



Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ

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

31 декември 2025 година

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

Съдържание

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ	1
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И УПРАВЛЕНИЕТО	2
ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ИЗИСКВАНИЯТА НА ЧЛ. 31, АЛ. 1 ОТ ЗДСИЦДС И ЧЛ. 20, АЛ. 1, Т. 1 ОТ НАРЕДБА № 2 НА КФН	46
ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ.....	48
ДОКЛАД ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА	51
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	56
ДЕКЛАРАЦИЯ ПО ЧЛ. 100Н, АЛ. 4, Т. 4 ОТ ЗППЦК	103

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

Обща информация

Съвет на директорите

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

Одитен комитет

Мария Славянова Накова
Ирена Йорданова Даскалова
Мария Василева Георгиева

Седалище и адрес на управление

бул. Цариградско шосе 111Р, ет. 16
гр. София 1784

Регистър и регистрационен номер

ЕИК 131350366

Банка депозитар

Банка ДСК АД

Брокер на недвижими имоти

Сетъл Недвижими Имоти ООД

Трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС (Обслужващо дружество)

Мениджмънт недвижими имоти ООД (МНИ ООД)

Одитор

Ърнст и Янг Одит ООД
София 1124
бул. „Цариградско шосе“ 47А

**Годишен доклад за
дейността и управлението**

на

**“Фонд за недвижими
имоти България”
АДСИЦ**

за 2025 г.



27 март 2026 г.

Съдържание

1	Обща информация за Дружеството.....	1
2	Портфейл на Дружеството.....	4
3	Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2025 г. и бъдещи перспективи	9
4	Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване.....	25
5	Важни научни изследвания и разработки.....	25
6	Информация за основните нематериални ресурси, изисквана съгласно чл. 39, ал. 2 от Закона за счетоводството.....	26
7	Отчет за устойчивостта.....	26
8	Предвиждано развитие на Дружеството	26
9	Промени в цената на акциите на Дружеството.....	27
10	Анализ и разяснение на информацията по чл. 10 от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане и друга информация	29
11	Сделки със свързани лица.....	32
12	Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187d и чл. 247 от Търговския закон	33
13	Използвани от предприятието финансови инструменти.....	34
14	Информация относно "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, съгласно Приложение № 3 към Наредба № 2 на КФН.....	35
15	Информация относно "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, съгласно Приложение №2 към Наредба № 2 на КФН.....	37
16	Друга информация.....	45
17	Допълнителна информация съгласно Наредба 2, чл. 10	45

1 Обща информация за Дружеството

1.1 Правна рамка и промени в устава на Дружеството през 2025 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 и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) 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 декември 2004 г., а през март 2005 г. получава от Комисията за финансов надзор лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел - секюритизация на недвижими имоти - № 6/08.12.2005.

През изминалата година няма промени в правната рамка и устава на Дружеството.

На редовното общо събрание на акционерите, проведено на 16.06.2025 година, бяха взети следните решения:

1. Беше приет годишния финансов отчет за дейността на дружеството със специална инвестиционна цел за 2024 г., съдържащ годишен финансов отчет, доклад на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет, годишен доклад за дейността и управлението и доклад за прилагане на политиката за възнагражденията;
2. Беше приет доклада за дейността на Одитния комитет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2024 г.;
3. Беше приет отчета на Директора за връзка с инвеститорите;
4. Членовете на СД бяха освободени от отговорност за дейността им през 2024 г.;
5. Беше взето решение да бъде разпределена като дивидент за акционерите сумата 3 733 633.9 лева, която сума представлява 90% от преобразувания финансов резултат за 2024 г., определен съгласно чл. 29 от ЗДСИЦДС, в размер на 233 633.90 лева, и допълнителна сума в размер на 3 500 000 лева от неразпределени печалби от минали години, или общо 0.107777899 лева брутен дивидент на акция.
6. "Ърнст и Янг Одит" ООД, ЕИК: 130972874, гр. София 1124, район Средец, Полиграфия Офис Център, бул. „Цариградско шосе” № 47А, ет. 4, бе избрано за одиторско дружество, което да провери и завери финансовия отчет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2025 г.

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

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

През 2025 г. са начислени следните брутни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите (СД), съгласно договори за управление:

- Годишно възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков – 50 400 лв. (25 769.11 евро)
- Годишно възнаграждение на Чавдар Иванов Донков – 50 400 лв. (25 769.11 евро)
- Годишно възнаграждение на Николай Сергеевич Драгомирецки – 14 400 лв. (7 362.60 евро)

Общо през 2025 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат на 115 200 лв. (58 900.83 евро), като сумата не включва платените от Дружеството осигуровки.

Брутните възнаграждения на членовете на одитния комитет общо през 2025 г. възлизат на 5 688 лв. (2 908.23 евро).

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

Към 31.12.2025 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на Дружеството, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков – 416 843 бр. акции, представляващи 1.2% от капитала на Дружеството. През годината Тодор Брешков е прехвърлил 50 000 акции (0.14%) от притежаваните от него акции от капитала на Дружеството;
- Чавдар Иванов Донков – 598 771 бр. акции, представляващи 1.73% от капитала на Дружеството - няма промяна;
- Николай Сергеевич Драгомирецки – 673 569 бр. акции, представляващи 1.94% от капитала на Дружеството - няма промяна;

■ **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 АД, ЕИК 208626450 гр. София, кв. Манастирски ливади, ул. Синанишко езеро 9А, офис 3 – Изпълнителен директор и председател на Съвета на директорите;
- Мибо Консулт ООД, ЕИК 200032995, гр. София, кв. Манастирски ливади, ул. Синанишко езеро 9А, офис 3 – Управител;
- Хард Уърк Капитал ЕООД, ЕИК 208148843, гр. София, р-н Изгрев, ж.к. Изток, ул. Вълко Радински № 12, вх. В, ет. 4, ап. 11;
- Лонч Хъб Фънд Мениджмънт Б.В., със седалище Princes Margrietplantsoen 88, WTC Toren E, Нидерландия - Член на Съвета на директорите;
- Лонч Хъб Фънд Мениджмънт II Б.В., със седалище Princes Margrietplantsoen 88, WTC Toren E, Нидерландия - Член на Съвета на директорите;
- Giraffe360 Ltd, 9 floor, 107 Cheapside, London, UK, Член на Съвета на директорите;
- Aggero Ltd, 18 St Cross Str, 4 Floor, London, UK, Член на Съвета на директорите;
- Трансметрикс АД, гр. София, р-н Възраждане, бул. Тодор Александров №18, ет. 2 - Член на Съвета на директорите;

- Фондация „Заедно в час“, гр. София, бул. Цариградско шосе 23 – член на Съвета на директорите.

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

- Фондация „Доцент Иван Донков Донков“, гр. София, ул. Твърдишки проход № 23 - Първи пожизнен председател;
- VICT HOLDING AG, Baarerstrasse 7, 6300 Zug, Schweiz-член на Управителен съвет.

Николай Сергеевич Драгомирецки има участие в управителните и/или контролни органи на следните юридически лица:

- ЕКОБУЛТЕХ АД, гр. София, ул. Маринковица № 2, вх. Б – Изпълнителен директор;
- Универсална Инвестиционна Банка АД – Скопие (Република Северна Македония)- член на Надзорния съвет;
- Първа Инвестиционна Банка АД-Тирана (Република Албания)- член на Надзорния съвет.

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;
- Мибо Консулт ООД, гр.София, ул. Синанишко езеро № 9А, офис 3;
- "Хард Уърк Капитал" ЕООД, гр. София, р-н Изгрев, ж.к. Изток, ул. Вълко Радински № 12, вх. В, ет. 4, ап. 11;

Чавдар Иванов Донков

- Не притежава повече от 25% от капитала на друго дружество;

Николай Сергеевич Драгомирецки

- Не притежава повече от 25% от капитала на друго дружество;

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

Няма такива.

2 Портфейл на Дружеството

2.1 Структура на портфейла

През изминалата година структурата на портфейла на Дружеството претърпя съществени промени. След продажбата на последния магазин от проекта ТЦ „Доверие-Бриколаж“ към края на 2025 г. портфейлът вече не съдържа сегмент Търговски имоти. В резултат, както на преразпределението на компонентите в портфейла, така и на годишната преоценка на офис сградите, дялът на водещия сегмент на бизнес имотите достигна 83.3% от 78.1% в края на 2024 г. Аналогично се увеличи и дялът в портфейла на инвестиционните парцели - от 2.8% към 31.12.2024 г. до 3.8% година по-късно. При липса на съществена преоценка, теглото на ваканционните имоти остана без промяна - 1.8%.

Значителен ръст през годината отбелязаха паричните средства. Дялът им достигна 11% в края на 2025 г. (4% към 31.12.2024 г.), като комбиниран ефект от: 1) постъпленията от продажбата на ТЦ „Доверие-Бриколаж“, полученото капаро по сделката за част от инвестиционния имот в Младост IV и средствата, генерирани от оперативна дейност, и 2) плащанията за частичното предсрочно погасяване на главница по инвестиционния кредит за Синерджи Тауър и на гласувания от ОСА през м. юни дивидент към акционерите.

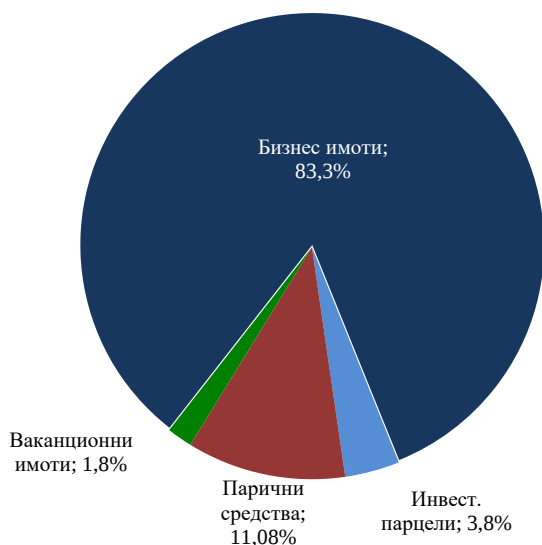
През годината дейността на Дружеството беше насочена главно в следните направления:

- Преговори с потенциални наематели за бизнес имотите, притежавани от Дружеството (офис сградите Синерджи Тауър, Камбаните Грийн Офиси и Сграда 1 в Бизнес Парк София), както за отдаване на площи на нови наематели, така и за разширяване на отдадената под наем площ или удължаване на изтичащи договори на съществуващи наематели;
- Приключване на сделката за продажбата на магазина на ТЦ „Доверие-Бриколаж“ на бул. Цариградско шосе в гр. София и освобождаване на платената по сделката сума от доверителната сметка;
- Преговори с кандидат-купувачи за регулирания парцел, част от терена в Младост IV, гр. София, и сключване на предварителен договор;
- Преустройства на офиси за нови наематели в Синерджи Тауър и Камбани Грийн Офиси;
- Подписване на договори за наем на офиси в Синерджи Тауър, Камбани Грийн Офиси и Сграда 1 в Бизнес Парк София;
- Текущо управление на офис сградите на Дружеството - Синерджи Тауър, Камбаните Грийн Офиси и Сграда 1 в Бизнес Парк София;
- Договаряне на условията за частичното предсрочно погасяване на главница по инвестиционния кредит за Синерджи Тауър; освобождаване и облекчаване на обезпечителните условия по договорите за инвестиционните кредити на Дружеството;
- Разговори с потенциални купувачи за останалите неоперативни активи на Дружеството

След продажбата на ТЦ „Доверие-Бриколаж“ управляваните от ФНИБ проекти към края на декември 2025 г. остават 6 на брой с основен фокус върху сегмента на бизнес имотите.

Разпределение на инвестиция капитал по видове сектори

Структура на портфейла 31.12.2025 г.



Структура на портфейла 31.12.2024 г.



През изтеклата 2025 г. Дружеството насочи усилията си в управление на четири основни проекта, като проектът ТЦ „Доверие-Бриколаж“ приключи и към края на годината не е част от портфейла на Дружеството. Според степента си на завършеност проектите на ФНИБ могат да бъдат разделени по следния начин:

Инвестиционни проекти на ФНИБ

Проект	Етап на проекта	Истори- ческа стойност	Балансова стойност 31.12.2025г.	Истори- ческа стойност	Балансова стойност 31.12.2025г.
		хил. лв.		хил. евро	
Текущи проекти					
Офис сграда 1 - Бизнес Парк София	текущо управление	14,714	20,068	7,523	10,261
Офис сграда Камбаните Грийн Офиси	текущо управление	17,596	27,502	8,997	14,062
Офис сграда – Синерджи Тауър	текущо управление	80,320	111,037	41,067	56,772
Предстоящи/ неактивни проекти					
Морско ваканционно селище - с. Лозенец	преуста- новен	4,409	3,375	2,254	1,726
Инвестиционен имот (терен и постройки) до Видин	преуста- новен	589	1,489	301	761
УПИ, част от Инвестиционни терени в София, Младост IV	в продажба	8,937	5,476	4,569	2,800
ПИИ /за озеленяване/, част от Инвестиционни терени в София, Младост IV	преуста- новен	496	305	254	156
Земеделски имоти	преустанов ен	2	15	1	8
Общо инвестиционни проекти		127,063	169,267	64,966	86,546

От изброените проекти в таблицата Офис сграда 1 в Бизнес Парк София, Офис сграда Камбаните Грийн Офиси и Офис сграда Синерджи Тауър в София Тех Парк са в етап на текущо управление.

В рамките на следващата група са включени три неактивни проекта на Фонда. С подписването на предварителния договор за покупко-продажба на УПИ 68134.4090.1401 с площ от 7 570 кв. м., част от Проект *Инвестиционен имот (терени) в Младост IV, гр. София*, този имот бе прекатегоризиран като такъв в процес на продажба¹. По останалите два проекта - имот, предвиден за ваканционно селище до с. Лозенец, Бургаска област и инвестиционни парцели край Видин - към момента няма съществено развитие.

2.2 Проект – Офис сграда 1 – Бизнес Парк София

През 2014 г. ФНИБ придоби общо 7 318 кв. м. офис площи, 68 паркоместа и обслужващи помещения от Сграда 1 в Бизнес Парк София, заедно с 64.45% идеални части от парцела под сградата. Всички офиси са разположени във вход Б.

През отчетния период бе подписано допълнително споразумение със Си 3 Ай Европа ЕООД за удължаване на наемния договор за 1 545 кв. м. офис площи в Сграда 1. В същото време беше освободен един от офисите, наемани от Ню Уърк София Бизнес Парк ЕООД в сградата с площ от 636 кв. м., като дружеството запази втория, идентичен по размер, офис. Подписан бе договор за наем с ДПК „Авиосенс“ на офис (45 кв. м.) в студио в сградата. Така, към 31 декември 2025 г. заетостта на имотите собственост на Дружеството възлиза на 67.6%. В подземния паркинг под наем са отдадени 57 паркоместа.

Въпреки предизвикателствата на ограниченото търсене и конкуренцията от по-модерни сгради, продължава активната кампания и разговори с потенциални наематели за свободните помещения.

Основни наематели в Сграда 1 към момента са “ИЕксЕлСървис България” ЕАД, „СИ 3 АЙ ЕВРОПА” ЕООД, „Ню Уърк София Бизнес Парк“ ЕООД, Британски съвет – клон България.

2.3 Проект – Офис сграда Камбаните

Строителството на офис сградата бе завършено през 2016 г. Имотът е разположен върху парцел с площ от 10 671 кв.м., в района на „Вилна зона Малинова долина – Бункера” в гр. София. Търговското название на сградата е Камбаните Грийн Офиси. Отдаваемите офис площи и прилежащи помещения са 9 530 кв.м., ресторант с площ от 420 кв. м. и 214 паркоместа, от които 74 са в подземния паркинг.

За проекта е използвано банково финансиране от Юробанк България АД в размер на 11 млн. лв. (5.62 млн. евро). Към края на декември 2025 г. кредитът бе изцяло погасен.

През отчетния период Дружеството подписа допълнително споразумение с „Частно основно училище Канадско Мече“ ООД за поетапно наемане на допълнителни площи в Камбани Грийн Офиси. Съгласно анекса, наемният срок на допълнителните обекти изтича заедно с наемния срок на вече отдадените площи – на 15.09.2033 г. В сградата беше привлечен и един напълно нов наемател - „Скиллайн Бизнес Сълъшънс” ООД, който нае 456.27 кв. м. офис площи за срок от 3 години. Подписан беше тригодишен

¹ Към датата на доклада имотът вече не е собственост на Дружеството.

договор и с Аве България Логистик ЕООД за площ от 431.27 кв. м. С този договор процентът на запълняемост на Камбани Грийн Офиси достигна 88.8%.

През изминалата година Фондът предприе и преустройства на офис площи в Камбани Грийн Офиси във връзка с поети ангажименти към новите наематели, основно Скиллайн Бизнес Сълюшънс, Аве България Логистик и Частно основно училище Канадско Мече.

Основни наематели в сградата са “Частно основно училище Канадско Мече“ ЕООД с 2 465.97 кв. м., „Нетера“ ЕООД с 1 611.24 кв. м., „Дайната България“ ЕООД с 1 489.48 кв. м. и „Коника Минолта Бизнес Солюшънс България“ ЕООД с 900.93 кв. м. Общо отдадените паркоместа към края на отчетния период са 184, от които 61 в подземния паркинг. Наемател на ресторанта е Виктория ЖИ 2011 ЕООД.

2.4 Проект – Офис сграда София Тех Парк (Синерджи Тауър)

Най-новата офис сграда, изградена от Фонда, разположена в Научно-технологичния парк в гр. София – Синерджи Тауър – е напълно функционираща от началото на 2023 г. Параметрите на сградата са както следва: ЗП 2 325 кв. м., РЗП – 50 761.38 кв. м., включващо и подземен паркинг и складове на две нива с РЗП 15 762.50 кв. м. Инвестираните до края на 2025 г. средства в проекта без комисионни за отдадени площи са в размер на 81.6 млн. лв. (41.7 млн. евро), като Дружеството ще продължи да влага ресурс в преустройствата на помещенията, отдавани под наем.

Финансирането на проекта за изграждане на сградата е реализирано със собствени средства и с външно финансиране по договор за банков кредит с Юробанк България АД. Кредитът в размер на 33.2 млн. лв. (16.97 млн. евро) е отпуснат със срок до ноември 2029 година. През отчетния период беше извършено частично предсрочно погасяване на 8.5 млн. лв. (4.35 млн. евро) главница и към края на 2025 г. дължимата главница по кредита възлиза на 13 268 хил. лв. (6 784 хил. евро). Условието на заема са посочени в т. 3.3 по-долу в доклада.

През 2025 г. Дружеството сключи договор за наем на 3 367.27 кв. м. офис площи в Синерджи Тауър с „ТехноЛогика“ ЕАД. Наемният срок, съгласно договора, е 8 години. Сключен бе анекс с Редис България ЕООД за наем на допълнителни офис площи в размер на 1 368.63 кв. м. в Синерджи Тауър, с което Редис България заема цялото пространство на 5-тия етаж на офис сградата. Съгласно договора наемът е със срок до август 2030 г. Така, към края на 2025 г. заетостта на Синерджи Тауър достига 82.59%, което по същество означава, че в сградата остават само два свободни етажа, за които активно продължават да се водят преговори за отдаване.

Основните наематели на Синерджи Тауър към 31.12.2025 г. са: Роберт Бош ЕООД с обща отдадена офис площ от 8 617.95 кв. м., ТехноЛогика ЕАД с обща отдадена площ от 3 305.78 кв. м., Софтуер АГ Дивелъпмънт Център България ЕООД с обща отдадена площ 2 804.99 кв. м., Стейдж Коуъркинг ООД с обща отдадена площ 2 763.99 кв. м., Редис България ЕООД с 2 722.47 кв. м., INSAIT с 2 644.80 кв. м., Онтотекст АД с 1 322.40 кв. м., групата на Уайзър Технолоджи АД с 1 351.50 кв. м. Наемател на ресторанта в сградата е Синфлуънс ООД.

След края на годината, съгласно условията на договора за наем, Софтуер АГ Дивелъпмънт Център България ЕООД освободи половината от заеманата от компанията площ – 1 357 кв. м. (считано от 1 февруари 2026 г.). В същото време беше договорено освободената площ да бъде наета от INSAIT след частично преустройство, като финалният договор предстои да бъде подписан в кратки срокове.

