената обезценка поради изтекла давност (изминали повече от пет години от настъпване на изискуемост на вземането). През същата година вземания от обслужващото дружество (действащо като агент в конкретната сделка) в размер на 112 хил. лв. са отписани поради изтекла давност (Бележка 5.5).

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

|                        | 2015     | 2014        |
|------------------------|----------|-------------|
|                        | хил. лв. | хил. лв.    |
| На 1 януари            | (73)     | (677)       |
| Отписана (Бележка 5.3) | -        | 2           |
| Използвана             | 73       | 602         |
| <b>На 31 декември</b>  | <b>-</b> | <b>(73)</b> |

Към 31 декември 2015 г. и 2014 г., възрастовият анализ на търговските и други вземания е представен в таблицата по-долу:

|         | Просрочени, но необезценени      |          |          |           |           |            |          |
|---------|----------------------------------|----------|----------|-----------|-----------|------------|----------|
|         | Нито просрочени, нито обезценени |          |          |           |           |            |          |
|         | Общо                             |          | < 30 дни | 30-60 дни | 60-90 дни | 90-120 дни | >120 дни |
|         | хил. лв.                         | хил. лв. | хил. лв. | хил. лв.  | хил. лв.  | хил. лв.   | хил. лв. |
| 2015 г. | 77                               | 51       | 24       | -         | -         | -          | 2        |
| 2014 г. | 52                               | 43       | -        | -         | -         | -          | 9        |

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

**9. Парични средства, парични еквиваленти и блокирани парични средства**

*Парични средства*

|                                             | 2015         | 2014         |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                             | хил. лв.     | хил. лв.     |
| Парични средства в брой и по банкови сметки | 3,484        | 8,247        |
| Краткосрочни депозити                       | 26           | 25           |
|                                             | <b>3,510</b> | <b>8,272</b> |

Паричните средства в банкови сметки се олихвяват с плаващи лихвени проценти, базирани на дневните лихвени проценти по банкови депозити. Краткосрочните депозити са в лева и са безсрочни и двугодишни, свободни депозити през 2015 г. и 2014 г.. Те се олихвяват по договорени фиксирани лихвени проценти – от 1.7% до 6% годишно. Депозитите могат да бъдат изтеглени от Фонда при поискване.

*Друг финансов актив*

Блокираните парични средства към 31 декември 2014 представляват гаранционен депозит служещ за обезпечение на издадена банкова гаранция, както е оповестено в Бележка 13. Към 31 декември 2015 същите парични средства са преобразувани в депозит, който се олихвява с 1% годишна лихва и е с падеж 11 януари 2017 г.

**10. Основен капитал и резерви**

**10.1. Основен капитал**

*Издадени и изцяло платени акции*

|                                                   | 2015                   | 2014                   |
|---------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                   | хил. лв.               | хил. лв.               |
| Обикновени акции с номинална стойност 1 лев всяка | 60,450                 | 60,450                 |
|                                                   | <b>60,450</b>          | <b>60,450</b>          |
| <i>Обикновени акции</i>                           | Брой акции<br>(хиляди) | Стойност<br>(хил. лв.) |
| <i>Оторизирани, издадени и изцяло платени</i>     |                        |                        |
| На 1 януари 2014 г.                               | 60,450                 | 60,450                 |
| На 31 декември 2014 г.                            | 60,450                 | 60,450                 |
| <b>На 31 декември 2015 г.</b>                     | <b>60,450</b>          | <b>60,450</b>          |

През 2015 г. и 2014 г. Фондът не е увеличавал основния си капитал чрез публично предлагане на акции на Българска фондова борса.

