

МАТЕРИАЛИ
ПО ДНЕВНИЯ РЕД НА РЕДОВНОТО ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ
НА “ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ,
НАСРОЧЕНО НА 25 ЮНИ 2026 Г.

по т. 1 от дневния ред: Годишен финансов отчет за дейността на дружеството със специална инвестиционна цел за 2025 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 възнаграждения;

1. Предложение на Съвета на директорите на “ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ за решение **по т. 1 от дневния ред** на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено на 25 ЮНИ 2026 г.:

„ОС приема годишния финансов отчет за дейността на дружеството със специална инвестиционна цел за 2025 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 възнаграждения.“

2. Приложение: Годишен финансов отчет за дейността на дружеството със специална инвестиционна цел за 2025 г.

по т. 2 от дневния ред: Доклад за дейността на Одитния комитет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2025 г.

1. Предложение на Съвета на директорите на “ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ за решение **по т. 2 от дневния ред** на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено на 25 ЮНИ 2026 г.:

„ОС приема доклада за дейността на Одитния комитет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2025 г.“

2. Приложение: Доклад за дейността на Одитния комитет на дружеството за 2025 г.

по т. 3 от дневния ред: Отчет на Директора за връзка с инвеститорите.

1. Предложение на Съвета на директорите на "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ за решение **по т. 3 от дневния ред** на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено на 25 ЮНИ 2026 г.:

„ОС приема отчета на Директора за връзка с инвеститорите.“

2. Отчет на Директора за връзка с инвеститорите.

ОТЧЕТ

**на Атанас Кирилов Трайчев - Директор за връзки с инвеститорите на
ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ през 2025 г.**

**пред редовното годишно Общо събрание на акционерите на Дружеството,
насрочено за 25 ЮНИ 2026 година**

Уважаеми акционери, членове на Съвета на директорите и гости на Общото събрание на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ,

Длъжността "Директор за връзка с инвеститорите" в публичните дружества е въведена като част от законодателните решения, насочени към по-пълно и своевременно разкриване на информация от публичните дружества пред техните акционери, пред бъдещите инвеститори и пред компетентните органи, както и към защита правата както на мажоритарните, така и на миноритарните акционери.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ е публично дружество, вписано в търговския регистър през месец декември 2004 г., а през месец март 2005 г., получава от Комисията за финансов надзор лиценз за осъществяване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел.

През изминалата 2025 година по-важните събития, свързани с дейността на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ, са описани подробно в Годишния финансов отчет за дейността на дружеството със специална инвестиционна цел за 2025 г., съдържащ годишен доклад за дейността и управлението.

С оглед на събитията, свързани с дейността на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ през изминалата 2025 година, работата ми като Директор за връзки с инвеститорите беше насочена в следните четири основни направления:

I. Първото направление от моята работа като Директор за връзки с инвеститорите във ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ е свързано с изпращане в законоустановените срокове на материалите за

свикано Общо събрание до всички акционери, поискали да се запознаят с тях.

Всяка покана за свикване на Общо събрание на акционерите на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ, заедно с материалите, свързани с дневния ред, беше изпращана в законоустановения срок до Заместник-председателя, ръководещ Управление "Надзор на инвестиционната дейност", до "Българска Фондова Борса" АД и обществеността.

Поканите за свикване на Общо събрание на акционерите на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ бяха обявявани в срок в Търговския регистър.

Материалите по дневния ред на всяко едно заседание на Общото събрание на акционерите бяха на разположение на акционерите на адреса на управление на Дружеството от датата на обявяване на поканата в Търговския регистър и на Интернет страницата на дружеството. Допълнително, в случаите, когато това беше изрично поискано от отделни акционери на Дружеството, им бяха изпращани за запознаване тези материали.

II. Второто направление в работата ми е свързано със задълженията ми по воденето и съхраняването на документацията относно процеса на приемане на решения в ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ.

Органите на Дружеството, които приемат решения във връзка с дейността му, са Общото събрание на акционерите и Съветът на директорите.