След запълването на подземния паркинг на сградата - където на временен или постоянен абонамент са отдадени практически всички паркоместа - в началото на м. ноември 2025 г., в непосредствена близост до Синерджи Тауър започна да функционира открит

паркинг със 130 места, който ФНИБ наема от София Тех Парк АД изцяло за нуждите на своите наематели.

2.5 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 проекта е с размер от около 28.8 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 Дружеството замрази проекта за изграждане на ваканционно селище.

2.6 Проект – Инвестиционен имот (терен и постройки) 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.

2.7 Проект – Инвестиционни имоти (терени) в Младост IV, град София

Стартът на проекта е през 2007 г., когато Дружеството закупува имоти с обща площ от 79 253 кв. м. През 2008 бяха продадени 31 908 кв. м, а по-късно още 4 166 кв. м. След промяната на ПУП на района в края на 2014 година и реализираните продажби след това, Дружеството остана собственик на 13 794 кв. м., от които 7 570 кв. м. в регулация (УПИ), а останалите извън регулация и определени за зелени площи.

През четвърто тримесечие на 2025 г. Фондът сключи предварителен договор за продажба на урегулирания поземлен имот с площ от 7 570 кв. м. на цена от 2.8 млн. евро (5.48 млн. лв.) без ДДС, като към датата на изготвяне на настоящия отчет сделката е финализирана и средствата от продажбата са постъпили по сметките на Дружеството. След приключване на сделката, собственост на Дружеството остават 6 224 кв. м. извън регулация.

3 Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2025 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 2025 г. и 2024 г.

Отчет за финансовото състояние (Счетоводен баланс)

(хиляди лева)	31.12.2025	31.12.2024
АКТИВИ		
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ		
Инвестиционни имоти	163,791	154,088
Оборудване	16	22
Нематериални активи		1
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	163,807	154,111
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ		
Търговски вземания и лихви	449	539
Разходи за бъдещи периоди	49	53
Парични средства и краткосрочни депозити	21,083	7,531
Инвестиционни имоти, държани за продажба	5,476	24,580
ОБЩО АКТИВИ	190,864	186,814
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		
СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
Основен капитал	34,642	34,642
Премийни резерви	59,380	59,380
Неразпределена печалба	62,333	58,841
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	156,355	152,863
ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ		
Дългосрочни заеми	10,985	21,445
Получени депозити от наематели	2,307	2,197
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	13,292	23,642
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ		
Краткосрочни заеми и начислени лихви	2,083	4,743
Търговски и други задължения	820	1,714
Пасиви по договори	548	3,520
Задължение по неизплатени дивиденди	7,974	1
Провизия за дължими дивиденди	9,368	234
Получени депозити от наематели	424	97
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	21,217	10,309
ОБЩО ПАСИВИ	34,509	33,951
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	190,864	186,814

(хиляди евро)	31.12.2025	31.12.2024
АКТИВИ		
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ		
Инвестиционни имоти	83,745	78,784
Оборудване	8	11
Нематериални активи	-	1
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	83,753	78,796
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ		
Търговски вземания и лихви	230	276
Разходи за бъдещи периоди	25	27
Парични средства и краткосрочни депозити	10,780	3,851
Инвестиционни имоти, държани за продажба	2,800	12,568
ОБЩО АКТИВИ	97,587	95,516
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		
СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
Основен капитал	17,712	17,712
Премийни резерви	30,361	30,361
Неразпределена печалба	31,870	30,085
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	79,943	78,158
ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ		
Дългосрочни заеми	5,617	10,965
Получени депозити от наематели	1,180	1,123
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	6,796	12,088
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ		
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,065	2,425
Търговски и други задължения	419	876
Пасиви по договори	280	1,800
Задължение по неизплатени дивиденди	4,077	1
Провизия за дължими дивиденди	4,790	120
Получени депозити от наематели	217	50
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	10,848	5,271
ОБЩО ПАСИВИ	17,644	17,359
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	97,587	95,516

Отчет за доходите

(хиляди лева)	2025	2024
Приходи от наеми и такса управление	13,043	10,772
Приходи от продажба на имоти	35,205	118
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	13,377	15,461
Други приходи	105	47
Общо приходи	61,730	26,398
Възнаграждения на обслужващото дружество	(7,312)	(1,362)
Преки оперативни разходи, свързани с имоти и други нефинансови разходи	(4,523)	(3,458)
Разходи за лихви	(791)	(950)
Балансова стойност на продадените имоти	(24,580)	(82)
Разходи за персонала	(194)	(188)
Общо разходи	(37,400)	(6,039)
Печалба/(загуба) за периода	24,330	20,359
Средно претеглен брой акции през годината ('000)	34,642	34,642
Доход на акция (в лева)	0.702	0.588

(хиляди евро)	2025	2024
Приходи от наеми и такса управление	6,669	5,508
Приходи от продажба на имоти	18,000	60
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	6,840	7,905
Други приходи	54	24
Общо приходи	31,562	13,497
Възнаграждения на обслужващото дружество	(3,739)	(696)
Преки оперативни разходи, свързани с имоти и други нефинансови разходи	(2,312)	(1,768)
Разходи за лихви	(404)	(486)
Балансова стойност на продадените имоти	(12,568)	(42)
Разходи за персонала	(99)	(96)
Общо разходи	(19,122)	(3,088)
Печалба/(загуба) за периода	12 440	10 409
Средно претеглен брой акции през годината ('000)	34 642	34 642
Доход на акция (в евро)	0.359	0.300

3.2 Ликвидност

Показатели за ликвидност на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ

Коефициенти	31.12.2025	31.12.2024
Текуща ликвидност	1.28	3.17
Бърза ликвидност	1.02	0.79
Абсолютна ликвидност	0.99	0.73

Коефициентите на ликвидност към края на периода са резултат от приключилата сделка за ТЦ Доверие Брико. Инвестиционният имот за продажба вече не е част от краткотрайните активи на Дружеството, като в същото време на баланса имаме значителни по размер парични средства. В същото време при текущите пасиви е налице значително увеличение поради възникването на задължение за плащане на гласувания през м. декември дивидент и провизирането на задължителния такъв за 2025 г. Именно този ръст на краткосрочните пасиви обяснява и спада на текущата ликвидност, докато високият дял на паричните средства в краткотрайните активи е причина трите показателя – за текуща, бърза и абсолютна ликвидност – да са с близки стойности.

През следващите периоди, с изплащането на дължимите дивиденди (което ще има по-голям ефект върху задълженията поради структурата им) и приключването на сделката за продажбата на регулирания парцел в Младост IV, очакваме коефициентите за ликвидност да се повишат.

Параметри на ликвидност

■ Краткотрайни активи

	/хил. лв./			
	31.12.2025	% дял	31.12.2024	% дял
Краткотрайни активи				
Инвестиционни имоти, държани за продажба	5,476	20.2%	24,580	75.2%
Търговски вземания и лихви	449	1.7%	539	1.6%
Парични средства и краткосрочни депозити	21,083	77.9%	7,531	23.0%
Разходи за бъдещи периоди	49	0.2%	53	0.2%
Общо краткотрайни активи	27,057	100.0%	32,703	100.0%

	/хил. евро/			
	31.12.2025	% дял	31.12.2024	% дял
Краткотрайни активи				
Инвестиционни имоти, държани за продажба	2,800	20.2%	12,568	75.2%
Търговски вземания и лихви	230	1.7%	276	1.6%
Парични средства и краткосрочни депозити	10,780	77.9%	3,851	23.0%
Разходи за бъдещи периоди	25	0.2%	27	0.2%
Общо краткотрайни активи	13,834	100.0%	16 721	100.0%

Краткотрайните активи на Фонда намаляват със 17.3% през 2025 г. и достигат 27 млн. лв. (13.8 млн. евро), като са налице и значителни промени в структурата. След като активът ТЦ Доверие-Бриколаж вече не е на баланса на Дружеството, позицията

Инвестиционни имоти, държани за продажба включва частично Инвестиционния имот в Младост IV (УПИ след годишната преоценка), за продажбата на който беше сключен предварителен договор. Така, *Имотите, държани за продажба* се свиват със 78% до 5.48 млн. лв. (2.8 млн. евро) и делът им в текущите активи достига 20.2% (31.12.2024 г.: 75.2%). Паричните средства, съответно, стават водещ актив с тегло от 77.9% (23% към 31.12.2024 г.). Ръстът е почти 3 пъти до 21 млн. лв. (10.8 млн. евро) благодарение на получените средства от продажбата на ТЦ Доверие-Брико, капарото за имота в Младост IV и оперативната печалба, като се отчете изплатеният годишен дивидент и предсрочно погасената главница по инвестиционния кредит за Синерджи Тауър. Вземанията в края на периода се свиват със 17% до 449 хил. лв. (230 хил. евро), като поради общото намаление на краткотрайните активи, делът им остава без значително изменение - 1.7% (31.12.2024 г.: 1.6%).

Изплащането на задълженията за дивиденти през следващите тримесечия ще свие паричните средства, но те пак ще останат над нивата, достатъчни да се обезпечи с ликвидност оперативната дейност на Фонда.

■ Краткосрочни пасиви

	/хил. лв./			
	31.12.2025	% дял	31.12.2024	% дял
Краткосрочни пасиви				
Краткосрочни заеми и начислени лихви	2,083	9.8%	4,743	46.0%
Търговски и др. задължения	820	3.9%	1,714	16.6%
Пасиви по договори	548	2.6%	3,520	34.1%
Задължение по неизплатени дивиденти	7,974	37.6%	1	0.0%
Провизия за дължими дивиденти	9,368	44.1%	234	2.3%
Получени депозити от наематели	424	2.0%	97	0.9%
Общо краткосрочни пасиви	21,217	100.0%	10,309	100.0%

	/хил. евро/			
	31.12.2025	% дял	31.12.2024	% дял
Краткосрочни пасиви				
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,065	9.8%	2,425	46.0%
Търговски и др. задължения	419	3.9%	876	16.6%
Пасиви по договори	280	2.6%	1,800	34.1%
Задължение по неизплатени дивиденти	4,077	37.6%	1	0.0%
Провизия за дължими дивиденти	4,790	44.1%	120	2.3%
Получени депозити от наематели	217	2.0%	50	0.9%
Общо краткосрочни пасиви	10,848	100.0%	5,271	100.0%

През 2025 г. краткосрочните пасиви нарастват повече от 2 пъти и достигат 21.2 млн. лв. (10.8 млн. евро). Ръстът се дължи на формирането на следните задължения за дивидент:

1) провизия за задължителен дивидент за 2025 г. в размер на 9.4 млн. лв. (4.8 млн. евро); провизията е в размер на 90% от печалбата за финансовата година, определена по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС;

2) задължение по гласувания през м. декември (изплатен към датата на настоящият отчет) дивидент от 7.97 млн. лв. (4.1 млн. евро).

В резултат, към края на 2025 г. провизията за дължими дивиденти е с най-голямо тегло в краткосрочните пасиви – 44.1% (31.12.2024 г.: 2.3%), следвана от позицията Задължение за неизплатени дивиденти - 37.6% (31.12.2024 г.: 0.0%).

Търговските и други задължения на Дружеството се свиват наполовина спрямо 2024 г. до 820 хил. лв. (419 хил. евро) като комбиниран ефект от: 1) по-високи задължения към доставчици и клиенти по преустройства в Синерджи Тауър, 2) по-ниски задължения към обслужващото дружество, и 3) отсъствие на значими данъчни задължения, каквито е имало в края на 2024 г. във връзка със задатъка по сделката за ТЦ Доверие Бриколаж.

При останалите текущи пасиви най-чувствително е намалението на дела на *Краткосрочните заеми* - от 46% в края на 2024 г. до 9.8% към 31.12.2025 г. Освен под влиянието на формираните значителни задължения за дивидент в структурата на текущите пасиви, краткосрочните заеми намаляват и в абсолютно изражение с 56% до 2.1 млн. лв. (1.1 млн. евро). Тази позиция вече съдържа само краткосрочната част от инвестиционния кредит за Синерджи Тауър, като след частичното предсрочно погасяване на 8.5 млн. лв. (4.35 млн. евро) главница през м. декември, пропорционално - с около 40% - намаляха всички вноски по кредита и съответно задълженията по тях.

След финализирането на продажбата на ТЦ Доверие-Бриколаж през ноември т.г., 10% задатък по сделката вече не е задължение за Дружеството. Вместо него в позицията *Пасиви по договори* е включено капарото от 10% по предварителния договор за продажбата на Инвестиционния имот Младост IV. Така тази позиция намалява до 548 хил. лв. (280 хил. евро) от 3.5 млн. лв. (1.8 млн. евро) в края на 2024 г., а делът ѝ в текущите пасиви се свива до 2.6% (31.12.2024 г.: 34.1%)

През следващите тримесечия очакваме текущите пасиви да намалеят значително, а структурата им да се нормализира, като основни компоненти ще останат краткосрочните заеми и текущите задължения, свързани с оперативната дейност и преустройствата в сградите.

3.3 Капиталови ресурси

Дружеството финансира операциите си с парични средства от оперативна и инвестиционна дейност. Дружеството разчита и на следните външни източници на финансиране: (i) привлечен акционерен капитал и (ii) банкови заеми.

■ Дългосрочен капитал

През отчетния период Дружеството редовно обслужваше двата си кредита съгласно погасителните им планове и към края на 2025 г. инвестиционният кредит за офис сградата Камбани Грийн Офиси беше напълно погасен. С оглед по-добро управление на риска и при наличието на свободен паричен ресурс, генериран от сделката за продажба на ТЦ Доверие-Бриколаж, Дружеството взе решение да извърши частично погасяване на 8.5 млн. лв. (4.35 млн. евро) от главницата по инвестиционния кредит за Синерджи Тауър.

В резултат, дългосрочният привлечен капитал на ФНИБ намалява до 11 млн. лв. (5.6 млн. евро) към 31 декември 2025 г. от 21.4 млн. лв. (11 млн. евро) в края на 2024 г. В същото време собственият капитал на дружеството в края на периода нараства с разликата между отчетената печалба и сумите, определени за дивидент.

Общо дългосрочният капитал на Фонда - собствен и привлечен - намалява с 4% до 167.34 млн. лв. (85.6 млн. евро). Делът на собствения капитал в дългосрочните

капиталови ресурси вече е над 93% (31.12.2024 г.: 87.7%), а теглото на привлечения капитал намалява до 6.6% от 12.3% в края на 2024 г.

Доколко Фондът не предвижда да използва външно дългово финансиране, а съществуващите задължения се погасяват по план, тенденцията на свиване на дела на заемните средства в капиталовите ресурси на Дружеството ще продължи и през следващите отчетни периоди. Темпът на този процес ще зависи и от решенията на дружеството относно разпределянето на текущо генерираната печалба.

Съотношението между собствен капитал и привлечени средства за последните две години е представено по-долу.

Дългосрочен капитал на ФНИБ
към 31.12.2025 г.



Дългосрочен капитал на ФНИБ
към 31.12.2024 г.



Коефициенти на капиталова структура

Коефициент на капиталовата структура	31.12.2025	31.12.2024
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени средства	14.23	7.13
Съотношение на ДА към собствен капитал	1.05	1.01
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.07	0.14

**Краткосрочната част от заемите и друг дългосочен пасив не са включени в калкулациите на горепосочените коефициенти*

■ Собствен капитал

През 2025 г. собственият капитал на ФНИБ нараства с 2.3% или 3.49 млн. лв. (1.79 млн. евро) до 156.4 млн. лв. (80 млн. евро). Увеличението е резултат от реализираната през годината печалба в размер на 24.3 млн. лв. (12.4 млн. евро).

В същото време, в посока намаление на собствения капитал, влияние оказва разпределянето на дивиденди. През годината е изплатен дивидент в размер на 3.7 млн. лв. (1.9 млн. евро), включващи 233 хил. лв. (119 хил. евро) задължителен дивидент от печалбата за 2024 г. съгласно ЗДСИЦС и 3.5 млн. лв. (1.79 млн. евро) допълнителен дивидент от неразпределената печалба на Дружеството. Освен това са формирани задължения за извънреден дивидент в размер на 7.97 млн. лв. (4.07 млн. евро), гласуван през декември 2025 г., както и за задължителен дивидент за 2025 г. в размер на 9.4 млн. лв. (4.81 млн. евро).

Собствен капитал на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ

Собствен капитал (хил.лв)	31.12.2025	31.12.2024
Основен капитал	34,642	34,642
Премийни резерви	59,380	59,380
Неразпределена печалба	62,333	58,841
Общо собствен капитал	156,355	152,863

Собствен капитал (хил. евро)	31.12.2025	31.12.2024
Основен капитал	17,712	17,712
Премийни резерви	30,361	30,361
Неразпределена печалба	31,870	30,085
Общо собствен капитал	79,943	78,158

■ Привлечен дългосрочен капитал

Към края на 2025 г. Дружеството има един действащ договор за кредит, подписан с Юробанк България АД. Предназначението на заема е за финансиране строителството на Синерджи Тауър. Кредитът е за срок до ноември 2029 г. и с първоначално одобрен размер до 41 млн. лв. (20.96 млн. евро). През 2022 г. в резултат от получените парични средства от продажбата на ТЦ Бриколаж Варна и отпадналата нужда от допълнително външно финансиране Дружеството предоговори общия размер на кредита и го намали на 33.2 млн. лв. (16.97 млн. евро). Тази сума е напълно усвоена и нови средства по кредита няма да бъдат усвоявани.

Дължимата лихва по кредита след приключване на гратисния период е ПРАЙМ Бизнес клиенти плюс 1.05%, но общо не по-малко от 2.05%. След последната промяна на референтния лихвен процент ПРАЙМ през 2023 г. плащаната от дружеството лихва е 2.95%. Във връзка с влизането на България в Еврозоната се предвижда финансиращата банка да извърши замяна на референтния процент PRIME BGN в рамките на определен срок, но не се очаква това да доведе до промяна на дължимата от Дружеството лихва.

През 2025 г., освен редовните плащания по кредита, Дружеството извърши предсрочно погасяване на 8.5 млн. лв. (4.35 млн. евро) от дължимата главница. Така към края на 2025 г. непогасената главница по кредита възлиза на 13 268 хил. лв. (6 784 хил. евро).

След извършване на последните погашения по инвестиционния кредит за Камбани Грийн Офиси, към 31.12.2025 г. Дружеството няма задължения по него.

■ Капиталови разходи през следващата година

Капиталовите разходи през следващите отчетни периоди ще са основно за преустройства на офисите на нови наематели в Синерджи Тауър. Инвестираните до момента средства в офис сградата, без брокерските комисионни, възлизат на 80.3 млн. лв. (41.1 млн. евро). Предвидените средства за преустройства в офисите на наематели за следващата годината са 350-400 хил. евро.

Капиталови разходи, макар и в по-ограничен размер, ще има и в другите две офис сгради на Фонда във връзка с текущи ремонти, както и при ангажименти за участие в разходите по преустройства на офис площи за нови наематели.

За финансиране на по-горе описаните разходи Дружеството ще използва наличния към момента собствен ресурс.

3.4 Структура на активите

Сумата на актива на Фонда през 2025 г. нараства с 2.2% и достига 190.9 млн. лв. (97.6 млн. евро), като комбиниран резултат от разнопосочно формирана динамика на двата най-значими компонента - инвестиционни имоти и парични средства.

След продажбата на ТЦ Доверие-Бриколаж с балансова стойност от 24.6 млн. лв. (12.6 млн. евро), общата стойност на инвестиционните имоти намалява с 9.4 млн. лв. (4.8 млн. евро) до 169.3 млн. лв. (86.5 млн. евро). Намалението на позицията е частично компенсирано от 13.4 млн. лв. (6.8 млн. евро) положителни преоценки в края на годината и 1.87 млн. лв. (0.95 млн. евро) инвестиции в преустройства на новонасти офиси в Синерджи Тауър и Камбани Грийн Офиси.