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

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

**10. Основен капитал и резерви (продължение)**

**10.1. Основен капитал (продължение)**

Към 31 декември 2015 година, разпределението на основния капитал на Фонда е както следва:

|                                       | Брой акции<br>(хиляди) | Участие     |
|---------------------------------------|------------------------|-------------|
| ЕН ЕН Универсален Пенсионен фонд      | 4,087                  | 6.76%       |
| УПФ ДСК Родина АД                     | 4,080                  | 6.75%       |
| СЕБ СИКАВ I                           | 3,643                  | 6.03%       |
| ЗУПФ Алианц България                  | 2,977                  | 4.92%       |
| Универсален Пенсионен фонд Доверие АД | 2,622                  | 4.34%       |
| ДФ ОББ премиум акции                  | 1,674                  | 2.77%       |
| Мибо Консулт ЕООД                     | 1,667                  | 2.76%       |
| ЕН ЕН Добровolen Пенсионен фонд       | 1,654                  | 2.74%       |
| МНИ ООД                               | 1,603                  | 2.65%       |
| ДПФ Алианц България                   | 1,498                  | 2.48%       |
| Клиенти на Шведбанк АС                | 1,415                  | 2.34%       |
| УПФ Пенсионноосигурителен Институт    | 1,276                  | 2.11%       |
| Глобус Балистик ЕООД                  | 1,232                  | 2.04%       |
| Шведбанк                              | 1,201                  | 1.99%       |
| Николай Сергеевич Драгомирецьки       | 1,068                  | 1.77%       |
| ЕН ЕН Професионален Пенсионен фонд    | 936                    | 1.55%       |
| Чавдар Иванов Донков                  | 908                    | 1.50%       |
| Ивелин Ванков Иванов                  | 897                    | 1.48%       |
| Акционери с участие под 1.4%          | 26,012                 | 43.02%      |
|                                       | <b>60,450</b>          | <b>100%</b> |

**10.2. Премийни резерви**

Към 31 декември 2015 г. премийните резерви са в размер на 6,345 хил. лв. (2014 г.: 9,810 хил. лв.). Те са формирани от превъзвешението на постъпленията от издадени нови акции над тяхната номинална стойност през 2006 г. Премийните резерви могат да бъдат използвани само за покриване на загуби и при определени условия за увеличаване на регистрирания капитал.

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

**11. Дългосрочни лихвоносни заеми**

|                                                                                       | Номинален<br>лихвен процент | Падеж               | 2015<br><i>хил. лв.</i> | 2014<br><i>хил. лв.</i> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Краткосрочна част</b>                                                              |                             |                     |                         |                         |
| Инвестиционен банков заем с общ<br>размер 7,000 хиляди евро, по<br>номинална стойност | 1 месечен<br>Euribor +1.6%  | декември<br>2016 г. | 1,882                   | 1,780                   |
| Задължение за лихви                                                                   |                             |                     | 5                       | 10                      |
| Корекция до амортизируема<br>стойност                                                 |                             |                     | (1)                     | -                       |
|                                                                                       |                             |                     | <b>1,886</b>            | <b>1,790</b>            |

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

**11. Дългосрочни лихвоносни заеми (продължение)**

|                                                                                       | Номинален<br>лихвен процент | Падеж | 2015<br>хил. лв. | 2014<br>хил. лв. |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------|------------------|------------------|
| <b>Дългосрочна част</b>                                                               |                             |       |                  |                  |
| Инвестиционен банков заем с общ<br>размер 7,000 хиляди евро, по<br>номинална стойност | Имесечен<br>Euribor +1.6%   |       | -                | 1,883            |
| Корекция до амортизируема<br>стойност                                                 |                             |       | -                | (6)              |
|                                                                                       |                             |       | <u>-</u>         | <u>1,877</u>     |

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

Целта на инвестиционния банков заем е да финансира придобиването на два инвестиционни имота представляващи търговски обекти. Заемът е обезпечен с договорна ипотека върху тези имоти със справедлива стойност 21,447 хил. лв. към 31 декември 2015 г. (2014 г.: 21,286 хил. лв.), залог върху настоящи и бъдещи вземания по договорите за оперативен лизинг на търговските обекти и записи на заповед на обща стойност, покриваща главницата от 7,000 хил. евро (13,691 хил. лв.) и лихва от 5% върху тази сума. Заемът се погасява на месечни вноски, дължими на 14-то число всеки месец. Анализ на падежната структура на заема на база на договорените недисконтирани плащания е представен в Бележка 19.