Съветът на директорите на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ свикваше заседания винаги когато това се налагаше с оглед нормалното функциониране на Дружеството.

За всяко заседание на Общото събрание на акционерите и на Съвета на директорите се води подробен протокол за дневния ред, за направените предложения, за дискусиите, за проведените гласувания и за приетите решения. Оригинал от всеки един от тези протоколи се съхранява при документацията на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ. Протоколите от всички заседания на Общото събрание, както и някои от протоколите от заседания на Съвета на директорите (в случаите, когато това изрично е посочено в закона), се изпращат в срок на Заместник-председателя, ръководещ Управление "Надзор на инвестиционната дейност" към Комисията за финансов надзор и на "Българска Фондова Борса" АД (както и на други органи/лица, когато това е предвидено в закона). Всеки акционер има право да се запознае със съдържанието на протокола от проведено заседание на Общото събрание, като има право и

да получи копие от него от Заместник-председателя, ръководещ Управление "Надзор на инвестиционната дейност" към Комисията за финансов надзор).

Присъствието на Директора за връзки с инвеститорите на тези заседания е една допълнителна гаранция, че решенията на Общото събрание на акционерите, респективно на Съвета на директорите се обсъждат и приемат в съответствие с изискванията на действащото българско законодателство и Устава на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ, в интерес на всички акционери на Дружеството и при условията на прозрачност.

III. Третото направление на работата ми като Директор за връзки с инвеститорите в Дружеството е свързано със задълженията за разкриване на информация от ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ пред Комисията за финансов надзор, "Българска Фондова Борса" АД, "Централен депозитар" АД и други лица/органи.

Известно Ви е, че публичните дружества са обект на много стриктен надзор от страна на Комисията за финансов надзор и по-точно от Управление "Надзор на инвестиционната дейност". В още по-голяма степен обаче това важи за дружествата със специална инвестиционна цел - едновременно със задълженията за разкриване на информация, ние имаме и задължението в изрично предвидени в закона случаи да отправяме искания за предварително одобрение за редица действия, които се отнасят до дружествата от нашия вид. Така например, публичните дружества са длъжни само да уведомяват Комисията за финансов надзор за промените в своя устав. За разлика от тях, ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ, в качеството си на дружество със специална инвестиционна цел, е длъжно да представи за одобрение от Комисията за финансов надзор приетите от Общото събрание на акционерите промени в своя Устав, като тези промени могат да бъдат представени за вписване в Търговския регистър при Агенция по вписванията по партидата на Дружеството само и единствено след получаването на това одобрение.

Полагали сме всички необходими усилия с цел предаване в срок на Зам.-председателя, ръководещ Управление "Надзор на инвестиционната дейност" към КФН на всички финансови отчети (тримесечни и годишни) и на другите уведомления, свързани с дейността на Дружеството (като например придобиване или продажба на недвижими имоти, извършване на строежи и др.), като те са били изготвени със съдържание, отговарящо на изискванията на приложимото законодателство. Информацията, разкривана на Комисията за финансов надзор, е изпращана в същите срокове и обем и на "Българска Фондова Борса" АД и обществеността, а в случаите, предвидени в закона - и на други органи/лица.

За периода от лицензиране на Дружеството до настоящия момент, Комисията за финансов надзор не е налагала принудителни административни мерки на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ поради неизпълнение на негови задължения за разкриване на информация или неизпълнение на други задължения, предвидени в действащото българско законодателство.

IV. Четвъртото направление от моята работа е свързано с поддържането на ефективна връзка и контакти между членовете на Съвета на директорите и акционерите на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ и другите лица, проявили интерес да инвестират в ценни книжа, издадени от Дружеството.