(хил. лв)	Балансова ст-ст 2024	Преоценки	Инвестиции	Други	Балансова ст-ст 2025
Офис сграда - Синерджи Тауър	101,616	7,737	1,683	1	111,037
Офис сграда 1 - Бизнес Парк София	18,901	1,206	1	(40)	20,068
Офис сграда Камбаните	24,978	2,367	181	(24)	27,502
Инвестиционни имоти в София - Младост IV	4,002	1,779			5,781
Инвестиционен имот до Видин	1,252	237	-	-	1,489
Морско ваканционно селище - с.Лозенец	3,322	53	-	-	3,375
Земеделска земя	17	(2)	-	-	15
Общо	154,088	13 376	1 865	(63)	169,267

(хил. евро)	Балансова ст-ст 2024	Преоценки	Инвестиции	Други	Балансова ст-ст 2025
Офис сграда - Синерджи Тауър	51,955	3,956	861	1	56,772
Офис сграда 1 - Бизнес Парк София	9,664	616	1	(20)	10,261
Офис сграда Камбаните	12,771	1,210	92	(12)	14,062
Инвестиционни имоти в София - Младост IV	2,046	910	-	-	2 956
Инвестиционен имот до Видин	640	121	-	-	761
Морско ваканционно селище - с.Лозенец	1,699	27	-	-	1,726
Земеделска земя	9	(1)	-	-	8
Общо	78,784	6,841	954	(33)	86,545

В същото време, паричните средства се увеличават почти трикратно до 21 млн. лв. (10.8 млн. евро) - нетен ефект от постъпленията от сделките за продажба на имоти и средствата от оперативна дейност, от една страна, и плащанията за предсрочно погасяване на главница по кредита за Синерджи Тауър и за дивидент към акционерите за 2024 г., от друга.

Структура на активите (хил. лв.)	31.12.2025	% дял	31.12.2024	% дял
Дълготрайни активи вкл.	163,807	85.8%	154,111	82.5%
- Инвестиционни имоти	163,791	85.8%	154,088	82.5%
- Други ДА	16	0.0%	22	0.0%
- Нематериални активи	-	0.0%	1	0.0%
Краткотрайни активи вкл.	27,057	14.2%	32,703	17.5%
- Инвестиционни имоти за продажба	5,476	2.9%	24,580	13.2%
- Търговски вземания и лихви	449	0.2%	539	0.3%
- Парични средства и краткосрочни депозити	21,083	11.0%	7,531	4.0%
- Разходи за бъдещи периоди	49	0.0%	53	0.0%
ОБЩО АКТИВИ	190,864	100.0%	186,814	100.0%

Структура на активите (хил. евро)	31.12.2025	% дял	31.12.2024	% дял
Дълготрайни активи вкл.	83,753	85.8%	78,796	82.5%
- Инвестиционни имоти	83,745	85.8%	78,784	82.5%
- Разходи за придобиване на инвестиционни имоти	0	0.0%	0	0.0%
- Други ДА	8	0.0%	11	0.0%
Краткотрайни активи вкл.	13,834	14.2%	16 721	17.5%
- Инвестиционни имоти за продажба	2,800	2.9%	12,568	13.2%
- Търговски вземания и лихви	230	0.2%	276	0.3%
- Парични средства и краткосрочни депозити	10,780	11.0%	3,851	4.0%
- Разходи за бъдещи периоди	25	0.0%	27	0.0%
ОБЩО АКТИВИ	97,587	100.0%	95,516	100.0%

Структурата на активите също претърпява съответните изменения. С продажбата на ТЦ Доверие-Брико намаляват Инвестиционните имоти за продажба, въпреки прекатегоризирането на инвестиционния имот Младост IV като такъв за продажба с балансова стойност след преоценката 5.48 млн. лв. (2.8 млн. евро.). Така, независимо от ръста на паричните средства, краткотрайните активи намаляват със 17.3% до 27 млн. лв. (13.8 млн. евро), а делът им в общите активи се свива до 14.2% от 17.5% към 31.12.2024 г. В същото време, след направените преоценки и инвестиции, дълготрайните активи достигат 163.8 млн. лв. (83.8 млн. евро) или 85.8% от актива (31.12.2024 г.: 82.5%).

3.5 Резултати от дейността

През 2025 г. дейността на ФНИБ остана фокусирана основно върху управлението на доходоносните активи и финализиране на процесите по реструктуриране и подготовка за реализация на активи, включително обектите, класифицирани като държани за продажба. Продължава активната работа по оптимизация на портфейла и поддържане на стабилни нива на приходи от наемна дейност.

■ Приходи от дейността

През изтеклата година приходите на Дружеството нарастват 2.3 пъти и достигат 61.7 млн. лв. (31.6 млн. евро), като основният принос за ръста е на реализираните приходи от продажба на ТЦ Доверие-Брико в размер на 35.2 млн. лв. (18 млн. евро). В същото време е налице 13.4 млн. лв. (6.8 млн. евро) нетна печалба от преоценки на останалите имоти от портфейла на Дружеството, което е с 13.5% по-малко от нетната печалба от преоценки през 2024 г.

Приходите от наеми и такси за управление нарастват с 21.1% през 2025 г. до 13 млн. лв. (6.7 млн. евро) в резултат на увеличената заетост в офис сградите на Дружеството. Очакваме ръстът на приходите от наеми да се ускори през следващите тримесечия, когато стартират ефективно наемите за договорени през 2025 г. площи и се индексират съществуващите наемни равнища.

Приходи от дейността

Приходи на ФНИБ (хил. лв.)	2025	% дял	2024	% дял
Приходи от наеми и такса управление	13,043	21.1%	10,772	40.8%
Приходи от продажба на имоти	35,205	57.0%	118	0.4%
Нетна печалба/загуба от преоценки	13,377	21.7%	15,461	58.6%
Други приходи	105	0.2%	47	0.2%
Общо приходи	61,730	100.0%	26,398	100.0%

Приходи на ФНИБ (хил. евро)	2025	% дял	2024	% дял
Приходи от наеми и такса управление	6,669	21.1%	5,508	40.8%
Приходи от продажба на имоти	18,000	57.0%	60	0.4%
Нетна печалба/загуба от преоценки	6,840	21.7%	7,905	58.6%
Други приходи	54	0.2%	24	0.2%
Общо приходи	31,562	100.0%	13,497	100.0%

Структурата на приходите се променя значително вследствие на ефекта от продажбата на ТЦ Доверие Бриколаж, която е основният двигател за ръста им. Така през 2025 г. приходите от продажба на имоти достигат дял от 57% от общите приходи, докато през 2024 г. са били едва 0.4%. Поради значителното увеличение на общите приходи на Дружеството, теглото на приходите от наеми и такса управление в общите приходи намалява до 21.1% от 40.8% през 2024 г. въпреки че размерът им нараства в абсолютна стойност. Нетната печалба от преоценки намалява и в номинално и в процентно изражение и достига дял от 21.7% от приходите за 2025 г. (2024 г.: 58.6%)

■ Разходи за дейността

През 2025 г. общите разходи на ФНИБ възлизат на 37.4 млн. лв. (19.1 млн. евро) с основен компонент отчетената балансова стойност на продадения имот на ТЦ Доверие-

Бриколаж от 24.6 млн. лв. (12.6 млн. евро). За сравнение през 2024 г. тази позиция има минимална стойност.

Възнаграждението на обслужващото дружество (трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 1 и ал. 3 от ЗДСИЦДС) възлиза на 7.3 млн. лв. (3.7 млн. евро) и включва 1.5 млн. лв. (795 хил. евро) възнаграждение за управление на активите на Фонда и 5.7 млн. лв. (2.9 млн. евро) възнаграждение за успех за сделката за ТЦ Доверие Бриколаж. През 2024 г. възнаграждението на обслужващото дружество включва само възнаграждение за управление на активите на Фонда в размер на 1.4 млн. лв. (696 хил. евро).

Оперативните разходи, свързани с имоти нарастват до 4.5 млн. лв. (2.3 млн. евро) от 3.5 млн. лв. (1.77 млн. евро), а разходите за лихви продължават да намаляват в резултат на понижаване на лихвените задължения на Дружеството и достигат 791 хил. лв. (404 хил. евро), със 17% по-малко отколкото през 2024 г.

През отчетния период с най-голям дял от 65.7% в структурата на разходите е отписаната балансова стойност на продадения ТЦ Доверие Бриколаж.

Въпреки вече бюджетирания инфлационен ръст на плащанията за поддръжка на сградите, както и увеличението на адвалорните разходи (данъци, такси и застраховки), очакваме през следващия отчетен период приходите от наеми и такси да растат изпреварващо спрямо оперативните разходи.

Разходи за дейността

Разходи на ФНИБ (хил. лв.)	2025	% дял	2024	% дял
Възнаграждения на обслужващото дружество	(7,312)	19.6%	(1,362)	22.5%
Преки оперативни разходи, свързани с имоти и други нефинансови разходи	(4,523)	12.1%	(3,457)	57.3%
Разходи за лихви	(791)	2.1%	(950)	15.7%
Балансова стойност на продадените имоти	(24,580)	65.7%	(82)	1.4%
Разходи за персонала	(194)	0.5%	(188)	3.1%
Общо разходи	(37,400)	100.0%	(6 039)	100.0%

Разходи на ФНИБ (хил. евро)	2025	% дял	2024	% дял
Възнаграждения на обслужващото дружество	(3,739)	19.6%	(696)	22.5%
Преки оперативни разходи, свързани с имоти и други нефинансови разходи	(2,312)	12.1%	(1,768)	57.3%
Разходи за лихви	(404)	2.1%	(486)	15.7%
Балансова стойност на продадените имоти	(12,568)	65.7%	(42)	1.4%
Разходи за персонала	(99)	0.5%	(96)	3.1%
Общо разходи	(19,122)	100.0%	(3,088)	100.0%

■ Резултат от дейността

През изтеклата година Фондът отчита печалба в размер на 24 330 хил. лв. (12 440 хил. евро), ръст от 19.5% спрямо предходната година. Факторите зад този резултат са реализираната печалба от продажбата на имот през периода, преоценките на инвестиционните имоти и оперативното представяне на Фонда. Изолирането на ефектите от преоценките и продажбите на имоти за 2024 и 2025 г. показва ръст от 25% в печалбата от оперативната дейност на Дружеството за изминалата година.

Резултати от дейността

Финансов резултат (хил. лв.)	2025	2024
Приходи	61,730	26,398
Разходи	(37,400)	(6,039)
Печалба / (загуба) за периода	24,330	20,359

Финансов резултат (хил. евро)	2025	2024
Приходи	31,562	13,497
Разходи	(19,122)	(3,088)
Печалба / (загуба) за периода	12,440	10,409

Отнесена счетоводната печалба към средния брой акции през годината носи печалба на една акция (EPS) в размер на 0.702 лв. (0.359 евро).

Резултат на акция	2025	2024
Печалба, хил. лв.	24,330	20,359
Печалба на акция (EPS), лв.	0.702	0.588
Нетна стойност на активите, хил. лв.	156,355	152,863
Брой записани акции	34,642	34,642
НСА на акция (NAV per share), лв.	4.513	4.413
Дивидент на акция*, лв.	0.602	0.007
Справедлива стойност на акция**, лв.	5.115	4.420

Резултат на акция	2025	2024
Печалба, хил. евро	12,440	10,409
Печалба на акция (EPS), евро	0.359	0.300
Нетна стойност на активите, хил. евро	79,943	78,158
Брой записани акции	34,642	34,642
НСА на акция (NAV per share), евро	2.308	2.256
Дивидент на акция*, евро	0.256	0.055
Справедлива стойност на акция**, евро	2.615	2.260

* Включва провизията за задължителен дивидент към края на периода и гласувания през годината допълнителен дивидент

** Справедлива стойност на акция = НСА на акция + Дивидент на акция

В резултат на реализираната печалба за периода нетната стойност на активите на акция (NAV per share) се увеличава до 4.513 лв. (2.308 евро) към края на 2025 г., спрямо 4.413 лв. (2.256 евро) към края на 2024 г.

Общият размер на заделените провизии за задължителен дивидент от печалбата за 2025 г., както и гласуваният през м. декември 2025 г. (изплатен през м. януари 2026 г.) извънреден дивидент от неразпределената печалба формират 0.5 лв. (0.256 евро) дивидент на акция за разпределяне към акционерите през 2026 г.

■ Дивиденсти

През м. декември 2025 г. се проведе Извънредно общо събрание на акционерите, на което бе взето решение да бъде разпределена като дивидент за акционерите сумата 7 967 642.75 лева (4 073 791.05 евро) от неразпределени печалби от минали години или 0.23 лева (0.117597 евро) брутен дивидент на акция.

На база на финансовите резултати на Фонда за 2025 г., ръководството е анализирано задължението за разпределяне на дивиденсти от икономическа и правна гледна точка и прилагайки разпоредбите на закона, Фондът е определил, че за 2025 г. ще бъде разпределен дивидент в полза на акционерите в размер на 9.4 млн. лв. (4.8 млн. евро) или 90% от преобразувания финансов резултат съгласно изискванията на ЗДСИЦДС.

След анализ на тенденциите и очакванията за 2026 г., Съветът на директорите на Дружеството ще вземе решение за предложение към редовното ОСА относно размера на дивидента за разпределяне на база необходимия за дейността на дружеството паричен ресурс и частта от ликвидността, която може да бъде разпределена в допълнение на задължителния по закона дивидент.

■ Рискове, на които е изложено Дружеството

Основните рискове, които оказват и ще оказват въздействие върху дейността на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ са подробно описани в Регистрационния документ на Дружеството (част II от Проспекта за първоначалното увеличение на капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ), одобрен от Комисията за финансов надзор през м. март 2005 г., както и в Проспекта за публично предлагане на акции от увеличение на капитала на Дружеството, потвърден от Комисията за финансов надзор през 2018 г. Оттогава досега са настъпили промени в следните насоки:

Пазарен риск

Недвижимите имоти притежание на ФНИБ са изложени на пазарен риск, свързан с бъдещото 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 по-слаба ликвидност. Ръководството на Дружеството счита, че ФНИБ е изложено на подобен риск, предвид портфейла си от инвестиционни имоти. Въпреки това инвестициите на Дружеството са относително добре диверсифицирани и предлагат благоприятни условия за добра възвращаемост в бъдеще.

Лихвен риск

Към края на декември 2024 г. предвид банковите заеми с плаваща лихва, които има Дружеството, ФНИБ е изложен на лихвен риск, свързан с промяна на лихвените нива. Плаващата компонента на плащания от дружеството лихвен процент представлява референтен лихвен процент на финансиращата банка (ПРАЙМ за бизнес клиенти). Динамиката на пазарните лихвени нива налага Дружеството постоянно да следи очакваните изменения на нивата на ПРАЙМ и при необходимост да има готовност за преговаряне на условията по заемите. След трето тримесечие на 2023 г., когато референтният лихвен процент се повиши с 0.9%, плащаната от дружеството лихва по кредитите възлиза на 2.95%.

Валутен риск

Ръководството на Дружеството не счита, че дейността на Фонда 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. По тази причина не се предвижда очакваното приемане на България в Еврозоната и свързаното с това превалутиране да окаже негативно влияние върху операциите на Дружеството.

Ликвиден риск

Дружеството е изложено на ликвиден риск от гледна точка на изплащане на текущите си задължения. С оглед на осигуреното финансиране и свободния паричен ресурс, генериран от сделките по продажба на имоти и дейността по отдаване на имоти под наем, Дружеството счита, че към момента разполага с достатъчно финансови средства, с които да финансира оперативната си дейност и реализирането на капиталови разходи.

Кредитен риск

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

Пред посочените по-горе основни рискове и несигурности ще бъде изправен "Фонд за недвижими имоти България" АД СИЦ и през следващите отчетни периоди.

Други рискове

Допълнителни рискове, които влияят върху дейността на Дружеството, включват темпа на макроикономическо развитие на ЕС, динамиката в отношенията между основните търговски партньори в глобален план, геополитическото напрежение, породено от неясния изход от войната в Украйна, конфликта в Близкия изток и глобалните му макро-ефекти, както и вътрешнополитическите рискове, които се увеличават в навечерието на предстоящите предсрочни избори.

Извън гореописаните, съществуват и множество други непредвидени рискове – например, природни катастрофични събития, терористични атаки и военни или враждебни действия и отговорите на тези действия - които могат да създадат икономическа и политическа несигурност с потенциален отрицателен ефект върху икономическите условия в България, а следователно и неблагоприятен ефект върху бизнеса на Дружеството, финансовото му състояние и резултатите от неговите операции.

■ Устойчиво развитие и екологични норми, които следва Дружеството

Фонд за недвижими имоти България АД СИЦ е ангажиран да интегрира устойчивото развитие във всеки аспект на своите бизнес дейности. Дружеството отчита, че застроената среда допринася значително за потреблението на енергия и емисиите на парникови газове, поради което за Фонда е наложително да предприеме проактивни мерки за насърчаване на енергийната ефективност и намаляване на въглеродния отпечатък. Стратегията на Дружеството включва прилагане на най-добрите практики в управлението на енергията, приоритизиране на сертификатите за зелени сгради и инвестиране в иновативни технологии, които повишават оперативната ефективност. По

този начин Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ се стреми не само да спазва регулаторните стандарти, но и да ги надхвърля, като поставя еталон за устойчиви практики в индустрията.

С цел да намали екологичното въздействие на своите проекти при разработването и строежа на своите офис сгради, Дружеството следва изискванията на американския стандарт за зелени сгради LEED. В резултат на тези усилия, Офис сграда Камбаните и Синерджи Тауър имат сертификати за зелени сгради LEED Gold, което значително намалява въздействието им върху околната среда и намалява консумацията им по отношение на вода, ел. енергия и топлоенергия.

4 Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

1. Въвеждане на еврото като официална валута в България

Съгласно Закона за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ), считано от 1 януари 2026 г., еврото става официална валута и законно платежно средство в България. Официалният обменен курс е определен като 1.95583 лева за 1 евро.

Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната валута на Дружеството, която ще бъде отразена проспективно и не представлява събитие след отчетния период, което изисква корекция във финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

Дружеството не очаква съществени ефекти от превалутиране на началните салда към 1.1.2026 г. в евро и от процеса по промяна във функционалната валута.

2. Разпределяне на гласувания през 2025 г. дивидент

През м. януари 2026 г. гласуваният на ИОСА брутен дивидент от 0.23 лева (0.117597 евро) на акция постъпи по сметките на акционерите на Дружеството.

3. Финализирана сделка за покупко-продажба

След годишното приключване беше финализирана сделката за продажба на урегулирания поземлен имот с площ от 7 570 кв. м., част от Проект Инвестиционни имоти в Младост IV, гр. София. Сумата на цената по сделката от 2.8 млн. евро заедно с дължимия ДДС (с приспаданото полученото капаро от 280 хил. евро) е постъпила по сметките на Дружеството.

4. Договори за наем

След края на годината, съгласно условията на договора за наем, Софтуер АГ Дивелъпмънт Център България ЕООД освободи половината от заемащата от компанията площ – 1 357 кв. м. (считано от 1 февруари 2026 г.). В същото време беше договорено освободената площ да бъде наета от INSAIT след частично преустройство, като финалният договор предстои да бъде подписан в кратки срокове.

5. Военен конфликт в Близкия изток

След отчетния период се наблюдава засилване на геополитическата несигурност, свързана с ескалацията на конфликта в Близкия изток, което оказва влияние върху глобалната икономическа среда. Нарастващите рискове, свързани с енергийните пазари, инфлационния натиск и веригите на доставки. Възможно е ограничаване на бизнес активността на наемателите, което би могло да окаже натиск върху нивата на заетост и наемните цени. Допълнително, съществува риск от влошаване на платежоспособността на наемателите, което може да доведе до забавени или неизпълнени плащания. Финансовата позиция на Дружеството остава стабилна. Ръководството прилага консервативен подход, насочен към запазване на ликвидността и паричните потоци, което създава предпоставки за адекватно управление на риска в условията на продължаваща несигурност.

5 Важни научни изследвания и разработки

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

6 Информация за основните нематериални ресурси, изисквана съгласно чл. 39, ал. 2 от Закона за счетоводството

"Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ не разполага с вътрешни нематериални ресурси.

7 Отчет за устойчивостта

Във връзка с изискванията на чл.41 от Закона за счетоводството и §30, ал. 1, т. 3, б. „а“ от ПЗР към Закона за изменение и допълнение на Закона за счетоводството, ръководството оповестява, че за отчетния период, дружеството няма ангажимент да включва в Доклада за дейността отчет за устойчивостта.