**12. Деривативен финансов пасив**

|                                                                     | 2015<br>хил. лв. | 2014<br>хил. лв. |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Пасив от лихвен суап, признат в отчета за финансовото състояние     | <u>45</u>        | <u>159</u>       |
|                                                                     | 2015<br>хил. лв. | 2014<br>хил. лв. |
| Нереализирана печалба от лихвен суап, призната в отчета за доходите | <u>114</u>       | <u>161</u>       |

Сделката за лихвен суап е с падеж 14 декември 2016 г. Номиналната сума на суапа е в размер на 13,691 хил. лв. (7,000 хил. евро), като Фондът плаща фиксирана лихва от 4.04% и получава плаваща лихва от едномесечния Euribor. Допълнителна информация относно справедливата стойност на лихвения суап е представена в Бележка 20.

Фондът е сключил договор за обезпечаване на потенциални свои задължения при неизпълнение на ангажименти по сделката за лихвен суап до размер 1,369 хил. лв. (700 хил. евро). Този договор е подписан със същата банка и за същия срок, както основната сделка за лихвен суап. През 2015 г. не е имало неизпълнение на ангажиментите по сделката за лихвен суап от страна на Фонда.

**13. Друг дългосрочен пасив**

Съгласно договор за покупка на сграда от септември 2014 г., договорената покупна цена включва условно възнаграждение в размер на 587 хил. лв. (300 хил. евро). Условното възнаграждение е дължимо през 2016 г. при изпълнение на определени условия от страна на продавача, свързани с гарантиране на договорени наемни нива на част от сградата за фиксиран период от време. Фондът е анализирал споразумението и вероятността от изходящи парични потоци свързани с него, в резултат на което през 2014 г. е признал провизия, изчислена на база на сегашната стойност на очакваните изходящи парични потоци дисконтирани с дисконтов фактор от 4%. През 2015 г. условията за това възнаграждение са изпълнени и то е изплатено в пълният размер от 587 хил. лв. (300 хил. евро).

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

**13. Друг дългосрочен пасив (продължение)**

Във връзка с договора за покупка, през 2014 Фондът е учредил банкова гаранция в полза на продавача в размер на 704 хил. лв. покриваща размера на условно възнаграждение и дължимия ДДС. При изплащане на провизираната сума банковата гаранция е прекратена и сумата е трансферирана в паричен депозит с падеж 11 януари 2017 г. и лихвен процент от 1%.

**14. Провизия за дължими дивиденди**

|                                                             | 2015         | 2014     |
|-------------------------------------------------------------|--------------|----------|
|                                                             | хил. лв.     | хил. лв. |
| Провизия за дължими дивиденди                               | 1,581        | -        |
| Провизия за данък при източника                             | 27           | -        |
|                                                             | <b>1,608</b> | <b>-</b> |
| Коригиран средно-претеглен брой обикновени акции (в хиляди) | 20,150       | 20,150   |
| Дивидент на акция, бруто (в лева)                           | <b>0.080</b> | <b>-</b> |

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.

На база на финансовите резултати на Фонда за 2015 г., ръководството е анализирано задължението за разпределяне на дивиденди от икономическа и правна гледна точка. В резултат на това, е призната провизия за дивиденди на база 90% от печалбата за съответната финансова година, коригирана съгласно изискванията на ЗДСИЦ, която Фондът има правно задължение да разпредели като минимум към съответната отчетна дата в размер от 1,608 хил. лв. (2014 г.: нула)

Така както е оповестено в Бележка 21, на 22 февруари 2016 г. след решение на Общото събрание на Фонда, номиналната стойност на емитираните от Фонда акции е увеличена на 3 лева, а броят им е намален на 20,150 хил. броя. Показателят дивидент на акция, бруто за 2015 г. и 2014 г. е изчислен на база на броя на акциите в обръщение след вземането на решение за намаляване на техния брой – 20,150 хил. броя.