Във връзка с това направление, през отчетната 2025 година положихме необходимите усилия да Ви предоставяме своевременно информация относно хода на дейността на Дружеството, текущото му финансово и икономическо състояние и други обстоятелства, които са от съществено значение за настоящите и бъдещи инвеститори във ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ:

- Уведомявахме в срок нашите акционери за свикването на Общо събрание на акционерите чрез обявяване на покана в Търговския регистър, като материалите по дневния ред на всяко едно заседание бяха на тяхно разположение на адреса на управление и на Интернет страницата на Дружеството от датата на обявяване на поканата; в случаите, когато това беше изрично поискано от отделни акционери, тези материали им бяха изпращани за запознаване;
- Едновременно с представяне на годишния и тримесечните финансови отчети на Дружеството на Заместник-председателя, ръководещ Управление "Надзор на инвестиционната дейност" към Комисията за финансов надзор и на "Българска Фондова Борса" АД, посочените отчети бяха представяни и на обществеността;
- През изминалата 2025 година, Директорът за връзка с инвеститорите и всички членове на Съвета на директорите бяхме на разположение на акционерите и всички други бъдещи инвеститори в ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ, като отговаряхме на поставените ни въпроси във връзка с дейността на Дружеството.

по т. 4 от дневния ред: Освобождаване от отговорност на членовете на СД за дейността им през 2025 г.

Предложение на Съвета на директорите на “ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ за решение **по т. 4 от дневния ред** на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено на 25 ЮНИ 2026 г.:

„ОС освобождава от отговорност членовете на СД за дейността им през 2025 г.“

по т. 5 от дневния ред: Вземане на решение за разпределение на финансов резултат.

Предложение на Съвета на директорите на “ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ за решение **по т. 5 от дневния ред** на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено на 25 ЮНИ 2026 г.:

„ОС взема решение да бъде разпределена като дивидент за акционерите сумата 8 036 926.60 евро (0.232 евро брутен дивидент на акция), която сума представлява 100% от преобразувания финансов резултат за 2025 г., определен съгласно чл. 29 от ЗДСИЦДС, в размер на 5 322 221.71 евро (0.153635276 евро брутен дивидент на акция), и допълнителна сума в размер на 2 714 704,89 евро (0.078364724 евро брутен дивидент на акция) от неразпределени печалби от минали години. ОС овластява Съвета на директорите на дружеството със специална инвестиционна цел да предприеме всички необходими правни и фактически действия относно изплащането на дивидента на акционерите в съответствие с нормативните изисквания, включително начален и краен срок за изплащане на дивидента.“

по т. 6 от дневния ред: Избор на регистриран одитор за финансовата 2026 г.

Предложение на Съвета на директорите на “ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ за решение **по т. 6 от дневния ред** на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено на 25 ЮНИ 2026 г.:

„ОС избира "Ърнст и Янг Одит" ООД, ЕИК: 130972874, гр. София 1124, район Средец, Полиграфия Офис Център, бул. „Цариградско шосе“ № 47А, ет. 4, да провери и завери финансовия отчет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2026 г.“

по т. 7 от дневния ред: Преизбиране на Съвета на директорите на дружеството.

1. Предложение на Съвета на директорите на “ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ за решение **по т. 7 по дневния ред** на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено на 25 ЮНИ 2026 г.:

„ОС преизбира Съвета на директорите в състав: Тодор Людмилов Брешков, Чавдар Иванов Донков и Николай Сергеевич Драгомирецки с мандат до 11.12.2029 г.“

2. Приложение: решения на КФН, дипломи за завършено висше образование, автобиографии и декларации от Тодор Людмилов Брешков, Чавдар Иванов Донков и Николай Сергеевич Драгомирецки;

по т. 8 от дневния ред: Определяне на размера на гаранцията за управление на членовете на Съвета на директорите.

Предложение на Съвета на директорите на “ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ за решение **по т. 8 от дневния ред** на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено на 25 ЮНИ 2026 г.:

„ОС определя гаранция за управлението на членовете на Съвета на директорите в размер на 3-месечното им брутно възнаграждение за всеки от тях.“

по т. 9 от дневния ред: Избор на нов Одитен комитет на дружеството.