8 Предвиждано развитие на Дружеството

И през 2026 г. Дружеството ще продължава да работи по посока на увеличаване на заетостта на своите сгради без да прави компромис с наемната доходност на площите. В същото време ще продължи да търси максимална ефективност и гъвкавост при управлението на текущите проекти, което е основно конкурентно предимство на Дружеството на пазара на бизнес имоти. В началото на годината беше финализирана сделката за продажба на 7 570 кв. м. УПИ, част от проект „Инвестиционни имоти в София – Младост IV“, като ФНИБ ще продължава да полага усилия за реализация на пазара и на останалите неактивни проекти. За да постигне поставените цели приоритетни задачи за следващите периоди ще бъдат:

- **Проект – „Офис сграда 1 – Бизнес Парк София“** – през периода основно усилията на Дружеството са насочени към текущото управление на сградата и търсенето на нови наематели за свободните офис помещения.
- **Проект – „Офис сграда Камбани Грийн Офиси“** - през периода основно усилията на Дружеството са насочени към текущото управление на сградата и търсенето на наематели за свободните офис площи.
- **Проект – „Офис сграда Синерджи Тауър“** – през 2026 г. Дружеството насочва усилията си основно в преустройствата на отдадените офис площи в сградата и в търсенето на наематели за нея.
- **Проект – „Инвестиционни имоти в София – Младост IV“** – след приключването на процеса по продажба на основната част от имота, той не подлежи на по-нататъшно развитие.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Видин“** – през 2026 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Проект – „Ваканционно селище на морето“** – през 2026 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.

Поради динамиката на дейността на Дружеството през 2026 година, има възможност реалното развитие на проектите да се различава от планираното.

След анализ на тенденциите и очакванията за 2026 г., Съветът на директорите на Дружеството ще вземе решение за предложение към редовното ОСА относно размера

на дивидента за разпределяне на база необходимия за дейността на дружеството паричен ресурс и частта от ликвидността, която може да бъде разпределена в допълнение на задължителния по закона дивидент.

9 Промени в цената на акциите на Дружеството²

През изминалата година акциите на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ отново донесоха на инвеститорите много висока доходност - 40.97%³ капиталова печалба, в допълнение към дивидентната доходност от общо 6.5% за 2025 г. Ръстът се дължеше на общия положителен сентимент на пазара, от една страна, и на стабилното оперативно представяне на компанията, вкл. увеличената заетост на офис сградите и успешните сделки с имотите на дружеството, от друга. Очакванията за дивидентна доходност също допринесоха за изпреварващия само пазара ръст на цената на акциите на Фонда.

Значително се подобри и ликвидността на акциите на Дружеството - годишният оборот достигна 13 млн. лв. (6.65 млн. евро), над 2.5 пъти повече от оборота за 2024 г. В 3051 сделки бяха изтъргувани 2.77 млн. акции (2024 г.: 1 704 сделки и 1.7 млн. акции).

За същия период SOFIX отбеляза ръст от 29.7%% и достигна рекордните 1156.43 пункта в навечерието на влизането на България в Еврозоната. Широкият индекс BGBX40 също записа силно представяне през изминалата година - 18.5% увеличение до 203.81 пункта. Секторният индекс на дружествата със специална инвестиционна цел BGREIT беше най-слабо повлиян от ентусиазма на пазара и добави само 7.3% до 230.91 пункта в края на 2025 г.

Обобщените данни от търговията на регулиран пазар с акции на ФНИБ за периода 01.01 – 31.12.2025 г. са, както следва:

Начална цена	3.59 лв.	1.84 евро	2 януари 2025 г.
Последна цена	5.12 лв.	2.62 евро	22 декември 2025 г.
Най-висока цена	5.17 лв.	2.64 евро	6 август 2025 г.
Най-ниска цена	3.58 лв.	1.83 евро	2 януари 2025 г.
Общо количество изтъргувани акции	2 771 770 броя		
Оборот за периода	13 001 620 лв.	6 647 643 евро	
Среднопретеглена цена за периода	4.69 лв.	2.40 евро	
Пазарна капитализация (31.12.2025 г.)	177 366 656 лв.	90 686 131 евро	

² Анализът се базира на коригирани за дивидент пазарни цени (дати на корекция на БФБ: 26 юни 2025 г. и 22 декември 2025 г.)

³ По цена на затваряне за периода 1 януари-31 декември 2025 г.



*на база на среднопретеглена цена за деня

10 Анализ и разяснение на информацията по чл. 10 от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане и друга информация

10.1 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 31.12.2025 г. притежават пряко или непряко 5 на сто или повече от акциите и правата на глас в Общото събрание на Дружеството, са следните:

Акционер	Дялово участие към 01.01.2025 г.	Дялово участие към 31.12.2025 г.	Промяна в дяловото участие	Начин на притежаване
УПФ ДСК РОДИНА	6.98%	6.98%	няма промяна	пряко
ЗУПФ АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ	6.86%	6.86%	няма промяна	пряко
УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД ОББ	6.82%	6.84%	+0.02%	пряко
УПФ ДОВЕРИЕ	5.06%	5.46%	+0.4%	пряко

10.2 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.

10.3 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.

10.4 *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 преизбрани без ограничения.

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

10.5 *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. 22, ал.2 ЗДСИЦДС и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти;
7. Инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и този устав;
8. Незабавното свикване на Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;
9. Назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;
10. Откриване на клонове и представителства
11. Други въпроси от неговата компетентност съгласно устава.

Доколкото разпоредбите на чл. 114 и сл. от ЗППЗК 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.

Съветът на директорите има право, в срок от 5 (пет) години от датата на вписване в Търговския регистър на изменението на чл. 43 от Устава на Дружеството, да увеличава капитала на Дружеството по своя преценка чрез издаване на обикновени поименни акции с право на глас с обща номинална стойност от не повече от 50 000 000 (петдесет милиона) лева.

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

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

Съветът на директорите има право, в срок до 5 (пет) години от вписване в Търговския регистър на изменението на чл. 44 от Устава на Дружеството, да издава облигации, в това число облигации, конвертируеми в акции, с обща номинална стойност от не повече от 50 000 000 (петдесет милиона) лева при спазване на изискването на чл. 112б, ал. 11 от ЗППЦК.

10.6 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.

10.7 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 за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти.

10.8 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.

11 Сделки със свързани лица

11.1 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 и негов акционер. Извършените операции могат да се групират в два вида: извършвана дейност по обслужване на дейността на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ от „МНИ“ ООД съгласно разпоредбите на ЗДСИЦДС и префактуриране на дейност, свързана с ФНИБ от „МНИ“ ООД съгласно разпоредбите на ЗДСИЦДС.

11.2 Промени в сключените сделки със 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

През отчетния период "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ е извършил сделки със следните свързани лица: „МНИ“ ООД.

„МНИ“ ООД е обслужващото дружество на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, по смисъла на чл. 18 от ЗДСИЦ (отм.), съответно трето лице, по смисъла на чл. 27 от ЗДСИЦДС. Сделките между двете дружества са свързани с обслужването на дейността на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ от „МНИ“ ООД съгласно разпоредбите на закона за АДСИЦ.

„МНИ“ ООД се явява най-големия доставчик на Фонда, като за изминалата година предоставените услуги са на стойност 7 312 хил. лв. (3 739 хил. евро) и включват възнаграждение за обслужване и възнаграждение за успех. През 2024 г. услугите извършени от „МНИ“ ООД за Фонда са в размер на 1 362 хил. лв. (696 хил. евро) и включват само възнаграждение за обслужване.

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

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

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

12.2 Основанието за придобиванията, извършени през годината

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

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

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

12.4 Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съветите

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

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

Към 31.12.2025 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на Дружеството, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков – 416 843 бр. акции, представляващи 1.2% от капитала на Дружеството. През годината Тодор Брешков е прехвърлил 50 000 акции (0.14%) от притежаваните от него акции от капитала на Дружеството;
- Чавдар Иванов Донков – 598 771 бр. акции, представляващи 1.73% от капитала на Дружеството - няма промяна;
- Николай Сергеевич Драгомирецки – 673 569 бр. акции, представляващи 1.94% от капитала на Дружеството - няма промяна;

Към 31.12.2025 г. членовете на Одитния комитет притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Мария Василева Георгиева – не притежава акции от дружеството, няма промяна през годината;
- Ирена Йорданова Даскалова – не притежава акции от дружеството, няма промяна през годината;
- Мария Славянова Накова - не притежава акции от дружеството, няма промяна през годината.

12.6 Правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството

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

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

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

12.8 Договорите по чл. 240б от Търговския закон, сключени през годината

Няма

13 Използвани от предприятието финансови инструменти

■ Използвани финансови инструменти

През 2025 г. "Фонд за недвижими имоти България" АД СИЦ не е използвало финансови инструменти.

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

Спецификата на дейността на Фонда и притежаваните активи предопределя и основните източници на финансов риск за дейността му: а) пазарен, произтичащ от динамиката на цените на инвестиционните имоти, б) кредитен, свързан с вземанията от търговски контрагенти, в) лихвен риск, към който Фонда е изложен чрез задълженията си по банкови заеми и г) ликвиден риск.

Управлението на финансовите рискове е основен елемент от стратегията на ФНИБ, насочена към осигуряване на финансова стабилност, минимизиране на негативните въздействия от пазарните колебания и оптимизиране на възвръщаемостта. Прилагат се следните политики за управление на различните видове финансови рискове, които гарантират устойчив растеж, защита на активите и постигане на стратегическите финансови цели на Дружеството:

- *Пазарен риск* – анализ на чувствителността и стратегическо планиране за ограничаване на неблагоприятните колебания на пазарните цени на инвестиционните имоти.
- *Кредитен риск* – оценка на кредитоспособността на контрагентите, диверсификация на кредитните експозиции и използване на застрахователни механизми.

- *Лихвен риск* - регулярни преговори с кредитиращите институции като целта е да се договорят най-добрите възможни условия, които се предлагат
- *Ликвиден риск* – поддържане на оптимални нива на парични резерви и контрол върху паричните потоци.
- **Експозицията на предприятието по отношение на ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток**

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

14 Информация относно "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, съгласно Приложение № 3 към Наредба № 2 на КФН

1. Информация относно ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

Към края на 2025 г., капиталът на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ е 34 641 925 (тридесет и четири милиона шестстотин четиридесет и една хиляди деветстотин двадесет и пет) лева, разпределен на 34 641 925 (тридесет и четири милиона шестстотин четиридесет и една хиляди деветстотин двадесет и пет) броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка.

Съгласно предоставената по-горе информация към 31.12.2025 г. Дружеството има регистрирани в Търговския регистър само един клас акции - обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лева всяка, представляващи 100% от общия капитал на Дружеството. Издадените акции се притежават от следните лица:

- 1138 физически лица притежават 12 315 164 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;
- 93 юридически лица притежават 22 326 761 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;

Всички акции, издадени от "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ са допуснати до търговия на неофициален пазар на "Българска фондова борса - София" АД.

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

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

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

Дружеството може да издава привилегирани акции с гарантиран дивидент, както и акции с привилегия за обратно изкупуване. 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 ½ от общия брой акции на Дружеството.

2. 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 31.12.2025 г. притежават пряко или непряко 5 на сто или повече от акциите и правата на глас в Общото събрание на Дружеството, са следните:

Акционер	Дялово участие към 01.01.2025 г.	Дялово участие към 31.12.2025 г.	Промяна в дяловото участие	Начин на притежаване
УПФ ДСК РОДИНА	6.98%	6.98%	няма промяна	пряко
ЗУПФ АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ	6.86%	6.86%	няма промяна	пряко
УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД ОББ	6.82%	6.84%	+0.02%	пряко
УПФ ДОВЕРИЕ	5.06-%	5.46%	+0.4%	пряко

3. 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.

4. 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 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.

5. 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.

15 Информация относно "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, съгласно Приложение №2 към Наредба № 2 на КФН

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение, относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

През изтеклата година приходите на Дружеството се увеличават над 2 пъти спрямо 2024 г. до 61 730 хил. лв. (31 562 хил. евро). Основният принос за ръста е на реализираните приходи от продажба на ТЦ Доверие-Бриколаж в размер на 35.2 млн. лв. (18 млн. евро). С 21% на годишна база нарастват приходите от наеми и такса управление и достигат 13 043 хил. лв. (6 669 хил. евро). В същото време е отчетена нетна печалба от преоценки на оставащите имоти от портфейла на Дружеството в размер на 13.4 млн. лв. (6.8 млн. евро), което е с 13.5% по-малко от печалбата от преоценки за 2024 г.

Приходи на ФНИБ	2025	% дял	2024	% дял	2025	2024
	(хил. лв.)				(хил. евро)	
Приходи от наеми и такса управление	13,043	21.1%	10,772	40.8%	6,669	5,508
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	35,205	57.0%	118	0.4%	18,000	60
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	13,377	21.7%	15,461	58.6%	6,840	7,905
Други приходи	105	0.2%	47	0.2%	54	24
Общо приходи	61,730	100.0%	26,398	100.0%	31,562	13,497

През 2025 г. е налице значителна промяна в структурата на приходите, като приходите от продажба на имоти достигат дял от 57%, докато през 2024 г. такива практически липсват. Съответно, намаляват теглата на останалите компоненти - делът на нетната печалба от преоценки се свива до 21.7% (2024 г.: 58.6%), а на приходите от наеми и такса управление спада до 21.1% (2024 г.: 40.8%), въпреки ръста в абсолютно изражение.

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

Най-големите клиенти на Фонд за Недвижими имоти България АДСИЦ за 2025 и 2024 г. с над 10% от приходите са:

	2025		2024	
	хил. лв.	Процент от съответните приходи	хил. лв.	Процент от съответните приходи
Наеми				
Клиент 1	2,935	27%	2,823	31%
Клиент 2	1,037	9%	1,244	14%
Клиент 3	860	8%	865	9%
Такса управление и поддръжка				
Клиент 1	541	27%	483	30%
Клиент 3	173	9%	158	10%
Приходи от продажба на инвестиционни имоти държани за продажба				
Клиент 2	35,205	100%	-	-
Клиент 4	-	-	41	35%
Клиент 5	-	-	30	25%
Клиент 6	-	-	30	25%
Клиент 7	-	-	17	14%

Най-големият доставчик на Дружеството и единствения с над 10% от разходите за изминалата година, е обслужващото дружество МНИ ООД с 19.6% дял в разходите или 7 312 хил. лв. (3 739 хил. евро).

3. Информация за сключени съществени сделки.

През четвъртото тримесечие на годината „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ финализира сделката за продажба на Търговски център „Доверие – Бриколаж“ като подписа окончателен договор с купувача „Доверие Брико“ АД. Имотът бе продаден за 18 млн. евро без ДДС и след изпълнение на всички условия от страна на продавача, продажната цена (от която бе приспаднал получения вече задатък от 1.8 млн. евро) бе освободена от целевата ескроу сметка и постъпи по сметките на Фонда.

Фондът сключи и предварителен договор за продажба на УПИ с площ от 7 570 кв. м., част от Проект Инвестиционен имот (терени) в Младост IV, гр. София. Продажната цена на имота възлиза на 2.8 млн. евро без ДДС и 10% от нея бяха заплатени като задатък. Към датата на доклада сделката е финализирана.

През периода Фондът продължи да сключва нови и да подновява съществуващите договори за наем в притежаваните офис сгради. Новоотдадени бяха 6 778 кв. м., от които 4 736 кв. м. в Синерджи Тауър и 2 042 кв. м. в Камбани Грийн Офиси.

С изключение на изброеното, през периода не са сключвани други значими сделки за покупко-продажба на активи.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът, съответно лицето по §1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК или негово дъщерно дружество, е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

„МНИ“ ООД е обслужващото дружество на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, по смисъла на чл. 18 от ЗДСИЦ (отм.), съответно трето лице, по смисъла на чл. 27 от ЗДСИЦДС. Сделките между двете дружества са свързани с обслужването на дейността на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ от „МНИ“ ООД съгласно разпоредбите на закона за АДСИЦ.

„МНИ“ ООД се явява най-големия доставчик на Фонда, като за изминалата година предоставените услуги са на стойност 7 312 хил. лв. (3 739 хил. евро).

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента, съответно лицето по §1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

През годината в Дружеството не са настъпвали събития и няма показатели с необичаен характер.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово – характер и бизнес цел, посочване на финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента, съответно лицето по §1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента, съответно лицето по §1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

Дружеството не е извършвало сделки, водени извънбалансово.

7. Информация за дялови участия на емитента, съответно лицето по §1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране.

Дружеството няма дялови участия и дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството.

8. Информация относно сключените от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, от негово дъщерно дружество, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

След като през 4^{то} тримесечие на 2025 г. бяха извършени последните погашения по инвестиционния кредит за изграждането на Камбани Грийн Офиси, към края на отчетната 2025 г. Дружеството остана заемополучател по един договор за кредит, сключен с Юробанк България АД. Кредитът е за срок до ноември 2029 г. и с първоначално одобрен размер до 41 млн. лв. Предназначението на заема е за финансиране строителството на Синерджи Тауър. През 2022 г. Дружеството предоговори общия размер на кредита и го намали на 33.2 млн. лв. Дължимата лихва е ПРАЙМ Бизнес клиенти плус 1.05%, но общо не по-малко 2.05%. Към момента ефективната лихва е 2.95%.

През изтеклия отчетен период Дружеството редовно е плащало дължимите вноски по кредита и е извършило предсрочно погасяване на 8.5 млн. лв. (4.35 млн. евро) от дължимата главница. Така към края на 2025 г. непогасената главница по кредита възлиза на 13 268 хил. лв. (6 784 хил. евро).

9. Информация за отпуснатите от емитент, съответно от лице по §1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или от техни дъщерни дружества заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента, съответно лицето по §1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или техните дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта за която са отпуснати, в случай че са сключени като цели.

През периода Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ не е отпуснало заеми.

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

През отчетният период Дружеството не е емитирало нови ценни книжа.

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

Дружеството не е публикувало прогнози за резултатите от финансовата 2025 година. През разглеждания период приходите на дружеството са в размер на 61 730 хил. лв. (31 562 хил. евро), което представлява ръст от 134% спрямо предходната година. Реализираната печалба през годината е 24 330 хил. лв. (12 440 хил. евро), с 20% повече отколкото през 2024 г.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът, съответно лицето по §1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

Въз основа на извършения анализ на финансовите ресурси и паричните потоци, ръководството на Дружеството счита, че към момента то разполага с достатъчна ликвидност за финансиране на текущата си оперативна дейност, планираните капиталови разходи, както и за своевременно обслужване на задълженията си.

Подобрението във финансовото състояние се дължи основно на увеличените приходи от наеми вследствие на по-високата заетост на офис сградите Синерджи Тауър и Камбани Грийн Офиси, както и на постъпленията от продажбата на ТЦ „Доверие-Бриколаж“.

Към датата на изготвяне на настоящия доклад не са идентифицирани съществени заплахи за ликвидността и способността на Дружеството да обслужва задълженията си. С оглед оптимизиране на капиталовата структура беше взето решение за предсрочно погасяване на част от главницата по инвестиционния кредит, свързан със Синерджи Тауър. Допълнително беше предложено разпределяне на извънреден дивидент към акционерите в края на 2025 г.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

Последният инвестиционен проект на Дружеството е офис сграда в София Тех Парк (Синерджи Тауър). Проектът е реализиран и е в етап на текущо управление. Финансирането на проекта е осъществено със средствата от увеличението на капитала и от осигурения от Дружеството банков кредит от Юробанк България АД. Дружеството няма конкретни бъдещи инвестиционни намерения.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента, съответно лицето по §1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството.

Няма промяна в счетоводната политика през отчетния период.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове.

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

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

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

Контролна среда

Контролната среда на Фонда обхваща следните елементи:

- (а) Комуникиране и налагане на ценностите за почтеност и етично поведение от страна на ръководството.
- (б) Ангажимент за компетентност – служителите, ангажирани с отчетността, са дългогодишни служители, познаващи изключително добре законовата рамка и притежаващи нужната квалификация.
- (в) Философия и оперативен стил на ръководството - философията и оперативният стил на ръководството се характеризират с консервативен подбор от възможните алтернативни счетоводни принципи.
- (д) Организационна структура: Организационната структура се характеризира с ясно разграничени права и отговорности.

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

Съгласно договор от 11 януари 2005 година (заменен с нов след влизането в сила на новия ЗДСИЦДС на 9 януари 2023 г.), Фонд за недвижими имоти България възлага на МНИ ООД да бъде обслужващо дружество на Фонда (или трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 1 и ал. 3 от новия закон) и да осъществява оперативното управление на Фонда.

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

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

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

- Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация - определящ функциите на третото лице по смисъла на чл. 27, ал. 1 и ал. 3 от ЗДСИЦДС– МНИ ООД;

- Договорът между МНИ ООД и ФНИБ;
- Должностните характеристики на служителите.