**15. Търговски и други задължения**

|                                                  | 2015         | 2014       |
|--------------------------------------------------|--------------|------------|
|                                                  | хил. лв.     | хил. лв.   |
| Задължения към обслужващото дружество, от които: | 1,364        | 138        |
| - задължения по строителни договори              | 901          | 92         |
| - възнаграждения на обслужващото дружество       | 411          | -          |
| - други                                          | 52           | 46         |
| Клиенти по аванси                                | 175          | 125        |
| Получени депозити от наематели                   | 124          | 88         |
| Начисления за задължения по съдебни дела         | 115          | 128        |
| Задължения към доставчици                        | 38           | 13         |
| Задължение по неизплатени дивиденди              | 1            | 2          |
| ДДС за внасяне                                   | -            | 25         |
| Други задължения                                 | 57           | 47         |
|                                                  | <b>1,874</b> | <b>566</b> |

## **ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ** **ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

### **15. Търговски и други задължения (продължение)**

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 Бележка 16.1.
- Задължения към доставчици не са лихвоносни и обичайно се уреждат в 14 дневен срок;

### **16. Оповестяване на свързани лица**

Сделките със свързани лица, които Фондът е извършил през годината, заедно със съответните салда към 31 декември 2015 г. и 2014 г. са оповестени по-долу.

#### **16.1. Възнаграждения на обслужващото дружество**

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

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

Обслужващото дружество получава възнаграждение за успех при всяка осъществена сделка за продажба на имот от Фонда. Възнаграждението за успех възлиза на 15% от положителната разлика между продажната цена на имота и отчетната му стойност (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 2015 г. възнаграждението за обслужване възлиза на 1,015 хил. лв. (2014 г.: 1,062 хил. лв.).

За 2015 г. възнаграждението за успех на обслужващото дружество е нула лв. (2014 г.: нула лв.)

Другите вземания от и задължения към обслужващото дружество са представени в Бележка 8 и Бележка 15.

#### **16.2. 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 2015 година са в размер на 113 хил. лв., в това число осигуровки в размер на 15 хил. лв. (2014 г.: 98 хиляди лева, в това число осигуровки в размер на 15 хил. лв.).

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

**17. Доходи на акция**

Основните доходи на акция се изчисляват като се раздели печалбата/ (загубата) за годината на средно-претегления брой на държаните обикновени акции за годината.

Така както е оповестено в Бележка 21, на 22 февруари 2016 г. след решение на Общото събрание на Фонда, номиналната стойност на емитираните от Фонда акции е увеличена на 3 лева, а броят им е намален на 20,150 хил. броя. Показателят основен доход на акция за 2015 г. и 2014 г. е изчислен след корекция на броя на обикновените акции в обръщение преди решението на Общото събрание, за да се отрази пропорционалната промяна в броя им така, сякаш намалението се е случило в началото на представения най-ранен период.

Основният доход на акция на Фонда се изчислява на база на следните данни:

|                                                             | 2015         | 2014           |
|-------------------------------------------------------------|--------------|----------------|
|                                                             | хил. лв.     | хил. лв.       |
| Печалба/ (Загуба) за годината                               | 2,009        | (3,702)        |
| Коригиран средно-претеглен брой обикновени акции (в хиляди) | 20,150       | 20,150         |
| <b>Основен доход на акция (в лева)</b>                      | <b>0.100</b> | <b>(0.184)</b> |

Не са извършвани други сделки с обикновени акции или потенциални обикновени акции за периода от 31 декември 2015 г. до датата, на която финансовият отчет е одобрен за издаване.

**18. Ангажменти**

**Ангажменти по договори за строителство**

Във връзка с изграждането на инвестиционен имот за административни цели, Фондът е сключил договори за строителство на обща стойност 12,597 хил лв., от които неизпълнени към 31 декември 2015 г. са 7,284 хил. лв. Съгласно изготвения бюджет стойността на строителните работи се очаква да възлезе на 15.4 мил. лв.

**Ангажменти по оперативен лизинг – Фондът като лизингодател**

*Оперативен лизинг на търговски обекти (инвестиционни имоти)*

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

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

|                       | 2015          | 2014          |
|-----------------------|---------------|---------------|
|                       | хил. лв.      | хил. лв.      |
| До 1 година           | 2,268         | 2,234         |
| От една до пет години | 8,474         | 8,576         |
| Над пет години        | 2,199         | 4,365         |
|                       | <b>12,941</b> | <b>15,175</b> |

Настоящите и бъдещи вземания на Фонда по договорите за оперативен лизинг са заложили като обезпечение на инвестиционни банкови заеми, както е оповестено в Бележка 11.

## ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

### 18. Ангажименти (продължение)

#### Ангажименти по оперативен лизинг – Фондът като лизингодател (продължение)

##### *Оперативен лизинг на офис площи (инвестиционни имоти)*

След закупуване на два инвестиционни имота представляващи офис сграда, Фондът е встъпил в/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 2015 г., Фондът е сключил допълнителни споразумения за удължаване срока на два от оперативните лизинги до 31 октомври 2019 г. и 31 май 2021 г. Вземанията на Фонда по основните лизингови договори са обезпечени с банкови гаранции или получени депозити в размер на два до три брутни месечни наема и сервизни такси. Към 31 декември бъдещите минимални лизингови вноски (наем и сервизни такси) са представени по-долу:

|                       | 2015         | 2014         |
|-----------------------|--------------|--------------|
|                       | хил. лв.     | хил. лв.     |
| До 1 година           | 1,762        | 1,435        |
| От една до пет години | 4,391        | 1,133        |
| Над пет години        | 254          | -            |
|                       | <b>6,407</b> | <b>2,568</b> |

##### *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:

|                       | 2015      | 2014      |
|-----------------------|-----------|-----------|
|                       | хил. лв.  | хил. лв.  |
| До 1 година           | 7         | 12        |
| От една до пет години | 19        | 35        |
| Над пет години        | 5         | 33        |
|                       | <b>31</b> | <b>80</b> |

### 19. Цели и политика за управление на финансовия риск

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

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

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

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

##### *Лихвен риск*

Експозицията на Фонда спрямо риска от промени в пазарните нива на лихвените проценти е свързана главно със задълженията по заеми с плаващи лихвени проценти. Лихвеният риск се управлява чрез постоянни преговори с кредитиращите институции (банки) като целта е да се договорят най-добрите възможни условия, които се предлагат. Освен това, Фондът е сключил сделка за лихвен суап, съгласно която плаща фиксирана лихва и получава плаваща лихва върху договорената номинална сума равна на главницата по инвестиционния банков заем с общ размер 7,000 хиляди евро (13,691 хиляди лева), (Бележка 11).

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

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

*Лихвен риск (продължение)*

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

*Ликвиден риск*

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

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

**Към 31 декември 2015 г.**

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

**Към 31 декември 2014 г.**

|                                                                                                                                  | На<br>поискване | < 3 месеца | 3-12<br>месеца | 1-5<br>години | > 5 години | Общо         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------|----------------|---------------|------------|--------------|
|                                                                                                                                  | хил. лв.        | хил. лв.   | хил. лв.       | хил. лв.      | хил. лв.   | хил. лв.     |
| Инвестиционен банков заем с<br>общ размер 7,000 хиляди евро<br>и съпътстващо задължение по<br>деривативен финансов<br>инструмент | -               | 483        | 1,450          | 1,932         | -          | 3,865        |
| Търговски и други задължения                                                                                                     | 228             | 60         | -              | -             | -          | 288          |
|                                                                                                                                  | <b>228</b>      | <b>543</b> | <b>1,450</b>   | <b>1,932</b>  | <b>-</b>   | <b>4,153</b> |

*Валутен риск*

Ръководството не счита, че дейността на Фонда е изложена на съществени валутни рискове, тъй като основната част от операциите в чуждестранна валута са свързани с получаване и изплащане на заеми 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.

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

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

*Кредитен риск (продължение)*

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 2015 г.