1. Предложение на Съвета на директорите на “ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ за решение **по т. 9 от дневния ред** на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено на 25 ЮНИ 2026 г.:

„ОС избира нов Одитен комитет в състав: Ирена Йорданова Даскалова, Мария Славянова Накова и Мария Василева Георгиева за тригодишен мандат.“

2. Декларации от Ирена Йорданова Даскалова, Мария Славянова Накова и Мария Василева Георгиева;

по т. 10 от дневния ред: Избор на Председател на Одитния комитет на дружеството.

Предложение на Съвета на директорите на “ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ за решение **по т. 10 от дневния ред** на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено на 25 ЮНИ 2026 г.:

„ОС избира за Председател на Одитния комитет на дружеството Ирена Йорданова Даскалова.“

по т. 11 от дневния ред: Овластяване на Съвета на директорите на дружеството да определи възнаграждението на всеки един от членовете на Одитния комитет.

Предложение на Съвета на директорите на “ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ за решение **по т. 11 от дневния ред** на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено на 25 ЮНИ 2026 г.:

„ОС овластява Съвета на директорите на дружеството да определи възнаграждението на всеки един от членовете на Одитния комитет.“

по т. 12 от дневния ред: Одобрение на начина на формиране на Възнаграждението за успех по Договор за извършване на дейност като трето лице по смисъла на ЗДСИЦДС, сключен с МНИ ООД.

1. Предложение на Съвета на директорите на “ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ за решение **по т. 12 от дневния ред** на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено на 25 ЮНИ 2026 г.:

„ОС одобрява начина на формиране на Възнаграждението за успех по Договор за извършване на дейност като трето лице по смисъла на ЗДСИЦДС, сключен с МНИ ООД.“

2. Начин на формиране на Възнаграждението за успех по Договор за извършване на дейност като трето лице по смисъла на ЗДСИЦДС, сключен с МНИ ООД:

9. Възнаграждение за постигнат успех

9.1. В случай на продажба или друго възмездно разпореждане със Собствен актив Възложителят дължи на Третото

лице по смисъла на ЗДСИЦДС допълнителни възнаграждения в размерите, посочени в т. 9.2. и т. 9.5.

9.2. Възложителят дължи на Третото лице по смисъла на ЗДСИЦДС допълнително възнаграждение в размер на 15 % (петнадесет на сто) от положителната разлика между (1) продажната цена на съответния Собствен актив и (2) стойността на същия актив, определена съгласно т. 9.3.

9.3. За целите на т. 9.2 стойността на даден Собствен актив е равна на сбора от:

(1) придобиваната стойност на Собствения актив, предмет на продажба;

(2) преките разходи, направени за съответния актив, включително разноси по придобиване на актива като нотариални такси, данъци, такси за вписване, правни разноси и др. подобни, всички разходи за строителство и подобрения, разходи за промяна на регулация (ако са приложими), получаване на разрешителни и други подобни;

(3) брокерски комисионни, платими във връзка с придобиването и/или продажбата на актива;

(4) застрахователни премии, платими за съответния актив;

(5) лихвени и други финансови разходи, свързани пряко с придобиването, развиването и/или управлението на актива;

(6) част от общите административни разходи на Възложителя за периода от придобиването на актива до неговата продажба пропорционална на частта на балансовата стойност на същия актив към общата балансова стойност на всички активи на Възложителя към датата на разпореждането,

като в случай, че даден разход и разноси могат да бъдат подведени под повече от една категория, посочена в т. 9.3, то разходът или разноските се включват само веднъж.

9.4. Стойността на Собствения актив по т. 9.3 се определя от Третото лице по смисъла на ЗДСИЦДС и при липса на явна техническа грешка или противоречие с разпоредбите на този Договор се счита за окончателна в отношенията между страните.

9.5. Възложителят дължи на Третото лице по смисъла на ЗДСИЦДС допълнително възнаграждение в размер на 5 % (пет на сто) от brutните приходи от Собствения актив за целия период на държане на Собствения актив.