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

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

Процес за оценка на рисковете в предприятието

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

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

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

Контролни дейности

Контролните дейности включват текущ контрол върху вземанията, задълженията и паричните наличности. Обект на месечен контрол са разходите и приходите на Дружеството. При изготвяне на финансовия отчет се извършва цялостен контрол върху осчетоводяванията за цялата година, включващи:

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

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

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

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

16. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента, който не е публично дружество, съответно лицето по §1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента, който не е публично дружество, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или произтичат от разпределение на печалбата, включително

Неприложимо.

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

През 2025 г. няма промени в управителните органи на Дружеството.

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

Към 31.12.2025 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на Дружеството, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков – 416 843 бр. акции, представляващи 1.2% от капитала на Дружеството.
- Чавдар Иванов Донков – 598 771 бр. акции, представляващи 1.73% от капитала на Дружеството;
- Николай Сергеевич Драгомирецки – 673 569 бр. акции, представляващи 1.94% от капитала на Дружеството;

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

На Дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента, съответно лицето по §1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента, съответно лицето по §1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

Няма образувано или прекратено съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на Дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10% от собствения капитал на дружеството.

21. За публичните дружества – имена на директора за връзки с инвеститора, включително телефон, електронна поща и адрес за кореспонденция.

Директор за връзки с инвеститорите на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ е Атанас Кирилов Трайчев.

Адрес, телефон и e-mail за контакти с новия директор връзки с инвеститорите:

Република България, София 1113, бул. Цариградско шосе 111Р, ет. 16,
тел: +359 2 980 93 09; e-mail: bref@brefbg.com.

22. Нефинансова декларация по чл. 41 от Закона за счетоводството – за финансови отчети на индивидуална основа, съответно по чл. 51 от Закона за счетоводството – за финансови отчети на консолидирана основа, когато е приложимо.

Неприложимо.

16 Друга информация

Към края на 2025 г. Дружеството няма регистрирани клонове и не притежава акции от други компании.

17 Допълнителна информация съгласно Наредба 2, чл. 10

Електронна препратка към сайтове, на които Дружеството оповестява вътрешната информация на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ по чл. 7 от регламент (ес) № 596/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април 2014 г. Относно пазарната злоупотреба (регламент относно пазарната злоупотреба) относно обстоятелствата, настъпили през 2025 г.

1. <http://brefbg.com>
2. <http://www.x3news.com/>

ИНФОРМАЦИЯ**ЗА "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ СЪГЛАСНО
ИЗИСКВАНИЯТА НА ЧЛ. 31, АЛ. 1 ОТ ЗДСИЦДС И ЧЛ. 20, АЛ. 1, Т. 1 ОТ
НАРЕДБА № 2 НА КФН****ЗА 2025 г.****1. Информация за дела на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо
общия размер на инвестициите в недвижими имоти;**

Към края на 2025 г. относителния дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти възлиза на 76.58%.

2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на инвестициите в недвижими имоти;

През 2025 г. и до датата на настоящия отчет „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ не е придобивал или продавал активи на стойност, надвишаваща с 5% стойността на инвестициите в недвижими имоти.

През четвърто тримесечие на 2025 г. „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ продаде Търговски център „Доверие – Бриколаж“, като стойността на имота на баланса на дружеството е над 5% от всички инвестиции в недвижими имоти на Фонда.

**3. Информация по чл. 31, ал. 1, т. 3 от ЗДСИЦДС - информация за спазване на
изискванията по чл. 5, ал. 7 и 9 от ЗДСИЦДС**

Към 31.12.2025 г. 100% от активите на Дружеството са в резултат на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

Към 31.12.2025 г. 100% от brutните приходи на Дружеството са в резултат на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

**4. Информация относно спазване изискванията на чл. 25, ал. 1 - 5 и чл. 26, ал. 1 и 2 от
ЗДСИЦДС**

1. Дружеството със специална инвестиционна цел не е инвестирало свободните си средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка, и в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка;

2. Дружеството със специална инвестиционна цел не е инвестирало в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка;

3. Дружеството със специална инвестиционна цел не е инвестирало в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти.

4. Дружеството със специална инвестиционна цел не е инвестирало в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

5. Дружеството със специална инвестиционна цел не е инвестирало в трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС;

6. Дружеството със специална инвестиционна цел не е обезпечавало чужди задължения и не е предоставяло заеми и не е получавало заеми от лица, различни от банки.

7. Дружеството със специална инвестиционна цел не е емитирало дългови ценни книжа, които да бъдат допуснати до търговия на регулиран пазар;

8. Дружеството със специална инвестиционна цел е взело банков кредит за придобиване на недвижими имоти и за въвеждане в експлоатация на придобитите имоти;

9. Дружеството със специална инвестиционна цел не е взело банкови кредити, които се използват за изплащане на лихви по банкови кредити по т. 8 и по емисии дългови ценни книжа по т. 7.

5. Информация за недвижимите имоти на територията на друга държава членка, по държави

Дружеството със специална инвестиционна цел не е придобивало недвижими имоти на територията на друга държава членка.

6. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

През годината усилията на Дружеството бяха насочени към извършване на преустройства в офис сградите Синерджи Тауър и Камбани Грийн Офиси във връзка с настаняването на нови наематели. Тази дейност ще продължи и през следващите отчетни периоди, като основният фокус ще бъде върху Синерджи Тауър до запълването на сградата.

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

Към 31 декември 2025 г. делът на неплатените наеми и аренды възлиза на 3.45% от общата стойност на вземанията (2.99% към 31.12.2024 г.), произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда. Процентът е изчислен като съотношение на вземанията за наеми към 31 декември 2025 г. към приходите от наеми и такса управление за финансовата 2025 г.

.....

Чавдар Иванов Донков, Изп. Директор
на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

на "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ

Долуподписаният **Чавдар Иванов Донков**, в качеството си на изпълнителен директор на "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ, ЕИК: 131350366, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. Цариградско шосе 111Р, ет. 16,

ДЕКЛАРИРАМ, ЧЕ:

1.1. "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ спазва по целесъобразност Националния кодекс за корпоративно управление, приет от Националната комисия по корпоративно управление.

1.2. "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ не спазва друг кодекс за корпоративно управление.

1.3. "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ не прилага практики на корпоративно управление, в допълнение към Националния кодекс за корпоративно управление.

2. "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ спазва всички части от Националния кодекс за корпоративно управление, приет от Националната комисия по корпоративно управление.

3. Компонентите на вътрешния контрол на "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ са следните:

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

4.1. Към датата 31.12.2025 г. към "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ не са отправяни предложения за поглъщане и/или вливане в друго дружество.

Лицата, които към 31.12.2025 г. притежават пряко или непряко 5 на сто или повече от акциите и правата на глас в Общото събрание на "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ са следните:

Акционер	Дялово участие към 31.12.2025 г.	Начин на притежаване
УПФ ДСК РОДИНА	6.98%	пряко
ЗУПФ АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ	6.86%	пряко
УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД ОББ	6.84%	пряко
УПФ ДОВЕРИЕ	5.46%	пряко

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

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

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

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

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

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

4.5. На "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ не са известни споразумения между акционери, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

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

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

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

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

Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

1. Покупка и продажба на недвижими имоти;
2. Сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества, и с банката – депозитар;
3. Контролиране изпълнението на договорите по т. 2;
4. Оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;
5. Застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;

6. Определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 22 ЗДСИЦДС и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти;
7. Инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и този устав;
8. Незабавното свикване на Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;
9. Назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;
10. Откриване на клонове и представителства;
11. Други въпроси от неговата компетентност съгласно устава.

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

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

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

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

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

Съветът на директорите има право, в срок до 5 (пет) години от вписване в Търговския регистър на изменението на чл. 44 от Устава на Дружеството, да издава облигации, в това число облигации, конвертируеми в акции, с обща номинална стойност от не повече от 50 000 000 (петдесет милиона) лева при спазване на изискването на чл. 112б, ал. 11 от ЗППЦК.

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

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

Одитният комитет на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ е в състав: Мария Василева Георгиева, Мария Славянова Накова и Ирена Йорданова Даскалова. Одитният комитет е избран за тригодишен мандат до 10 януари 2026 г.

Дата: 27.03.2026 г.

Декларатор:
(Чавдар Иванов Донков)

ДОКЛАД

ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ЗА 2025 г.

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати;

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

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

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

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

Не съществува схема за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и не съществуват платени и/или дължими вноски от дружеството със специална инвестиционна цел в полза на директор през 2025 г.;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Договорите на членовете на Съвета на директорите, са описани в годишния доклад на Съвета на директорите за дейността и управлението на дружеството със специална инвестиционна цел през 2025 г.

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

12.1. Тодор Людмилов Брешков - Председател на СД.

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

Срок на предизвестие за прекратяване - няма

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

12.2. Николай Сергеевич Драгомирецки – член на СД.

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

Срок на предизвестие за прекратяване - няма

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

12.3. Чавдар Иванов Донков - Изп. директор на Дружеството

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

Срок на предизвестие за прекратяване - няма.

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

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

Пълният размер на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, са описани в годишния доклад на Съвета на директорите за дейността и управлението на дружеството със специална инвестиционна цел през 2025 г.

През 2025 г. са начислени следните brutни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите (СД), съгласно договори за управление:

- Годишно възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков – 50 400 лв. (25 769.11 евро)
- Годишно възнаграждение на Чавдар Иванов Донков – 50 400 лв. (25 769.11 евро)
- Годишно възнаграждение на Николай Сергеевич Драгомирецки – 14 400 лв. (7 362.60 евро)

Общо през 2025 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат на 115 200 лв. (58 900.83 евро), като сумата не включва платените от Дружеството осигуровки.

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

Няма лица, които са били членове на управителен или контролен орган в публично дружество за определен период през съответната финансова година.

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

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

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

година	2021 г.	Изменение 2021/2020, %	2022 г.	Изменени е 2022/2021, %	2023 г.	Изменени е 2023/2022, %	2024 г.	Изменени е 2024/2023, %	2025 г.	Изменени е 2025/2024, %
Брутно възнаграждение на всички членове на СД за година	90,138	-11.24%	89,318	-0.91%	91,200	2.11%	107,200	17.54%	115,200	7.46%
Среден размер на възнаграждение на член на СД за година	30,046	-11.24%	29,773	-0.91%	30,400	2.11%	35,733	17.54%	38,400	7.46%
Резултати на дружеството	3,913,000	40.60%	12,534,000	220.32%	16,491,000	31.57%	20,358,739	23.45%	24,326,561	19.49%
Брутно възнаграждение на основа на пълно работно време на служители в дружеството, които не са директори за година	53,948	8.13%	65,987	22.32%	48,022	-27.23%	57,367	19.46%	54,703	-4.64%
Среден размер на възнаграждение на основа на пълно работно време на служители в дружеството, които не са директори за година	26,974	8.13%	32,994	22.32%	48,022	45.55%	57,367	19.46%	54,703	-4.64%

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

През 2026 г. не се очаква промяна на начина на определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите.

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

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

.....

Чавдар Иванов Донков - Изп. директор
на "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АД СИЦ

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

Съдържание

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ	1
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	2
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	3
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	4
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	5
ПРИЛОЖЕНИЯ	
1. Корпоративна информация	6
2. Счетоводна политика	
2.1. База за изготвяне	6
2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики	8
2.3. Промени в счетоводните политики и оповестявания	16
3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения	17
4. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано	19
5. Приходи и разходи	21
5.1. Приходи от наеми и такса управление	21
5.2. Приходи от външни клиенти	21
5.3. Други приходи	22
5.4. Преки оперативни разходи свързани с имоти	22
5.5. Други разходи	22
6. Имоти	23
6.1. Инвестиционни имоти	23
6.2. Инвестиционни имоти държани за продажба	26
7. Разходи за бъдещи периоди	27
8. Търговски и други вземания	28
9. Парични средства и парични еквиваленти	30
10. Основен капитал и резерви	30
10.1 Основен капитал	30
10.2 Премийни резерви	30
11. Дългосрочни лихвоносни заеми	31
12. Получени депозити от наематели	32
13. Дивиденди	32
14. Търговски и други задължения	34
15. Оповестяване на свързани лица	35
15.1 Възнаграждения на обслужващо дружество	35
15.2 Възнаграждения на Съвета на директорите	35
16. Нетна печалба на акция	36
17. Ангажименти	36
18. Лизинг	36
19. Цели и политика за управление на финансовия риск	37
20. Оценяване на справедлива стойност	41
21. Събития след отчетната дата	43

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ

за годината, завършваща на 31 декември 2025 година

	Приложения	2025	2024
		хил. лв.	хил. лв.
Приходи			
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	6.1, 6.2	13,377	15,461
Приходи от наеми и такса управление	5.1	13,043	10,772
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	6.1	35,205	118
Други приходи	5.3	105	47
Общо приходи		61,730	26,398
Разходи			
Преки оперативни разходи свързани с инвестиционни имоти	5.4	(4,378)	(3,309)
Възнаграждения на обслужващото дружество	15.1	(7,312)	(1,362)
Разходи за лихви	19	(791)	(950)
Балансова стойност на продадени инвестиционни имоти	6.1, 6.2	(24,580)	(82)
Възнаграждения на Съвета на директорите	15.2	(124)	(116)
Разходи за персонала		(70)	(72)
Други разходи	5.5	(145)	(148)
Общо разходи		(37,400)	(6,039)
Печалба за годината		24,330	20,359
Нетна печалба на акция – основна стойност	16	0.702 лв.	0.588 лв.
Нетна печалба на акция – намалена стойност	16	0.702 лв.	0.588 лв.

Изпълнителен директор:
Чавдар Донков

Съставител:
Атанас Трайчев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 27 март 2026 г. Приложенията от 6 страница до 43 страница са неразделна част от финансовия отчет.

Финансов отчет, върху който одиторско дружество „Ърнст и Янг Одит“ ООД с регистрационен номер 108 е издало одиторски доклад с дата 27 март 2026 г., с регистриран одитор, отговорен за одита Даниела Петкова.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

за годината, завършваща на 31 декември 2025 година

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Печалба за годината	<u>24,330</u>	<u>20,359</u>
Друг всеобхватен доход за годината	<u>-</u>	<u>-</u>
Общо всеобхватен доход за годината	<u>24,330</u>	<u>20,359</u>

Изпълнителен директор:
Чавдар Донков

Съставител:
Атанас Трайчев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 27 март 2026 г.
Приложенията от 6 страница до 43 страница са неразделна част от финансовия отчет.

Финансов отчет, върху който одиторско дружество „Ърнст и Янг Одит“ ООД с регистрационен номер 108 е издало одиторски доклад с дата 27 март 2026 г., с регистриран одитор, отговорен за одита Даниела Петкова.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

Към 31 декември 2025 г.

	Приложения	2025	2024
		хил. лв.	хил. лв.
АКТИВИ			
Дълготрайни активи			
Инвестиционни имоти	6.1	163,791	154,088
Оборудване		16	22
Нематериални активи		-	1
		163,807	154,111
Краткотрайни активи			
Търговски и други вземания	8	449	539
Разходи за бъдещи периоди	7	49	53
Парични средства и парични еквиваленти	9	21,083	7,531
		21,581	8,123
Инвестиционни имоти държани за продажба	6.2	5,476	24,580
ОБЩО АКТИВИ		190,864	186,814
Собствен капитал			
Основен капитал	10.1	34,642	34,642
Премийни резерви	10.2	59,380	59,380
Неразпределена печалба		62,333	58,841
Общо собствен капитал		156,355	152,863
Дългосрочни пасиви			
Дългосрочни лихвоносни заеми	11	10,985	21,445
Получени депозити от наематели	12	2,307	2,197
		13,292	23,642
Краткосрочни пасиви			
Краткосрочна част на дългосрочни лихвоносни заеми	11	2,083	4,743
Търговски и други задължения	14	820	1,714
Пасиви по договори	6.1	548	3,520
Задължение по неизплатени дивиденди	13	7,974	1
Провизия за дължими дивиденди	13	9,368	234
Получени депозити от наематели	12	424	97
		21,217	10,309
Общо пасиви		34,509	33,951
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		190,864	186,814

Изпълнителен директор:
Чавдар Донков

Съставител:
Атанас Трайчев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите 27 март 2026 г.
Приложенията от 6 страница до 43 страница са неразделна част от финансовия отчет.

Финансов отчет, върху който одиторско дружество „Ърнст и Янг Одит“ ООД с регистрационен номер 108 е издало одиторски доклад с дата 27 март 2026 г., с регистриран одитор, отговорен за одита Даниела Петкова.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АД СИЦ
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

За годината, завършваща на 31 декември 2025 г.

	Основен капитал (Приложение 10.1)	Премийни резерви (Приложение 10.2)	Неразпределена печалба	Общо
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
На 1 януари 2024 година	34,642	59,380	38,716	132,738
Печалба за годината	-	-	20,359	20,359
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход	-	-	20,359	20,359
Дивиденди (Приложение 13)	-	-	(234)	(234)
На 31 декември 2024 година	34,642	59,380	58,841	152,863
Печалба за годината	-	-	24,330	24,330
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход	-	-	24,330	24,330
Дивиденди (Приложение 13)	-	-	(20,838)	(20,838)
На 31 декември 2025 година	34,642	59,380	62,333	156,355

Изпълнителен директор:
Чавдар Донков

Съставител:
Атанас Трайчев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 27 март 2026 г.
 Приложенията от 6 страница до 43 страница са неразделна част от финансовия отчет.

Финансов отчет, върху който одиторско дружество „Ърнст и Янг Одит“ ООД с регистрационен номер 108 е издало одиторски доклад с дата 27 март 2026 г., с регистриран одитор, отговорен за одита Даниела Петкова.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

За годината, завършваща на 31 декември 2025 г.

	Приложения	2025 <i>хил. лв.</i>	2024 <i>хил. лв.</i>
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ			
Печалба за годината		24,330	20,359
Корекции за равнение на печалбата за годината с нетните парични потоци:			
Непарични:			
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на имоти	6.1, 6.2	(13,377)	(15,461)
Разходи за лихви	19	791	950
Приходи от лихви	5.3	(67)	(27)
(Възстановена)/начислена обезценка на вземания	5.3,5.5	(8)	21
Печалба от продажба на имоти		(10,625)	(36)
Разходи за амортизация	5.5	11	12
Корекции в оборотния капитал:			
Намаление на търговски и други вземания и разходи за бъдещи периоди		162	777
(Намаление)/ Увеличение на търговски и други задължения, пасиви по договори и получени депозити от насматели		(3,426)	4,857
Нетни парични потоци (използвани в)/от оперативна дейност		(2,209)	11,452
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ			
Покупка на инвестиционни имоти	6.1	(1,865)	(2,727)
Покупка на оборудване и нематериални активи		(4)	-
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти	6.2	35,205	118
Нетни парични потоци от/(използвани в) инвестиционна дейност		33,336	(2,609)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ			
Изплатени банкови заеми	19	(13,167)	(4,625)
Платени лихви	19	(744)	(903)
Получени лихви	5.3	67	27
Изплатени дивиденди	13,19	(3,731)	(2)
Нетни парични потоци използвани във финансова дейност		(17,575)	(5,503)
Нетно увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти		13,552	3,340
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари		7,531	4,191
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	9	21,083	7,531

Изпълнителен директор:
Чавдар Донков

Съставител:
Атанас Трайчев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 27 март 2026 г.
Приложенията от 6 страница до 43 страница са неразделна част от финансовия отчет.

Финансов отчет, върху който одиторско дружество „Ърнст и Янг Одит“ ООД с регистрационен номер 108 е издало одиторски доклад с дата 27 март 2026 г., с регистриран одитор, отговорен за одита Даниела Петкова.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2025 г.

1. Корпоративна информация

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

Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел със седалище Република България. Фондът е регистриран под ЕИК 131350366, с адрес на управление бул. „Цариградско шосе“ 111Р, ет. 16, гр. София. Финансовата година на Фонда приключва на 31 декември.

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

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

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

Към 31.12.2025 г. и 31.12.2024 г. Фондът има един служител - Директор за връзки с инвеститорите. Съветът на директорите на Фонда се състои от 3 члена. Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти са възложени на трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, което е свързано лице, както е оповестено в Приложение 15.

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

Финансовият отчет на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ за годината, приключваща на 31 декември 2025 г. е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 27 март 2026 г.

2. Счетоводна политика

2.1. База за изготвяне

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

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.

Действащо предприятие

Предметът на дейност на Дружеството е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажба.