Основният кредитен риск, на който е изложен Фондът по отношение на другите финансови активи (различни от търговски вземания), възниква в следствие на предоставените депозити в банкови институции. За да управлява нивото на кредитния риск, Фондът работи само с утвърдени банкови институции, с висок кредитен рейтинг. Към 31 декември 2015 г. паричните средства и дългосрочни депозити на Фонда са разпределени в банки със следния кредитен рейтинг:

|         | <u>хил. лв.</u> | <u>Кредитен рейтинг</u> |
|---------|-----------------|-------------------------|
| Банка 1 | 3,483           | BBB-                    |
| Банка 2 | 704             | BB+                     |
| Банка 3 | 26              | B-                      |

*Управление на капитала*

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

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

|                                                                                 | <u>2015</u>     | <u>2014</u>     |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                                                                 | <i>хил. лв.</i> | <i>хил. лв.</i> |
| Основен капитал                                                                 | 60,450          | 60,450          |
| Премийни резерви                                                                | 6,345           | 9,810           |
| Неразпределена печалба/ (Натрупана загуба)                                      | 401             | (3,465)         |
| Общо собствен капитал                                                           | <u>67,196</u>   | <u>66,795</u>   |
| Инвестиционни имоти, включително имоти държани за продажба                      | 68,156          | 62,644          |
| Дългосрочни лихвоносни заеми (дългосрочна и краткосрочна част)                  | 1,886           | 3,667           |
| Собствен капитал към дългосрочни лихвоносни заеми                               | 35.63           | 18.22           |
| Инвестиционни имоти, включително имоти държани за продажба към собствен капитал | 1.01            | 0.94            |
| Пазарна капитализация                                                           | 31,374          | 32,643          |

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**  
 За годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

**20. Оценяване на справедлива стойност**

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

| Оценяване на справедлива стойност чрез използване на        |                    |                                           |                                               |                                                 |        |
|-------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------|
| Дата на оценка                                              | Балансова стойност | Котиранни цени на активни пазари (Ниво 1) | Значителни наблюдавани входящи данни (Ниво 2) | Значителни ненаблюдавани входящи данни (Ниво 3) |        |
|                                                             | хил. лв.           | хил. лв.                                  | хил. лв.                                      | хил. лв.                                        |        |
| <b>Активи, оценени по справедлива стойност:</b>             |                    |                                           |                                               |                                                 |        |
| Инвестиционни имоти (Бележка 6.1)                           |                    |                                           |                                               |                                                 |        |
| Търговски имоти                                             | 31.12.2015         | 21,447                                    | -                                             | -                                               | 21,447 |
| Незеделски земи                                             | 31.12.2015         | 21,438                                    | -                                             | -                                               | 21,438 |
| Офис площи                                                  | 31.12.2015         | 14,872                                    | -                                             | -                                               | 14,872 |
| Офис площи в процес на изграждане                           | 31.12.2015         | 8,666                                     | -                                             | -                                               | 8,666  |
| Земеделски земи                                             | 31.12.2015         | 212                                       | -                                             | -                                               | 212    |
| Инвестиционни имоти държани за продажба (Бележка 6.2)       |                    |                                           |                                               |                                                 |        |
| Ваканционни имоти                                           | 31.12.2015         | 1,521                                     | -                                             | -                                               | 1,521  |
| <b>Пасиви, оценени по справедлива стойност:</b>             |                    |                                           |                                               |                                                 |        |
| Деривативни финансови пасиви (Бележка 12)                   |                    |                                           |                                               |                                                 |        |
| Лихвен суап                                                 | 31.12.2015         | 45                                        | -                                             | 45                                              | -      |
| <b>Пасиви, за които се оповестява справедлива стойност:</b> |                    |                                           |                                               |                                                 |        |
| Лихвоносни заеми и привлечени средства (Бележка 11)         |                    |                                           |                                               |                                                 |        |
| Заеми с плаваща лихва                                       | 31.12.2015         | 1,886                                     | -                                             | 1,886                                           | -      |
| <b>Активи, за които се оповестява справедлива стойност:</b> |                    |                                           |                                               |                                                 |        |
| Дълготрайни финансови активи (Бележка 9, 13)                |                    |                                           |                                               |                                                 |        |
| Дългосрочни депозити                                        | 31.12.2015         | 704                                       | -                                             | 704                                             | -      |