9.6. За целите на т. 9.1 brutните приходи от даден Собствен актив са равни на сбора от:

(7) получените наеми от Собствения актив, предмет на продажба;

(8) получените приходи от сервизни такси за Собствения актив, предмет на продажба;

9.7. Дължимите възнаграждения по т. 9.1 се заплащат от Възложителя в срок до 5 (пет) дни от по-късното от (1) датата на прехвърляне на собствеността върху Собствения актив на трето лице или (2) получаването от Възложителя на плащането по сделката за прехвърляне на актива. В случаите когато част от цената по сделката за продажба на собствения актив е задържана като гаранция за изпълнение на задължения или гаранции на Възложителя, то възнагражденията на Третото лице по смисъла на ЗДСИЦДС по т. 9.1 се изплащат пропорционално от всеки транш, получен от Възложителя.

**CHAVDAR
IVANOV
DONKOV**

Digitally signed by
CHAVDAR IVANOV
DONKOV
Date: 2026.05.14
14:29:26 +03'00'

**Чавдар Иванов Донков, Изпълнителен
директор**

**на "Фонд за недвижими имоти България"
АДСИЦ**

Образец на пълномощно, съгласно чл. 116, ал. 3 от ЗППЦК

ПЪЛНОМОЩНО – ОБРАЗЕЦ

за представяване на акционер в редовното Общо събрание на акционерите на
“ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ

В случай на акционер юридическо лице

Долуподписаният, ..., ЕГН, с документ за самоличност №, издаден на г. от, с постоянен адрес: гр., ул. №, ет., ап., в качеството си на представляващ, със седалище и адрес на управление, ул. №., ет., ЕИК:, което е акционер във “ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ, притежаващо /...../ броя поименни, безналични акции с право на глас от капитала на “ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ, ЕИК: 131350366, на основание чл. 226 от ТЗ във връзка с чл. 116, ал. 1 от Закона за публично предлагане на ценни книжа,

или

В случай на акционер физическо лице

Долуподписаният, ..., ЕГН, с документ за самоличност №, издаден на г. от, с постоянен адрес: гр., ул. №, ет., ап., в качеството си акционер във “ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ, притежаващ /...../ броя поименни, безналични акции с право на глас от капитала на “ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ, ЕИК: 131350366, на основание чл. 226 от ТЗ във връзка с чл. 116, ал. 1 от Закона за публично предлагане на ценни книжа,

УПЪЛНОМОЩАВАМ

В случай на пълномощник физическо лице

....., ЕГН:, с л.к. №, издадена от МВР на г., с постоянен адрес:....., ул....., №....., ет., ап.....,

Или

В случай на пълномощник юридическо лице

....., със седалище и адрес на управление, ул.....№.,

ет., ЕИК, представлявано от, ЕГН:, с документ за самоличност №, издаден на г. от, с постоянен адрес: гр., ул.№, ет....., ап....., в качеството му на

да представлява управляваното от мен дружество/да ме представлява на редовното заседание на Общо събрание на акционерите на "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ, ЕИК: 131350366, което ще се проведе на 25 юни 2026 г. от 10:00 ч. местно време (EEST), или 07:00 часа UTC (координирано универсално време), в Република България, гр. София, бул. "Драган Цанков" 36, сграда ИНТЕРПРЕД – СТЦ София, ет. -1, блок А, зала Варна, а при липса на кворум на обявената в поканата дата за провеждане на ОСА на 14 юли 2026 г. от 10:00 ч. местно време (EEST), или 07:00 часа UTC (координирано универсално време), на същото място и при същия дневен ред и да гласува с броя акции от капитала на "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ по въпросите от дневния ред съгласно указания по-долу начин, а именно:

1. Годишен финансов отчет за дейността на дружеството със специална инвестиционна цел за 2025 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 възнаграждения; проект за решение - ОС приема годишния финансов отчет за дейността на дружеството със специална инвестиционна цел за 2025 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 възнаграждения;

Начин за гласуване: За, против, въздържал се, пълномощникът има право на преценка дали и по какъв начин да гласува;

2. Доклад за дейността на Одитния комитет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2025 г.; проект за решение – ОС приема доклада за дейността на Одитния комитет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2025 г.;