Динамиката на пазара на недвижими имоти в България, в частност на офис и търговски площи, е основният фактор за представянето на Дружеството.

Повечето сегменти на пазара на бизнес имоти у нас се развиват динамично и влизат в 2026 г. с положителни очаквания. В София условията остават благоприятни за наемателите на офиси, докато при складовите и производствените площи ограниченото предлагане продължава да подкрепя наемните нива. Паралелно, търговските площи в молове и ритейл паркове завършват 2025 г. силно, а инвестиционният пазар запазва темпо с интерес към офис и търговски активи.

Пазарът на офис площи в София демонстрира стабилност и адаптивност, като интересът към модерни и качествени сгради остава висок. Наемателите все повече търсят решения, които да осигурят комфорт и да отговорят на новите модели на работа,

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2025 г.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.1. База за изготвяне (продължение)

Действащо предприятие (продължение)

Пазарът на офис площи в София е в етап на балансиран растеж, при който устойчивостта и качеството се превръщат в ключови фактори за успех. В следващите месеци ще се наблюдава както продължаващо търсене на модерни сгради, така и засилено внедряване на иновативни и устойчиви решения, които да отговорят на изискванията на наемателите и инвеститорите.

Предизвикателство за Фонда в някаква степен са флукуациите на пазарните лихвени нива, към които Дружеството е изложено предвид ползваното банково финансиране. През 2025 г. Дружеството е изплатило изцяло единият от получените кредити и предсрочно е погасило 8,5 млн. лв. от главницата на втория дългосрочен банков заем. Присъединяването на България към Евророната води до промяна в референтния лихвен процент (плаващия компонент, по който банките отразяват пазарните лихви). Ръководството на Фонда следи внимателно развитието на паричната политика на ЕЦБ и провежда регулярна оценка на потенциалното въздействие върху разходите за финансиране. Към момента не се очакват значителни колебания в лихвените разходи, а структурата на задълженията остава стабилна и добре управлявана.

Фондът е изготвил финансови прогнози за дванадесетте месеца от датата на одобрение на настоящия финансов отчет, вземайки предвид прогнозната оценка на очакваните ефекти на текущата макроикономическа среда върху бизнеса, като са взети предвид следните фактори:

- нарастване на приходите на база на сключените през 2025 г. договори за наеми на офис и търговски площи, които започват да действат ефективно от 2026 г., индексирането на наемите по вече действащи договори, както и очакванията за постепенно увеличаване на заетостта през годината, най-вече в Синерджи Тауър;
- умерен ръст на разходите за обслужване на недвижимите имоти;
- приход от продажбата на УПИ от 7570 м² в Младост IV, след приключването на сделката през март 2026 г.;
- погасяване на банковите задължения на Фонда съгласно текущите погасителните планове, вкл. без изменение по отношение на размера на лихвата;
- инвестиции в преустройства в новоотдаваните площи, основно в Синерджи Тауър;
- парични средства към 31.12.2025 г. в размер на 21,083 хил. лв. (31.12.2024 г.: 7,531 хил. лв.), с което е постигнат положителен оборотен капитал в размер на 364 хил. лв. (31.12.2024 г.: отрицателен оборотен капитал в размер на 2,186 хил. лв.). Инвестиционни имоти държани за продажба не участват при определяне на стойността на оборотния капитал. Към датата на одобрение на настоящия финансов отчет поземленият имот, представен като инвестиционни имоти държани за продажба, е продаден. Дължимите суми по договора са платени от купувача;
- През 2026 г. Дружеството очаква да извърши плащане на задължителен дивидент за 2025 г., в размер на 9,368 хил. лв. определен съгласно изискванията на ЗДСИЦДС. В допълнение, през месец януари 2026 г. беше изплатен гласувания на извънредно Общото събрание на акционерите през месец декември 2025 г. допълнителен дивидент от неразпределената печалба в размер на 7,970 хил. лв. (Приложение 13);
- В допълнение, след анализ на тенденциите и очакванията за 2026 г., Съветът на директорите на Дружеството ще вземе решение относно предложението до редовното Общо събрание на акционерите през 2026 г. за размера на частта от неразпределената печалба, която може да бъде разпределена допълнително над задължителния по закон дивидент.

Ръководството е преценило, че Фондът разполага с достатъчни източници на ликвидност, чрез които да може да посрещне всички свои задължения, включително по банкови главници и лихви в рамките на следващите 12 месеца от одобрението за издаване на настоящия финансов отчет. Следователно, Ръководството е изготвило финансов отчет на база принципа-предположение за действащо предприятие и счита, че не е налице съществена несигурност по отношение на неговата приложимост в обозримо бъдеще.

Изявление за съответствие

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз („МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС“). Отчетната рамка „МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС“ по същество е определената национална счетоводна база МСС, приети от ЕС, регламентирани със Закона за счетоводството и дефинирани в т.8 от неговите Допълнителни разпоредби.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2025 г.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики

а) Прензчисление от чуждестранна валута

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

б) Приходи от договори с клиенти

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

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

Приходи от такса управление

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

Приходи от продажба на имоти

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

Салда по договори

Търговски вземания

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

Пасиви по договори с клиенти

Пасивът по договора е задължението за прехвърлянето на стоките или услугите към клиента, за което Дружеството е получило възнаграждение (или възнаграждението е дължимо) от клиента. Ако клиентът заплати възнаграждението преди Дружеството да прехвърли стоките или услугите към него, когато бъде извършено плащането или когато плащането стане дължимо (което възникне по-рано), се признава пасив по договор. Пасивите по договори с клиенти се признават като приход, когато Дружеството изпълни задълженията си по договора.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2025 г.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

в) Разходи

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

г) Данъци

Данък върху печалбата

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

Данък върху добавената стойност

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

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

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

д) Разходи по заеми

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

е) Нетна печалба на акция

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

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

ж) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване

• Финансови активи

Първоначално признаване и оценяване

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

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

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2025 г.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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

• Финансови активи (продължение)

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

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

Последващо оценяване

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

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

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

Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти)

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

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

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

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

Отписване

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

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

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2025 г.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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

• Финансови активи (продължение)

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

Обезценка на финансови активи

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

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

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

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

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

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

• Финансови пасиви

Първоначално признаване и оценяване

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

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

Финансовите пасиви на Фонда включват търговски и други задължения, предоставени депозити от наематели и заеми и привлечени средства.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2025 г.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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

• Финансови пасиви (продължение)

Последващо оценяване

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

Заеми и привлечени средства

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

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

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

Отписване

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

з) Компенсиране на финансови инструменти

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

и) Оценяване по справедлива стойност

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2025 г.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

и) Оценкаване по справедлива стойност (продължение)

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 подходи, 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 подходи, 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 подходи, 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 и инвестиционни имоти държани за продажба.

Обикновено за оценяването на справедливата стойност на съществените активи като инвестиционни имоти и инвестиционни имоти държани за продажба 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 анализ специалистите - оценители, решават кои оценителски подходи и входящи данни са най-уместни да бъдат използвани при всеки конкретен случай. Към всяка отчетна дата, ръководството прави анализ на измененията в стойностите на активите и пасивите, които подлежат на преоценяване съгласно счетоводните политики на Фонда. Това включва преглед на ключовите входящи данни, използвани в последната оценка и сравняването им с подходяща историческа информация като сключени договори и други подходящи документи. Също така, ръководството, съвместно със специалистите-оценители, сравнява промените в справедливата стойност на всеки актив или пасив с подходящи външни източници, за да прецени дали промените са разумни.

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

й) Основен капитал

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

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2025 г.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

к) Инвестиционни имоти

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

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

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

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

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

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

л) Инвестиционни имоти, държани за продажба

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

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

м) Лизинг

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2025 г.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

м) Лизинг (продължение)

Фондът като лизингодател

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

Оперативен лизинг

Фондът обичайно е страна по договори за оперативен лизинг.

Приходите от наеми се отчитат на линейна база за срока на лизинговия договор като се признават в отчета за доходите към основните приходи поради оперативния си характер. Първоначалните преки разходи, във връзка с договарянето и уреждането на оперативния лизинг, се капитализират към балансовата стойност на лизинговия актив и впоследствие се отписват в печалбата и загубата чрез нетните промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти. Условните наеми се признават като приход в периода, в който бъдат заработени.

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

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

н) Оперативни сегменти

Оперативен сегмент е компонент на Фонда:

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

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

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

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

Към 31 декември 2025 г. и 2024 г., Фондът не отчита отделни оперативни сегменти. Допълнителна информация за приходите от външни клиенти е представена в Приложение 5.2.

о) 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.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2025 г.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.2. Обобщение на съществени счетоводни политики (продължение)

о) Парични средства и парични еквиваленти (продължение)

Последващо оценяване

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

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

п) Провизии

Общи

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

Провизия за дължими дивиденди

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

На база на финансовите резултати от дейността на Фонда за 2025 година, ръководството е анализирано задължението за разпределяне на дивиденди от икономическа и правна гледна точка. В резултат на това след направеното изчисление на финансов резултат, подлежащ на разпределение съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация, е призната провизия за дивиденди в отчета за финансовото състояние към 31.12.2025 г. в размер на 9,368 хил. лв. (2024 г.: 234 хил. лв. провизия за дивиденди).

2.3. Промени в счетоводните политики и оповестявания

Стандарти / изменения, които са влезли в сила и са приети от Европейския съюз

Прилаганите счетоводни политики съответстват на тези, приложени през предходната финансова година, с изключение на следните МСФО счетоводни стандарти и изменения на МСФО счетоводни стандарти, които са приети от Фонда към 1 януари 2025 година:

- **МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на обменимост (изменения).** Измененията са в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2025 година.
- **МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансови отчети.** През месец април 2024 г. СМСС публикува МСФО 18 - Представяне и оповестяване във финансови отчети, който заменя МСС 1 - Представяне на финансови отчети и влиза в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2027 г., като по-ранното прилагане е позволено.

Възприетите МСФО счетоводни стандарти и изменения на МСФО счетоводни стандарти не са оказали влияние върху счетоводните политики на Фонда, както и представянето и оповестяванията в настоящия финансов отчет.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2025 г.

3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Изготвянето на финансовия отчет налага ръководството да направи преценки, приблизителни оценки и предположения, които влияят върху стойността на отчетените активи и пасиви, и оповестяването на условни пасиви към отчетната дата, както и върху отчетените приходи и разходи за периода. Несигурностите, свързани с направените предположения и приблизителни оценки биха могли да доведат до фактически резултати, които да изискват съществени корекции в балансовите стойности на съответните активи или пасиви в следващи отчетни периоди.

Преценки

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

Приходи от договори с клиенти

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

- Съображения, свързани с принципал спрямо агент

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

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

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

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

Лизинг

- Определяне дали даден договор съдържа лизинг или лизингови елементи

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

- Фондът като лизингодател

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

Изчисление на провизия за дължими дивиденди

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, Фондът е задължен да разпредели като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година,

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2025 г.

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

Преценки (продължение)

Изчисление на провизия за дължими дивиденди (продължение)

коригирана с ефектите от всички сделки с инвестиционни имоти, извършени през годината, както и с плащанията по главници и лихви за заеми, невключени в отчета за всеобхватния доход. Посочените по-горе ефекти включват нетните печалби/загуби от последващи оценки на инвестиционните имоти. Допълнителна информация за направените от Фонда преценки и признаване на провизия за дължими дивиденди към 31 декември 2025 г. е представена в Приложение 13.

Приблизителни оценки и предположения

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

Провизия за очаквани кредитни загуби за търговски вземания

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

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

Експозицията на Фонда на кредитен риск се влияе от индивидуалните характеристики на всеки наемател. В резултат на извършения анализ за очаквани кредитни загуби от наемателите, в отчета за 2025 г. не бе призната допълнителна обезценка (2024 г.: 21 хил. лв.).

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

Справедлива стойност на инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти са оценени по справедлива стойност от независим лицензиран оценител на базата на приходен или пазарен подход, при което под формата на корекция се отчитат различни релевантни за конкретната оценка фактори.

Ефектите от глобалното и регионално геополитическо напрежение, породено от неясния изход от водените военни действия, динамиката в отношенията между основните търговски партньори в глобален план, темпа на макроикономическо развитие на ЕС, както и вътрешнополитическите рискове, продължават да носят определено ниво на несигурност на пазарите на инвестиционни имоти към 31 декември 2025 г. По тази причина външните оценители, ангажирани от ръководството да оценят активите в недвижими имоти на Дружеството по справедлива стойност към тази дата, прилагат набор от корекции на оценките. При прилагане на приходния подход корекциите намират отражение основно в приложения дисконтов фактор (отразява риска) и при разходите за стопанисване и управление на имотите. През 2025 г. оценителите запазиха почти същите нива на двата вида корекции, отчитайки все още наличието на съществуващия риск.

Процентът на незаетост, който оценителите са заложили като ключово предположение при изготвянето на оценката варира съобразно различния микс от наематели за всеки имот, както и в зависимост от характеристиките на самия имот. Съответно, през 2025 г. имаме различна динамика в заложения от оценителите риск от незаетост при различните сгради. За част от имотите при текущите оценки се наблюдава подобрене в заложения риск в сравнение с оценките към 31 декември 2024 г., а за други имоти е отчетен по-висок риск от незаетост. Промените в предположенията за незаетост произтичат основно от динамиката в реалната заетост на сградите и техните характеристики, а не от общо увеличение на пазарния риск.

Така, оценителите заложиха риск от незаетост на имотите, изразен като процент от brutния приход от наем, в размер на 0%-33% за оценките към 31 декември 2025 г. (0%-30% към 31.12.2024 г.).

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2025 г.

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

Приблизителни оценки и предположения (продължение)

При прилагане на пазарния подход, корекциите са свързани с адаптирането към сравнителните пазарни данни за реални сключени сделки, както и с корекции при ниската ликвидност и разходи при реализацията на този тип активи.

Допълнителни оповестявания са представени в Приложение 6.

Брокерски комисионни

Брокерските комисионни представляват първоначални преки разходи по договори за лизинг и се отчитат като част от стойността на инвестиционните имоти. По този начин, те се вземат предвид при определянето на нетната печалба или загуба от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти. Всяка година Фондът признава част от брокерските комисионни в текущата печалба или загуба пропорционално на срока на лизинговия договор. Признатата сума на брокерските комисионни за отчетния период се отчита като част от възнагражденията за професионални услуги в Приложение 5.4. и със салдото на брокерските комисионни се намалява/увеличава нетната печалба или загуба от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти. Към 31.12.2025 г. брокерските комисионни, включени в балансовата стойност на инвестиционните имоти възлизат на 412 хил. лв. (31.12.2024 г.: 416 хил. лв.). Брокерските комисионни, отчетени като текущ разход през 2025 г. възлизат на 156 хил. лв. (2024 г.: 211 хил. лв.).

Активи формиращи в резултат на гратисни периоди по лизингови договори

Фондът предоставя гратисни периоди на наемателите по лизингови договори и признава активи формиращи в резултат на тях. Тези активи се отчитат като част от стойността на инвестиционните имоти. По този начин, те се вземат предвид при определянето на нетната печалба или загуба от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти. Всяка година Фондът намалява приходите от наеми със съответната част от активите формиращи в резултат на гратисните периоди, разпределена пропорционално на лизинговия срок и увеличава/намалява нетната печалба или загуба от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти. Към 31.12.2025 г. активите формиращи в резултат на гратисни периоди, включени в балансовата стойност на инвестиционните имоти възлизат на 189 хил. лв. (31.12.2024 г.: 158 хил. лв.). Сумите, отчетени в намаление на приходите от наеми за 2025 г. възлизат на 31 хил. лв. (2024 г.: 52 хил. лв.).

Стимули предоставени на лизингополучател

Фондът предоставя стимули под различна форма на наемателите по лизингови договори и признава активи формиращи в резултат на тях. Тези активи се отчитат като част от стойността на инвестиционните имоти. По този начин, те се вземат предвид при определянето на нетната печалба или загуба от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти. Всички стимули се признават като неделима част от нетното възнаграждение, уговорено за използването на лизинговия актив, независимо от същността или формата на стимула, т.е. възнаграждението, уговорено между лизингодателя и лизингополучателя за използването на даден актив се коригира със сумата на всички стимули, уговорени между страните пропорционално на срока на лизинговия договор. Към 31.12.2025 г. активите формиращи в резултат на предоставени стимули включени в балансовата стойност на инвестиционните имоти възлизат на 761 хил. лв. (31.12.2024 г.: 850 хил. лв.).

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

4.1) Стандарти/изменения, които все още не са влезли в сила, но са приети от Европейския съюз

МСФО 9 Финансови инструменти и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания – Класификация и оценяване на финансови инструменти (изменения).

През месец май 2024 г. СМСС публикува изменения в Класификацията и оценяването на финансовите инструменти, които измениха МСФО 9 Финансови инструменти и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания и са в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2026 г., като по-ранното им прилагане е позволено.

Ръководството е оценило, че тези изменения няма да окажат съществено влияние.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2025 г.

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

4.1) Стандарти/изменения, които все още не са влезли в сила, но са приети от Европейския съюз (продължение)

МСФО 9 Финансови инструменти и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания – Договори за зависима от природата електроенергия (изменения). През месец декември 2024 г., СМСС публикува целеви изменения за по-добро отразяване на Договори за зависима от природата електроенергия, които изменяха МСФО 9 Финансови инструменти и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания, и са в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2026 г., като по-ранното им прилагане е позволено. Ръководството е оценило, че тези изменения няма да окажат съществено влияние.

Годишни подобрения на счетоводните стандарти МСФО – Том 11. През месец юли 2024 г. СМСС публикува Годишни подобрения на МСФО Счетоводни стандарти – Том 11. Предприятията трябва да прилагат тези изменения за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2026 г. По-ранното прилагане е позволено. Ръководството е оценило, че тези изменения няма да окажат съществено влияние.

4.2) Стандарти/изменения, които все още не са влезли в сила и не са приети от Европейския съюз

- **МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания (включително измененията).** През месец май 2024 г. СМСС публикува МСФО 19 - Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, а през месец август 2025 г. СМСС публикува изменения на МСФО 19. МСФО 19 (включително измененията) влиза в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2027 г., като по-ранното прилагане е позволено. Изменението не е приложимо за финансовите отчети на Фонда.
- **МСС 21 Ефекти от промените във валутните курсове: Преизчисляване в свръхинфлационна валута на представяне (изменения).** През месец ноември 2025 г. СМСС публикува изменения в Преизчисляване в свръхинфлационна валута на представяне, които изменят МСС 21 Ефекти от промените във валутните курсове и влизат в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2027 г., като по-ранното прилагане е позволено. Ръководството е оценило, че тези изменения няма да окажат съществено влияние.
- **Изменение на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия: Продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие.** През месец декември 2015 г. СМСС отложи безсрочно датата на влизане в сила на това изменение в очакване на резултата от своя изследователски проект за капиталовия метод на счетоводно отчитане. Изменението не е приложимо за финансовите отчети на Фонда.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2025 г.

5. Приходи и разходи

5.1. Приходи от наеми и такса управление

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Наеми на инвестиционни имоти	11,028	9,166
Приходи от такса управление и поддръжка	2,015	1,606
	13,043	10,772

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

5.2. Приходи от външни клиенти

а) Географска информация

Приходите са от външни клиенти, базирани в България.

б) Информация за основни клиенти по видове приходи

	2025		2024	
	хил. лв.	Процент от съответните приходи	хил. лв.	Процент от съответните приходи
Наеми				
Клиент 1	2,935	27%	2,823	31%
Клиент 2	1,037	9%	1,244	14%
Клиент 3	860	8%	865	9%
Такса управление и поддръжка				
Клиент 1	541	27%	483	30%
Клиент 3	173	9%	158	10%
Приходи от продажба на инвестиционни имоти държани за продажба				
Клиент 2	35,205	100%	-	-
Клиент 4	-	-	41	35%
Клиент 5	-	-	30	25%
Клиент 6	-	-	30	25%
Клиент 7	-	-	17	14%

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2025 г.

5. Приходи и разходи (продължение)

5.3. Други приходи

Като други приходи са отразени приходи от неустойки за 30 хил. лв. (2024 г.: няма), приходи от лихви за парични наличности в банки – 67 хил. лв. (2024 г.: 27 хил. лв.) и приходи от възстановена обезценка на вземания в размер на 8 хил. лв. (2024 г.: нула лева). Като други приходи през 2024 г. са отразени и приходи от мениджмънта на жилищна сграда „Секвоя 2“ в к.к. Боровец (имот, държан за продажба и продаден през 2024 г.) в размер на 14 хил. лв.