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

**20. Оценяване на справедлива стойност (продължение)**

Количествени оповестявания на йерархията на справедлива стойност към 31 декември 2014 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. |
| <b>Активи, оценени по справедлива стойност:</b>              |                    |                                          |                                               |                                                 |          |
| <b>Инвестиционни имоти (Бележка 6.1)</b>                     |                    |                                          |                                               |                                                 |          |
| Търговски имоти                                              | 31.12.2014         | 21,286                                   | -                                             | -                                               | 21,286   |
| Незеделски земи                                              | 31.12.2014         | 24,634                                   | -                                             | -                                               | 24,634   |
| Земеделски земи                                              | 31.12.2014         | 298                                      | -                                             | -                                               | 298      |
| Офис площи                                                   | 31.12.2014         | 14,669                                   | -                                             | -                                               | 14,669   |
| <b>Инвестиционни имоти държани за продажба (Бележка 6.2)</b> |                    |                                          |                                               |                                                 |          |
| Ваканционни имоти                                            | 31.12.2014         | 1,618                                    | -                                             | -                                               | 1,618    |
| <b>Пасиви, оценени по справедлива стойност:</b>              |                    |                                          |                                               |                                                 |          |
| <b>Деривативни финансови пасиви (Бележка 12)</b>             |                    |                                          |                                               |                                                 |          |
| Лихвен суап                                                  | 31.12.2014         | 159                                      | -                                             | 159                                             | -        |
| <b>Пасиви, за които се оповестява справедлива стойност:</b>  |                    |                                          |                                               |                                                 |          |
| <b>Лихвоносни заеми и привлечени средства (Бележка 11)</b>   |                    |                                          |                                               |                                                 |          |
| Заеми с плаваща лихва                                        | 31.12.2014         | 3,667                                    | -                                             | 3,667                                           | -        |
| <b>Активи, за които се оповестява справедлива стойност:</b>  |                    |                                          |                                               |                                                 |          |
| <b>Дълготрайни финансови активи (Бележка 9, 13)</b>          |                    |                                          |                                               |                                                 |          |
| Блокирани парични средства                                   | 31.12.2014         | 704                                      | -                                             | 704                                             | -        |

През 2015 г. и 2014 г. не е имало трансфери между нивата от йерархията на справедлива стойност.

**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:

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

**20. Оценяване на справедлива стойност (продължение)**

**Справедлива стойност на финансови инструменти (продължение)**

|                                          | Отчетна стойност |          | Справедлива стойност |          |
|------------------------------------------|------------------|----------|----------------------|----------|
|                                          | 2015             | 2014     | 2015                 | 2014     |
|                                          | хил. лв.         | хил. лв. | хил. лв.             | хил. лв. |
| <i>Финансови активи</i>                  |                  |          |                      |          |
| Търговски и други вземания               | 77               | 52       | 77                   | 52       |
| Парични средства и краткосрочни депозити | 3,510            | 8,272    | 3,510                | 8,272    |
| Дълготрайни финансови активи             | 704              | 704      | 704                  | 704      |
| <i>Финансови пасиви</i>                  |                  |          |                      |          |
| Лихвоносни заеми                         | 1,886            | 3,667    | 1,886                | 3,667    |
| Деривативен финансов инструмент          | 45               | 159      | 45                   | 159      |
| Търговски и други задължения             | 1,584            | 288      | 1,584                | 288      |

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.
- Справедливата стойност на деривативния договор за лихвен суап се определя чрез дисконтиране на очакваните бъдещи парични потоци при използване на текущи пазарни лихвени проценти и криви на доходност за оставащия срок на инструмента. Банката, с която е договорен лихвения суап е предоставила оценка на справедливата стойност на инструмента.
- Справедливата стойност на дългосрочни финансови активи с фиксиран лихвен процент е определена чрез дисконтиране на очакваните бъдещи парични потоци при използване на текущи пазарни лихвени нива. Към 31 декември 2015 г., отчетната стойност на дългосрочните финансови активи не се отличава съществено от оценената справедлива стойност.

**21. Събития след отчетната дата**

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 офис сграда в гр. София, район Витоша, м. Малинова долина. Срокът на кредита е 10 години, с гратисен период за главницата от една година. Дължимата лихва по кредита е тримесечен Софибор плюс надбавка.

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

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

**21. Събития след отчетната дата (продължение)**

На 10 март 2016 г. Фондът сключва предварителен договор за продажба на инвестиционен имот, част от неземеделски земи в район Младост, гр. София.

Не са настъпили други 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 2015 г.