Начин за гласуване: За, против, въздържал се, пълномощникът има право на преценка дали и по какъв начин да гласува;

3. Отчет на Директора за връзка с инвеститорите; проект за решение - ОС приема отчета на Директора за връзка с инвеститорите;

Начин за гласуване: За, против, въздържал се, пълномощникът има право на преценка дали и по какъв начин да гласува;

4. Освобождаване от отговорност на членовете на СД за дейността им през 2025 г.; проект за решение - ОС освобождава от отговорност членовете на СД за дейността им през 2025 г.;

Начин за гласуване: За, против, въздържал се, пълномощникът има право на преценка дали и по какъв начин да гласува;

5. Вземане на решение за разпределение на финансов резултат; проект за решение - ОС взема решение да бъде разпределена като дивидент за акционерите сумата 8 036 926.60 евро (0.232 евро брутен дивидент на акция), която сума представлява 100% от преобразувания финансов резултат за 2025 г., определен съгласно чл. 29 от ЗДСИЦДС, в размер на 5 322 221.71 евро (0.153635276 евро брутен дивидент на акция), и допълнителна сума в размер на 2 714 704,89 евро (0.078364724 евро брутен дивидент на акция) от неразпределени печалби от минали години. ОС овластява Съвета на директорите на дружеството със специална инвестиционна цел да предприеме всички необходими правни и фактически действия относно изплащането на дивидента на акционерите в съответствие с нормативните изисквания, включително начален и краен срок за изплащане на дивидента;

Начин за гласуване: За, против, въздържал се, пълномощникът има право на преценка дали и по какъв начин да гласува;

6. Избор на регистриран одитор за финансовата 2026 г.; проект за решение - ОС избира "Ърнст и Янг Одит" ООД, ЕИК: 130972874, гр. София 1124, район Средец, Полиграфия Офис Център, бул. „Цариградско шосе“ № 47А, ет. 4, да провери и завери финансовия отчет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2026 г.;

Начин за гласуване: За, против, въздържал се, пълномощникът има право на преценка дали и по какъв начин да гласува;

7. Преизбиране на Съвета на директорите на дружеството; проект за решение – ОС преизбира Съвета на директорите в състав: Тодор Людмилов Брешков, Чавдар Иванов Донков и Николай Сергеевич Драгомирецьки с мандат до 11.12.2029 г.;

Начин за гласуване: За, против, въздържал се, пълномощникът има право на преценка дали и по какъв начин да гласува;

8. Определяне на размера на гаранцията за управление на членовете на Съвета на директорите; проект за решение - ОС определя гаранция за управлението на членовете на Съвета на директорите в размер на 3-месечното им брутно възнаграждение за всеки от тях.

Начин за гласуване: За, против, въздържал се, пълномощникът има право на преценка дали и по какъв начин да гласува;

9. Избор на нов Одитен комитет на дружеството; проект за решение – ОС избира нов Одитен комитет в състав: Ирена Йорданова Даскалова, Мария Славянова Накова и Мария Василева Георгиева за тригодишен мандат.

Начин за гласуване: За, против, въздържал се, пълномощникът има право на преценка дали и по какъв начин да гласува;

10. Избор на Председател на Одитния комитет на дружеството; проект за решение - ОС избира за Председател на Одитния комитет на дружеството Ирена Йорданова Даскалова;

Начин за гласуване: За, против, въздържал се, пълномощникът има право на преценка дали и по какъв начин да гласува;

11. Овластяване на Съвета на директорите на дружеството да определи възнаграждението на всеки един от членовете на Одитния комитет; проект за решение - ОС овластява Съвета на директорите на дружеството да определи възнаграждението на всеки един от членовете на Одитния комитет;

Начин за гласуване: За, против, въздържал се, пълномощникът има право на преценка дали и по какъв начин да гласува;