5.4. Преки оперативни разходи свързани с имоти

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
<i>Преки оперативни разходи свързани с имоти, които генерират приходи от наеми</i>		
Инвестиционни имоти	(4,317)	(3,183)
	(4,317)	(3,183)
<i>Преки оперативни разходи свързани с имоти, които не генерират приходи от наеми</i>		
Инвестиционни имоти	(61)	(54)
Инвестиционни имоти, държани за продажба	-	(72)
	(61)	(126)
Общо преки оперативни разходи свързани с имоти	(4,378)	(3,309)

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

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Такса управление	(1,725)	(1,499)
Местни данъци и такси	(787)	(800)
Ремонти и поддръжка на имоти	(711)	(546)
Възнаграждения за професионални услуги	(1,011)	(371)
Други	(144)	(93)
	(4,378)	(3,309)

5.5. Други разходи

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Услуги от регистрирания одитор, в т.ч.	(62)	(52)
<i>независим финансов одит</i>	(44)	(44)
<i>ангажимент за договорени процедури</i>	(18)	(8)
Възнаграждения за професионални услуги	(51)	(40)
Амортизация	(11)	(12)
Начислена обезценка на вземания (Приложение 8)	-	(21)
Други	(21)	(23)
	(145)	(148)

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2025 г.

6. Имоти

6.1. Инвестиционни имоти

	Земеделски земи	Неземеделски земи	Търговски и бизнес имоти	Имоти в процес на изграждане	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
На 1 януари 2024 г.	12	8,410	152,248	-	160,670
Придобити	-	-	1,079	1,648	2,727
Трансфер от имоти в процес на изграждане	-	-	1,648	(1,648)	-
Трансфер към имоти държани за продажба	-	-	(17,599)	-	(17,599)
Отписани, други	-	-	(190)	-	(190)
Нетна печалба от промени в справедливите стойности	5	166	8,309	-	8,480
На 31 декември 2024 г.	17	8,576	145,495	-	154,088
На 1 януари 2025 г.	17	8,576	145,495	-	154,088
Придобити	-	-	-	1,865	1,865
Трансфер от имоти в процес на изграждане	-	-	1,865	(1,865)	-
Трансфер към имоти държани за продажба	-	(3,697)	-	-	(3,697)
Отписани, други	-	-	(63)	-	(63)
Нетна печалба/(загуба) от промени в справедливите стойности	(2)	290	11,310	-	11,598
На 31 декември 2025 г.	15	5,169	158,607	-	163,791

Имоти в процес на изграждане

През двата представени периода трансферът от Имоти в процес на изграждане към търговски и бизнес имоти се дължи на извършени подобрения в новоотдадените площи през годината.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2025 г.

6. Имоти (продължение)

6.1. Инвестиционни имоти (продължение)

Оценка на справедливата стойност

Фондът е възложил на независим оценител да извърши оценка на справедливите стойности на инвестиционните имоти, включително неземеделски земи държани за продажба. Ефективната дата на оценката е 31 декември 2025 г. като са използвани следните оценителски подходи:

- Подход на базата на доходите чрез използване на методи за остойностяване на базата на настоящата стойност (метод на дисконтираните парични потоци) за оценка на справедливата стойност на бизнес имоти, които се държат с цел да генерират приходи от наеми. Този метод предполага използването на прогнозни входящи и изходящи парични потоци от имота, към които се прилага пазарен дисконтов фактор, за да се получи нетна настояща стойност на актива. Срокът, за който се определят прогнозните парични потоци и тяхното разположение във времето зависи от редица фактори като срокове на наемни договорености, подновяване и преразглеждане на наемните нива, срокове за извършване на поддръжка и подобрения на имотите и др., които са типични за пазара на съответния вид имот. Нетните парични потоци обикновено включват очакваните брутни наеми, намалени с прогнозната незаетост и отстъпки, както и очакваните разходи за поддръжка, брокерски и агентски комисионни и други оперативни разходи и разходи по управление на имота. Така прогнозираните нетни парични потоци се привеждат към настояща стойност, чрез прилагане на пазарна норма на дисконтиране.
- Пазарен подход чрез използване на метода на пазарните сравнения за оценка на справедливите стойности на всички останали инвестиционни имоти. Този подход е приет за най-подходящ за земеделски и неземеделски земи, тъй като те представляват земи, за които, предвид икономическата конюнктура, няма яснота относно евентуалното им бъдещо разработване.

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

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Справедлива стойност на инвестиционни имоти, определена по подхода на базата на доходите	158,607	145,495
Справедлива стойност на инвестиционни имоти, определена по пазарен подход	5,184	8,593
Общо инвестиционни имоти по справедлива стойност	163,791	154,088

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2025 г.

6. Имоти (продължение)

6.1. Инвестиционни имоти (продължение)

Оценка на справедливата стойност (продължение)

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

	Оценителски подход	Значителни ненаблюдавани входящи данни	2025	2024
Търговски и бизнес имоти	Подход на базата на доходите	Брутен приход от наем – лв. за месец – бизнес обект 1	180,582	177,454
		Брутен приход от наем – лв. за месец – бизнес обект 2	237,442	215,698
		Брутен приход от наем – лв. за месец – бизнес обект 3	855,786	850,780
		Брутен приход от наем – лв. за месец – търговски обект 1	-	113,475
		Риск от незаетост на офисите - % от брутния приход от наем	0%-33%	0%-30%
		Дисконтов процент/ Норма на капитализация	8,9%-9%	9,35%-9,5%
Земеделски земи	Пазарен подход	Корекции на специфични показатели	*	*
Неземедел- ски земи	Пазарен подход	Корекция за неликвидност		(17%)-
		Корекции на специфични показатели	(18%) *	(18%) *

* 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

Към 31 декември 2025 г. част от инвестиционните имоти са обект на ипотека за обезпечаване на дългосрочни лихвоносни заеми на Фонда (Приложение 11).

Към края на 2025 г. относителния дял на отдаваемите активи за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти възлиза на 93.7% (31.12.2024 г.: 95.2%).

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2025 г.

6. Имоти (продължение)

6.2. Инвестиционни имоти държани за продажба

	Търговски имоти	Незеделск и земи	Ваканционн и имоти	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
На 1 януари 2024 г.	-	-	82	82
Трансфер от инвестиционни имоти	17,599	-	-	17,599
Печалба от промени в справедливите стойности	6,981	-	-	6,981
Продадени	-	-	(82)	(82)
На 31 декември 2024 г.	24,580	-	-	24,580
На 1 януари 2025 г.	24,580	-	-	24,580
Трансфер от инвестиционни имоти	-	3,697	-	3,697
Печалба от промени в справедливите стойности	-	1,779	-	1,779
Продадени	(24,580)	-	-	(24,580)
На 31 декември 2025 г.	-	5,476	-	5,476

През 2024 г. Фондът е сключил предварителен договор за покупко-продажба на търговски имот, съгласно който срокът за прехвърляне на имота е не по-късно от 10.11.2025 г., при изпълнение на условията по договора. Полученото краткосрочно авансово плащане по договора в размер на 3,520 хил. лв. е представено като пасив по договор. Общата продажна стойност на имота по договора възлиза на 18,000 хил. евро. или 35,205 хил. лв., тя е по-висока от оценената справедлива стойност към 31 декември 2024 г. в резултат на специфичните инвестиционни съображения на потенциалния купувач. През 2025 г. търговския имот е продаден.

През 2025 г. Фондът е сключил предварителен договор за покупко-продажба на поземлен имот, съгласно който срокът за прехвърляне на имота е не по-късно от 20.03.2026 г. Полученото краткосрочно авансово плащане по договора в размер на 548 хил. лв. е представено като пасив по договор. Общата продажна стойност на имота по договора възлиза на 2,800 хил. евро. или 5,476 хил. лв., тя е равна на оценената справедлива стойност към 31 декември 2025 г. Към датата на одобрение на настоящия финансов отчет поземленият имот е продаден.

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 оценител като е използван пазарен подход чрез метода на пазарните сравнения. Ефективната дата на оценката е 31 декември 2025 г. Промените в справедливите стойности на имотите държани за продажба се признават в отчета за доходите. Основните предположения, които са използвани при оценката на справедливите стойности на инвестиционните имоти държани за продажба са представени по-долу:

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2025 г.

6. Имоти (продължение)

6.2. Инвестиционни имоти държани за продажба (продължение)

	Оценителски подход	Значителни ненаблюдавани входящи данни	2025	2024
Незеделски земи	Пазарен подход	Корекция за офертност – за разликата между офертни цени и очакваната стойност на реално сключена сделка Корекции за други специфични показатели	(15%) *	- -
Търговски имоти	Пазарен подход	Корекция за офертност – за разликата между офертни цени и очакваната стойност на реално сключена сделка Разходи за разчитване на терена Корекции за други специфични показатели	- - -	(15%) 239 лв./м2 *

* 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.

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

Анализ на чувствителността

Значителни увеличения/(намаления) в използваните за оценката специфични показатели за сравними имоти би довела до съществено по-ниска/(висока) справедлива стойност на инвестиционните имоти.

7. Разходи за бъдещи периоди

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Застраховки	49	53
	49	53

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2025 г.

8. Търговски и други вземания

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Вземания от наематели	551	652
Провизия за очаквани кредитни загуби	(141)	(149)
Вземания от наематели, нетно	410	503
Други вземания	39	36
	449	539

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

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

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

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
На 1 януари	149	128
Възстановена	(8)	-
Начислена	-	21
На 31 декември	141	149

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

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

Експозицията на Фонда на кредитен риск се влияе от индивидуалните характеристики на всеки наемател. В резултат на извършения анализ са начислени незначителни суми за очаквани кредитни загуби от наемателите. Дружеството текущо обновява използваната провизорна матрица за изчисление на ОКЗ, като взема предвид и допълнително начислените суми по преценка на ръководството в резултат на влошения кредитен риск на база индивидуалните характеристики на конкретни наематели.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2025 г.

8. Търговски и други вземания (продължение)

Към 31 декември 2025 г., възрастовият анализ на търговските и други вземания е представен в таблицата по-долу:

	Търговски и други вземания						Общо
	Дни в просрочие						
	< 30	61-90		>120			
	Текущи	30-60 дни	дни	90-120 дни	дни		
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	
Очакван процент на кредитни загуби	0%	1%	5%	7%	50%	100%	26%
Прогнозна обща брутна балансова стойност в неизпълнение	102	190	66	57	6	130	551
Очаквана кредитна загуба	-	(1)	(3)	(4)	(3)	(130)	(141)

Към 31 декември 2024 г., възрастовият анализ на търговските и други вземания е представен в таблицата по-долу:

	Търговски и други вземания						
	Дни в просрочие						
	< 30		61–90		>120		
Текущи	дни	30-60 дни	дни	90-120 дни	дни		Общо
хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.		хил. лв.
Очакван процент на кредитни загуби	0%	0%	0%	0%	0%	94%	23%
Прогнозна обща брутна балансова стойност в неизпълнение	329	134	8	4	18	159	652
Очаквана кредитна загуба	-	-	-	-	-	(149)	(149)

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2025 г.

9. Парични средства и парични еквиваленти

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в брой и по банкови сметки	21,083	7,531
Общо парични средства	21,083	7,531

Паричните средства в банкови сметки се олихвяват с лихва, изплащана веднъж месечно.

10. Основен капитал и резерви

10.1. Основен капитал

Издадени и изцяло платени акции

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
2025 г.: Обикновени акции с номинална стойност 1 лев всяка (2024 г.: 1 лв. всяка)	34,642	34,642
	34,642	34,642

Обикновени акции

Оторизирани, издадени и изцяло платени

На 1 януари 2024

На 31 декември 2024 г.

На 31 декември 2025 г.

Брой акции (хиляди)	Стойност (хил. лв.)
34,642	34,642
34,642	34,642

Към 31 декември 2025 г. и към 31 декември 2024 г. основният капитал на Дружеството е в размер на 34,642 хил. лв. (34,642 хил. броя акции с номинална стойност 1 лв.).

Към 31 декември 2025 година, разпределението на основния капитал на Фонда е както следва:

	Брой акции (хиляди)	Участие
УПФ ДСК Родина АД	2,417	6.98%
ЗУПФ Алианс България	2,375	6.86%
Универсален Пенсионен фонд ОББ	2,368	6.84%
Универсален Пенсионен фонд Доверие АД	1,892	5.46%
Акционери с участие под 5%	25,590	73.86%
	34,642	100%

10.2. Премийни резерви

Към 31 декември 2025 г. премийните резерви са в размер на 59,380 хил. лв. (2024 г.: 59,380 хил. лв.). Те са формирани от превишението на постъпленията от издадени нови акции над тяхната номинална стойност през 2006 г. и 2018 г., и от намалението на номиналната стойност на акциите от 3 лева на 1 лев всяка през 2018 г. Премийните резерви могат да бъдат използвани само за покриване на загуби и при определени условия за увеличаване на регистрирания капитал.

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
На 1 януари	59,380	59,380
На 31 декември	59,380	59,380

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2025 г.

11. Дългосрочни лихвоносни заеми

	Номинален лихвен процент	Падеж	2025 <i>хил. лв.</i>	2024 <i>хил. лв.</i>
Краткосрочна част				
1. Инвестиционен банков заем с общ максимален разрешен размер 11,000 хил. лв.	1.05% + БЛПБ*	януари- декември 2026 г.	-	1,419
Задължение за лихва			-	1
Корекция до амортизирана стойност			-	(4)
			-	1,416
2. Инвестиционен банков заем с общ размер 33,200 хил. лв.	1.05% + БЛПБ*	януари- декември 2026	2,124	3,358
Задължение за лихва			12	23
Корекция до амортизирана стойност			(53)	(54)
			2,083	3,327
			2,083	4,743
	Номинален лихвен процент	Падеж	2025 <i>хил. лв.</i>	2024 <i>хил. лв.</i>
Дългосрочна част				
2. Инвестиционен банков заем с общ размер 33,200 хил. лева	1.05% + БЛПБ*	ноември 2029 г.	11,144	21,658
Корекция до амортизирана стойност			(159)	(213)
			10,985	21,445
			10,985	21,445

* БЛПБ - Базов лихвен процент на банката или по-конкретно ПРАЙМ Бизнес клиенти за лева на „Юробанк България“ АД

Анализ на падежната структура на заемите на база на договорените недисконтирани плащания е представен в Приложение 19.

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

На 18 януари 2016 г. Фондът сключва договор за инвестиционен банков кредит с „Юробанк България“ АД в максимален размер до 11,000 хил. лв., усвоими на траншове и предназначен за финансиране изграждането на инвестиционен имот представляващ бизнес обект – офис сграда в гр. София, район Витоша, м. Малинова долина. Срокът на кредита е 10 години, с гратисен период за главницата от една година. Към 31.12.2025 г. заемът е изцяло погасен в съответствие с договорения погасителен план.

2. Инвестиционен банков заем с размер 33,200 хил. лева

На 16 ноември 2020 г. Фондът сключва договор за инвестиционен банков кредит с „Юробанк България“ АД в максимален размер до 41,000 хил. лв., усвоими на траншове и падеж ноември 2029 г., предназначен за финансиране изграждането на инвестиционен имот представляващ бизнес обект – офис сграда в гр. София, София Тех Парк. Към 31.12.2025 г. кредитът е усвоен изцяло. Лихвата по кредита включва: База – Прайм бизнес клиенти за лева на „Юробанк България“ АД и надбавка в размер на 1.05 %. Лихвата, образувана от сбора на базата и надбавката не може да е под 2.05%. Лихвата към 31.12.2025 г. е в размер на 2.95%.

Към момента заемът е обезпечен с договорна ипотека върху офис сградата в София Тех Парк със справедлива стойност 111,037 хил. лв. (2024 г.: 101,616 хил. лв.) и залог върху настоящи и бъдещи вземания по договорите за оперативен лизинг на част от обектите в сградата. Заемът се погасява на месечни вноски, дължими на 21-во число всеки месец.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2025 г.

11. Дългосрочни лихвоносни заеми (продължение)

Фондът има задължение по договора за инвестиционен банков заем да поддържа до периода на издължаване на заема коефициент покритие на задължения по кредита /DSCR Ratio/, изчислен като съотношението между оперативната печалба (представляваща разликата между приходи от наем и такса управление, реализирани през периода и преките оперативни разходи свързани с имота, без да се вземат предвид разходите за преоценка на имотите за същия период) към сбора на дължимите плащания по главници, лихви, такси и комисионни за следващите 12 месеца по настоящия заем - по-висок от 1.2 към 31 декември всяка година. Към 31.12.2025 г. Фондът е спазил изисканото съотношение.

През 2025 г. са сключени три допълнителни споразумения с Банката към договора за инвестиционен заем. С първите две споразумения се договарят промени в съществуващите обезпечения – освобождава се залога върху вземанията за паричните наличности и се индивидуализира залога върху вземания по договори за наем само върху два клиента с дългосрочни договори. С третото споразумение се договаря нов погасителен план след предсрочното погасяване на главница по заема в размер на 8,5 млн. лв.

12. Получени депозити от наематели

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Дългосрочна част	2,307	2,197
Краткосрочна част	424	97
	2,731	2,294

Съгласно договорите за наем, Фондът получава депозити от наематели с размер на два или три бутни месечни наема, включително такса управление и поддръжка с цел обезпечаване на вземанията по договорите за оперативен лизинг. Депозитите от наематели подлежат на връщане в края на срока на лизинга. Депозитите нямат договорена лихва и са оценени по тяхната номинална стойност. Ефектът от дисконтиране при определяне на амортизираната стойност на депозитите от наематели се счита за несъществен за финансовия отчет като цяло.

Анализ на падежната структура на получените депозити от наематели е представен в Приложение 19.

13. Дивиденди

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Задължение по неизплатени дивиденди, в т.ч.	7,974	1
Провизия за данък при източника	143	-
Провизия за дължими дивиденди (Приложение 19), в т.ч.	9,368	234
Провизия за данък при източника	168	4
	17,342	235
Задължителен (провизиран) дивидент в края на годината	9,368	234
Гласуван допълнителен дивидент през годината от неразпределената печалба	11,470	-
Общо изменение на собствения капитал за дивиденди	20,838	234
Коригиран средно-претеглен брой обикновени акции (в хиляди)	34,642	34,642
Дивиденди от капитала на акция, бруто (в лева)	0.602	0.007

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), влязъл в сила от 16 март 2021 г., Фондът разпределя като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година, коригирана с ефектите от всички сделки с инвестиционни имоти, извършени през годината и коригирана допълнително с платените главници и лихви по банкови кредити, невключени в отчета за доходите. Тези ефекти включват нетната печалба/(загуба) от оценката на инвестиционните имоти по справедлива стойност, които не подлежат на разпределение, като например признатите печалби и загуби от преоценка на инвестиционни имоти за текущия период, както и кумулативните печалби и загуби за отписаните през отчетния период имоти до достигане на тяхната цена на придобиване, включваща първоначални и последващи разходи за придобиване в резултат на законовите промени. На база на финансовите резултати на Фонда за 2025 г., ръководството е анализирано задължението

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ **ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, завършваща на 31 декември 2025 г.

13. Дивиденди (продължение)

за разпределяне на дивиденди от икономическа и правна гледна точка и прилагайки разпоредбите на закона, Фондът е определил, че за 2025 г. ще бъде разпределен дивидент в полза на акционерите в размер на 9,368 хил. лв. или 90% от преобразувания финансов резултат съгласно изискванията на ЗДСИЦДС.

На 16.06.2025 г. Общо събрание на акционерите на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ взе решение да се разпредели като дивидент към акционерите, в допълнение на задължителния по ЗДСИЦДС дивидент, част от неразпределената печалба на Дружеството от минали години сумата в размер на 3,500 хил. лв. или 0.10 лв. допълнителен брутен дивидент на акция.

На 16.12.2025 г. Общо събрание на акционерите взе решение да бъде разпределен допълнителен дивидент от натрупаните печалби в предходни периоди в размер на 7,970 хил. лв. или 0.23 лв. допълнителен брутен дивидент на акция.

Изплатените през 2025 г. дивиденди са в размер на 3,731 хил. лв.