12. Одобрение на начина на формиране на Възнаграждението за успех по Договор за извършване на дейност като трето лице по смисъла на ЗДСИЦДС, сключен с МНИ ООД; проект за решение – ОС одобрява начина на формиране на Възнаграждението за успех по Договор за извършване на дейност като трето лице по смисъла на ЗДСИЦДС, сключен с МНИ ООД;

Начин за гласуване: За, против, въздържал се, пълномощникът има право на преценка дали и по какъв начин да гласува;

Пълномощникът е длъжен да гласува по горепосочения начин. В случаите на инструкции за гласуване – против, пълномощникът има право на преценка дали и по какъв начин да гласува, и въздържал се, пълномощникът има право да прави допълнителни предложения по точките от дневния ред по своя преценка. Упълномощаването обхваща/не обхваща въпроси, които са включени в дневния ред при условията на чл. 231, ал.1 от ТЗ и не са съобщени и обявени и съгласно чл. 223 и чл. 223а от ТЗ. В случаите по чл. 231, ал.1 от ТЗ пълномощникът има/няма право на собствена преценка дали да гласува и по какъв начин. В случаите по чл. 223а от ТЗ пълномощникът има/няма право на собствена преценка дали да гласува и по какъв начин, както и да прави/да не прави предложения за решения по допълнително включените въпроси в дневния ред.

Съгласно чл. 116, ал. 4 от ЗППЦК преупълномощаването с изброените по-горе права е нищожно.

УПЪЛНОМОЩИТЕЛ:



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 Драгомирецки, 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

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

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.

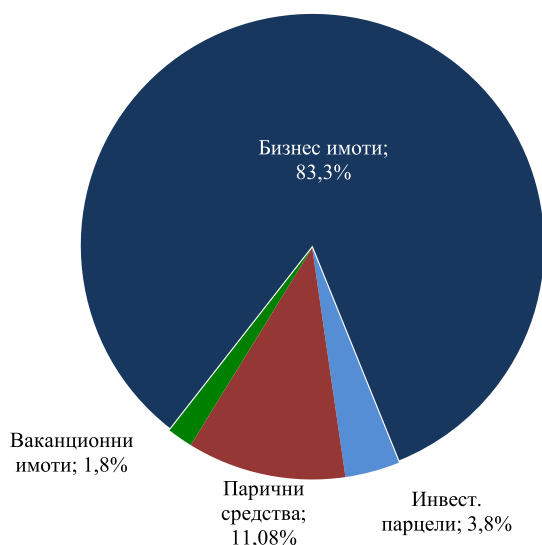
През годината дейността на Дружеството беше насочена главно в следните направления:

- 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 инвестирания 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	Историческа стойност	Балансова стойност 31.12.2025г.	Историческа 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	преустановен	4,409	3,375	2,254	1,726
Инвестиционен имот (терен и постройки) до Видин	преустановен	589	1,489	301	761
УПИ, част от Инвестиционни терени в София, Младост IV	в продажба	8,937	5,476	4,569	2,800
ПИ /за озеленяване/, част от Инвестиционни терени в София, Младост IV	преустановен	496	305	254	156
Земеделски имоти	преустановен	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 Мечо“ 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 Сълюшънс” 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

	31.12.2025	% дял	31.12.2024	% дял
<i>/хил. лв./</i>				
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%

	31.12.2025	% дял	31.12.2024	% дял
<i>/хил. евро/</i>				
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 дивиденди е с най-голямо тегло в краткосрочните пасиви – 44.1% (31.12.2024 г.: 2.3%), следвана от позицията Задължение за неизплатени дивиденди - 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.