Изчислението на провизията изисква Фондът да направи преценка за разпределението на първоначалните и последващи разходи за придобиване на инвестиционни имоти, когато към края на отчетния период е продадена само част от придобития инвестиционен имот или когато настъпи промяна в регулацията на част от закупения инвестиционен имот. При разпределяне на първоначални или последващи разходи за придобиване, които не могат да бъдат директно отнесени към продадена през отчетния период част от инвестиционен имот, Фондът използва подходяща в конкретната ситуация база за разпределяне, като например продадени квадратни метри спрямо общата площ на имота, справедлива стойност на продадената част към общата справедлива стойност на имота към датата на покупката и други. В таблицата по-долу са посочени първоначалните и последващи преки разходи за придобиване на инвестиционните имоти, които Фондът отчита към 31 декември 2025 г. и 31 декември 2024 г.

	2025 г.		2024 г.	
	Първоначални и последващи преки разходи за придобиване	Справедлива стойност	Първоначални и последващи преки разходи за придобиване	Справедлива стойност
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Инвестиционни имоти				
Офис сграда – Камбаните	17,596	27,502	17,546	24,978
Офис сграда – Бизнес Парк София	14,714	20,068	14,883	18,901
Офис сграда – Научно-технологичен парк	80,320	111,037	78,725	101,616
Инвестиционни имоти в София – Младост 4	496	305	9,287	4,002
Инвестиционен имот – Царево	4,409	3,375	4,409	3,322
Инвестиционен имот – Видин	589	1,489	589	1,252
Земеделски имоти	2	15	2	17
Инвестиционни имоти държани за продажба				
Инвестиционни имоти в София – Младост 4 (Неземеделски земи)	8,937	5,476	-	-
ТЦ „Доверие Бриколаж“ – София	-	-	11,990	24,580
Общо	127,063	169,267	137,431	178,668

В първоначалните и последващи преки разходи за придобиване не се включват активи формирани в резултат наgratisни периоди по лизингови договори, брокерски комисионни и стимули предоставени на лизингополучател, които подлежат на амортизация пропорционално на срока на лизинговия договор.

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2025 г.

14. Търговски и други задължения

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения към обслужващото дружество, от които:	191	658
- възнаграждения на обслужващото дружество (Приложение 15.1.)	173	152
- задължения по строителни договори	-	287
- други	18	219
Клиенти по аванси	143	141
Задължения към доставчици	138	125
Задължения по поддръжка и управление	260	53
Задължения към застрахователи	31	34
ДДС за внасяне	56	702
Други задължения	1	1
	820	1,714

Условията на финансовите задължения са както следва:

- Задълженията към обслужващото дружество не са лихвоносни и обичайно се уреждат в 30-дневен срок или според индивидуалните условия, договорени с подизпълнители. Допълнителна информация е представена в Приложение 15.1.
- Задълженията към доставчици не са лихвоносни и обичайно се уреждат в 14 дневен срок;

Гаранции за качествено изпълнение

Съгласно договорите с подизпълнители, във връзка с инвестиционните си проекти Фондът задържа определени суми като гаранция за качествено изпълнение на строително-монтажните работи. Задържаните суми се определят като процент от стойността на фактурираните строителни работи. Те са безлихвени и са платени към на 2025 г. При първоначално признаване, задържаните суми се оценяват по настояща стойност на свързаните бъдещи парични потоци. Към 31 декември 2024 г. задълженията по задържани суми са в размер 287 хил. лв.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2025 г.

15. Оповестяване на свързани лица

Сделките със свързани лица, които Фондът е извършил през годината, заедно със съответните салда към 31 декември 2025 г. и 2024 г. са оповестени по-долу.

15.1. Възнаграждения на обслужващо дружество

Обслужващото дружество на Фонда, МНИ ООД, осъществява оперативното управление на Фонда на база на договор между двете страни. Съгласно този договор Фондът възлага, а МНИ ООД, в качеството си на трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 1 и ал. 3 от ЗДСИЦДС, се съгласява да: (а) предоставя консултации и анализи, свързани с инвестиционната дейност на ФНИБ АДСИЦ; (б) извършва административните и счетоводни услуги; и (в) обслужва, поддържа и управлява и/или развива всички недвижими имоти и други вещни права, които са или станат собственост на ФНИБ по време на действие на договора. При изпълнение на задълженията си по договора обслужващото дружество има право, по своя преценка, да използва подизпълнители, като отговаря за извършеното от тях като за своя работа. При изпълнение на задълженията си по този Договор Третото лице по смисъла на ЗДСИЦДС няма право да възлага цялостната си дейност по договора на подизпълнители.

За периода до 31.12.2027 г. за извършването на услугите, предмет на договора, Фондът заплаща на Третото лице по смисъла на ЗДСИЦДС текущо възнаграждение в размер, определен както следва: (а) при нетна стойност на активите на Възложителя по-ниска от 30 милиона лева – 0.5% от нетната стойност на активите на Възложителя за календарно тримесечие, но не повече от 2.0% за календарна година; (б) при нетна стойност на активите на Възложителя по-висока от 30 милиона лева до 60 милиона лева - 0.375% от нетната стойност на активите на Възложителя за календарно тримесечие, но не повече от 1.5% за календарна година; (в) при нетна стойност на активите на Възложителя от 60 милиона лева или повече - 0.25% от нетната стойност на активите на Възложителя за календарно тримесечие, но не повече от 1.0% за календарна година. Възнаграждение се изплаща за изминал период на месечни вноски.

За периода от 01.01.2028 г. до изтичане на срока на договора Фондът дължи на обслужващото дружество по смисъла на ЗДСИЦДС периодично тримесечно възнаграждение равно на сбора от: (а) 0.125% от размера на паричните средства и еквиваленти на парични средства на Възложителя, определени съгласно правилата на МСФО, за съответното тримесечие; и (б) 0.25% от нетната стойност на активите на Възложителя за съответното тримесечие, намалени с размера на паричните средства и техните еквиваленти. Възнаграждение се изплаща за изминал период на месечни вноски.

В случай на продажба или друго възмездно разпореждане със собствен актив Фондът дължи на Третото лице по смисъла на ЗДСИЦДС допълнително възнаграждение в размер на 15% от положителната разлика между продажната цена на съответния Собствен актив, увеличена с нетните приходи от наем за съответния Собствен актив за периода от неговото придобиване до датата на продажба или друго възмездно разпореждане (ако има такива), и стойността на същия актив, образувана от сбора на придобивната стойност, данъците и таксите, направени за съответния актив, брокерските комисионни, застрахователните премии, лихви и други финансови разходи свързани пряко с придобиването, развитието и/или управлението на актива, както и частта от общите административни разходи на дружеството за периода на държане на актива.

Съгласно Устава на Фонда максималният размер на годишните разходи за управление на Дружеството не може да надхвърля 10% от стойността на активите по баланса на Дружеството, от които максималният размер на годишните разходи за възнаграждение на третите лица по чл. 27, ал. 3 от ЗДСИЦДС не може да надхвърля 9% от стойността на активите по баланса на Дружеството.

За 2025 г. възнаграждението за обслужване възлиза на 1,555 хил. лв. (2024 г.: 1,362 хил. лв.). За 2025 г. - възнаграждението за успех на обслужващото дружество е 5,757 хил. лв. (2024 г. - няма възнаграждение за успех на обслужващото дружество).

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

15.2. Възнаграждения на Съвета на директорите

Възнагражденията на Съвета на Директорите се определят от Общото събрание на акционерите. Фондът поема пътните, квартирни и други разходи на директорите във връзка с присъствие на заседания на Съвета на Директорите или Общи събрания на акционерите. Възнагражденията на директорите са в размер от една до десет минимални месечни работни заплати за България. Възнагражденията на Съвета на Директорите за 2025 г. са в размер на 124 хил. лв., в т.ч. осигуровки в размер на 9 хил. лв. (2024 г.: 116 хил. лв., в т.ч. осигуровки в размер на 9 хил. лв.).

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2025 г.

16. Нетна печалба на акция

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

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

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Печалба за годината	24,330	20,359
Коригиран средно-претеглен брой обикновени акции (в хиляди)	34,642	34,642
Нетна печалба на акция (в лева)	0.702	0.588

Не са извършвани сделки с обикновени акции или потенциални обикновени акции за периода от 31 декември 2025 г. до датата, на която финансовият отчет е одобрен за издаване.

17. Ангажименти

Ангажименти по договори за строителство

Към 31 декември 2025 г. Фондът няма поети ангажименти по договори за строителство (31.12.2024 г.: няма.). Сумата на гаранциите, които са задържани във връзка с договорите за строителство са посочени в Приложение 14.

18. Лизинг

Оперативен лизинг - Фондът като лизингодател

Оперативен лизинг на търговски обекти (инвестиционни имоти)

Към 31 декември 2025 г. Дружеството няма инвестиционни имоти отдадени под наем като търговски обекти. Към 31 декември матуритетния анализ на бъдещите недисконтирани постъпления по оперативен лизинг по години е както следва:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
До 1 година	-	1,037
	-	1,037

Оперативен лизинг на офис площи (инвестиционни имоти)

Фондът е сключил/встъпил в договори за оперативен лизинг на офис площи в следните инвестиционни имоти - Офис сграда 1 в Бизнес Парк София, Камбани Грийн Офиси и Синерджи Тауър. Сроковете по различните лизингови договори варират от 3 до 10 години. Те съдържат различни опции за прекратяване, за повишаване на лизинговите вноски, както и клаузи за подновяване на наемния срок. Обект на лизинговите договори са и складови помещения и паркоместа в притежаваните от Фонда имоти. В Камбани Грийн Офиси и Синерджи Тауър на оперативен лизинг са отдадени и търговските площи, обособени съгласно архитектурните планове на сградите. Общият брой на договорите за оперативен лизинг, по които Фондът е страна, на площи в трите инвестиционни имота, към края на годината е 37 наематели (31.12.2024 г.: 33 наематели).

Вземанията на Фонда по лизинговите договори са обезпечени с банкови гаранции или получени депозити в размер на два или три brutни месечни наема, вкл. такса управление и поддръжка.

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

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
До 1 година	11,184	10,196
Над една до пет години	21,434	23,242
Над пет години	7,322	3,570
	39,940	37,008

Приходите по фиксирани лизингови плащания включени в отчета за доходите са представени в Приложение 5.1.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2025 г.

19. Цели и политика за управление на финансовия риск

Структурата на финансовите активи и пасиви е както следва:

	2025
	хил. лв.
Финансови активи	
Финансови активи по амортизирана стойност в т.ч.:	
Търговски и други вземания (Приложение 8)	410
Парични средства и парични еквиваленти (Приложение 9)	21,083
Общо финансови активи	21,493
Финансови пасиви	
Финансови пасиви по амортизирана стойност в т.ч.:	
Банкови заеми (Приложение 11)	13,068
Предоставените депозити от наематели (Приложение 12)	2,731
Търговски и други задължения (Приложение 14)	620
Общо финансови пасиви	16,419
	2024
	хил. лв.
Финансови активи	
Финансови активи по амортизирана стойност в т.ч.:	
Търговски и други вземания (Приложение 8)	503
Парични средства и парични еквиваленти (Приложение 9)	7,531
Общо финансови активи	8,034
Финансови пасиви	
Финансови пасиви по амортизирана стойност в т.ч.:	
Банкови заеми (Приложение 11)	26,188
Предоставените депозити от наематели (Приложение 12)	2,294
Търговски и други задължения (Приложение 14)	870
Общо финансови пасиви	29,352

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2025 г.

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

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

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

Пазарен риск, свързан с инвестиционните имоти

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

Лихвен риск

Експозицията на Фонда спрямо риска от промени в пазарните нива на лихвените проценти е свързана главно със задължението по заема с плаващ лихвен процент. Лихвеният риск се управлява чрез регулярни преговори с кредитиращите институции (банки) като целта е да се договарят най-добрите възможни условия, които се предлагат.

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

	Увеличение /намаление на базов пункт	Ефект върху печалбата
		хил. лв.
2025		
Заеми в лева	+100	(131)
Заеми в лева	-100	131

	Увеличение /намаление на базов пункт	Ефект върху печалбата
		хил. лв.
2024		
Заеми в лева	+100	(262)
Заеми в лева	-100	262

Ликвиден риск

Фондът инвестира свободните си парични средства в краткосрочни депозити, които могат да бъдат изтеглени при поискване. Фондът е сключил дългосрочни лизингови договори с платежоспособни наематели и следи стриктно своевременното събиране на вземанията си.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2025 г.

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

Ликвиден риск (продължение)

Промени в пасивите, произтичащи от финансова дейност

Следващите таблици обобщават промените в пасивите, произтичащи от финансова дейност, в това число както промени, свързани с парични потоци, така и непарични промени, като съдържа равнение между началните и крайните салда в отчета за финансовото състояние на пасивите, произтичащи от финансова дейност за годината, приключваща на 31 декември 2025 г. и за годината, приключваща на 31 декември 2024 г.

	1 януари 2025 г.	Платени дивиденди	Изходящи парични потоци (главница)	Изходящи парични потоци (лихва)	Начисл. по метода на ефективен лихвен процент	Начислени дивиденди и провизия за дължими дивиденди	31 декември 2025 г.
Лихвоносни заеми и привлечени средства	26,188	-	(13,167)	(744)	791	-	13,068
Задължение по неизплатени дивиденди	1	(3,497)	-	-	-	11,470	7,974
Провизия за дължими дивиденди	234	(234)	-	-	-	9,368	9,368
Общо пасиви от финансова дейност	26,423	(3,731)	(13,167)	(744)	791	20,838	30,410

	1 януари 2024 г.	Входящи парични потоци (главница)	Изходящи парични потоци (главница)	Изходящи парични потоци (лихва)	Начисл. по метода на ефективен лихвен процент	Начислени дивиденди и провизия за дължими дивиденди	31 декември 2024 г.
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Лихвоносни заеми и привлечени средства	30,766	-	(4,625)	(903)	950	-	26,188
Задължение по неизплатени дивиденди	3	(2)	-	-	-	-	1
Провизия за дължими дивиденди	-	-	-	-	-	234	234
Общо пасиви от финансова дейност	30,769	(2)	(4,625)	(903)	950	234	26,423

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2025 г.

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

Ликвиден риск (продължение)

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

Към 31 декември 2025 г.

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Банкови заеми	-	621	1,866	11,831	-	14,318
Предоставени депозити от наематели	-	-	424	2,307	-	2,731
Търговски и други задължения	173	447	-	-	-	620
	173	1,068	2,290	14,138	-	17,669

Към 31 декември 2024 г.

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Банкови заеми	-	1,372	4,120	23,373	-	28,865
Предоставени депозити от наематели	-	-	97	2,197	-	2,294
Търговски и други задължения	296	211	363	-	-	870
	296	1,583	4,580	25,570	-	32,028

Валутен риск

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

Кредитен риск

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

Максималната кредитна експозиция на Фонда при условие, че неговите контрагенти не изпълнят своите задължения по повод на признатите от Фонда финансови активи, възлиза на съответната им стойност по отчета за финансовото състояние към 31 декември 2025 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 2025 г. паричните средства и дългосрочни депозити на Фонда са разпределени в банки със следния кредитен рейтинг:

	хил. лв.	Кредитен рейтинг
Банка 1	188	BBB
Банка 2	20,892	BBB

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2025 г.

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

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.

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Основен капитал	34,642	34,642
Премийни резерви	59,380	59,380
Неразпределена печалба	62,333	58,841
Общо собствен капитал	156,355	152,863
Инвестиционни имоти, включително имоти държани за продажба	169,267	178,668
Дългосрочни лихвоносни заеми (дългосрочна и краткосрочна част)	13,068	26,188
Собствен капитал към дългосрочни лихвоносни заеми	11.96	5.83
Инвестиционни имоти, включително имоти държани за продажба към собствен капитал	1.083	1.169
Пазарна капитализация	177,367	133,025

20. Оценяване на справедлива стойност

Количествени оповестявания на йерархията на справедлива стойност към 31 декември 2025 г.

Оценяване на справедлива стойност чрез използване на					
	Дата на оценка	Балансова стойност	Котирани цени на активни пазари (Ниво 1)	Значителни наблюдавани входящи данни (Ниво 2)	Значителни ненаблюдавани входящи данни (Ниво 3)
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Активи, оценени по справедлива стойност:					
Инвестиционни имоти (Приложение 6.1)					
Незеделски земи	31.12.2025	5,169	-	-	5,169
Офис площи	31.12.2025	158,607	-	-	158,607
Земеделски земи	31.12.2025	15	-	-	15
Инвестиционни имоти държани за продажба (Приложение 6.2)					
Незеделски земи	31.12.2025	5,476	-	-	5,476
Пасиви, за които се оповестява справедлива стойност:					
Лихвоносни заеми и привлечени средства (Приложение 11)					
Заеми с плаваща лихва	31.12.2025	13,068	-	13,068	-

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ **ПРИЛОЖЕНИЯ**

За годината, завършваща на 31 декември 2025 г.

20. Оценяване на справедлива стойност (продължение)

Количествени оповестявания на йерархията на справедлива стойност към 31 декември 2024 г.

Оценяване на справедлива стойност чрез използване на					
Дата на оценка	Балансова стойност	Котирани цени на активни пазари (Ниво 1)	Значителни наблюдавани входящи данни (Ниво 2)	Значителни ненаблюдавани входящи данни (Ниво 3)	
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Активи, оценени по справедлива стойност:					
Инвестиционни имоти (Приложение 6.1)					
Неземерелски земи	31.12.2024	8,576	-	-	8,576
Офис площи	31.12.2024	145,495	-	-	145,495
Земеделски земи	31.12.2024	17	-	-	17
Инвестиционни имоти държани за продажба (Приложение 6.2)					
Търговски имоти	31.12.2024	24,580	-	-	24,580
Пасиви, за които се оповестява справедлива стойност:					
Лихвоносни заеми и привлечени средства (Приложение 11)					
Заеми с плаваща лихва	31.12.2024	26,188	-	26,188	-

През 2025 г. и 2024 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:

	Отчетна стойност		Справедлива стойност	
	2025	2024	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<i>Финансови активи</i>				
Търговски и други вземания	410	503	410	503
Парични средства и краткосрочни депозити	21,083	7,531	21,083	7,531
<i>Финансови пасиви</i>				
Лихвоносни заеми	13,068	26,188	13,068	26,188
Получени депозити от наематели	2,731	2,294	2,731	2,294
Търговски и други задължения	620	870	620	870

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ

За годината, завършваща на 31 декември 2025 г.

20. Оценяване на справедлива стойност (продължение)

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

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

21. Събития след отчетната дата

Съгласно Закона за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ), считано от 1 януари 2026 г., еврото става официална валута и законно платежно средство в България. Официалният обменен курс е определен като 1.95583 лева за 1 евро.

Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната валута на Дружеството, която ще бъде отразена проспективно и не представлява събитие след отчетния период, което изисква корекция във финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

Дружеството не очаква съществени ефекти от превалутиране на началните салда към 1.1.2026 г. в евро и от процеса по промяна във функционалната валута.

Към датата на одобрение на настоящия финансов отчет поземленият имот, представен като инвестиционни имоти държани за продажба, е продаден. Дължимите суми по договора са платени от купувача.

В допълнение, през месец януари 2026 г. беше изплатен гласувания на извънредно Общото събрание на акционерите през месец декември 2025 г. допълнителен дивидент от неразпределената печалба в размер на 7,970 хил. лв. (Приложение 13).

След отчетния период се наблюдава засилване на геополитическата несигурност, свързана с ескалацията на конфликта в Близкия изток, което оказва влияние върху глобалната икономическа среда. Нарастващите рискове, свързани с енергийните пазари, инфлационния натиск и веригите на доставки. Възможно е ограничаване на бизнес активността на наемателите, което би могло да окаже натиск върху нивата на заетост и наемните цени. Допълнително, съществува риск от влошаване на платежоспособността на наемателите, което може да доведе до забавени или неизпълнени плащания. Финансовата позиция на Дружеството остава стабилна. Ръководството прилага консервативен подход, насочен към запазване на ликвидността и паричните потоци, което създава предпоставки за адекватно управление на риска в условията на продължаваща несигурност.

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

Освен оповестеното по-горе, не са настъпили събития след 31 декември, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

Декларация по чл. 100н, ал. 4, т. 4 от ЗППЦК

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал. 4, т. 4 от ЗППЦК

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

и

2. Атанас Кирилов Трайчев, в качеството си на съставител на счетоводните отчети на „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ,

ДЕКЛАРИРАМЕ, че:

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

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

дата: 27 март 2026 г.

гр. София

ДЕКЛАРАТОРИ:

Чавдар Иванов Донков

Атанас Кирилов Трайчев