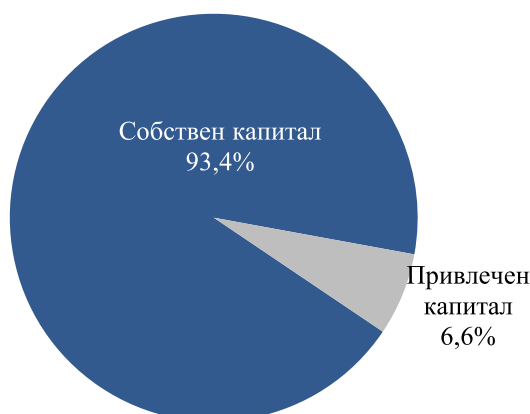
Общо дългосрочният капитал на Фонда - собствен и привлечен - намалява с 4% до 167.34 млн. лв. (85.6 млн. евро). Делът на собствения капитал в дългосрочните

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 ЗДСИЦДС 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 новонаети 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" АДСИЦ 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 АДСИЦ 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 sentiment 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 Евророната. 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 ентузиазма 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 среднопотеглена 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 устав

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 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 1/2 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;
- Длъжностните характеристики на служителите.

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

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

CHAVDAR
IVANOV

DONKOV

Чавдар Иванов Донков, Изп. Директор

на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ

Digitally signed by
CHAVDAR IVANOV
DONKOV

Date: 2026.03.27 08:58:59
+02'00'

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.

CHAVDAR
IVANOV
DOKOV
Декларатор:
(Чавдар Иванов Донков)

Digitally signed
by CHAVDAR
IVANOV DONKOV
Date: 2026.03.27
09:00:47 +02'00'

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 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.

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 години, представени заедно по начин, който да позволява съпоставяне.

година	2021 г.	Изменение 2021/2020, %	2022 г.	Изменение е 2022/2021, %	2023 г.	Изменение е 2023/2022, %	2024 г.	Изменение е 2024/2023, %	2025 г.	Изменение 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.

CHAVDAR
IVANOV
DONKOV

Digitally signed by
CHAVDAR IVANOV
DONKOV
Date: 2026.03.27 08:59:28
+02'00'

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 хил. лв.	2024 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.

CHAVDAR
IVANOV
DONKOV
Изпълнителен директор:
Чавдар Донков

Digitally signed
by CHAVDAR
IVANOV DONKOV
Date: 2026.03.27
09:01:54 +02'00'

Atanas
Kirilov
Traychev
Digitally signed by
Atanas Kirilov
Traychev
Date: 2026.03.27
08:50:11 +02'00'

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 „Бърнст 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.

DANIELA
DECHKOVA
PETKOVA
Digitally signed by DANIELA
DECHKOVA PETKOVA
DN: cn=DANIELA DECHKOVA
PETKOVA, c=BG,
email=daniela.petkova@bg.ey.com
Date: 2026.03.27 15:27:19 +02'00'

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><u>24,330</u></u>	<u><u>20,359</u></u>

**CHAVDAR
IVANOV
DONKOV**
Digitally signed by
CHAVDAR IVANOV
DONKOV
Date: 2026.03.27
09:02:16 +02'00'
Изпълнителен директор:
Чавдар Донков

**Atanas Kirilov
Traychev**
Digitally signed by
Atanas Kirilov Traychev
Date: 2026.03.27
08:53:05 +02'00'
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.

**DANIELA
DECHKOVA
PETKOVA**
Digitally signed by DANIELA
DECHKOVA PETKOVA
DN: cn=DANIELA DECHKOVA
PETKOVA, c=BG,
email=daniela.petkova@bg.ey.com
Date: 2026.03.27 15:28:02 +02'00'

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

CHAVDAR IVANOV
Изпълнителен директор
Чавдар Донков
Digitally signed by CHAVDAR IVANOV
DONKOV
Date: 2026.03.27
09:02:37 +02'00'

Atanas Kirilov Traychev
Съставител
Атанас Трайчев
Digitally signed by Atanas Kirilov Traychev
Date: 2026.03.27
08:53:25 +02'00'

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.

DANIELA
DECHKOVA
PETKOVA

Digitally signed by DANIELA
DECHKOVA PETKOVA
DN: cn=DANIELA DECHKOVA
PETKOVA, c=BG,
email=daniela.petkova@bg.ey.com
Date: 2026.03.27 15:28:35 +02'00'

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

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
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
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

CHAVDAR
Изпълнителен директор:
Чавдар Донков
IVANOV
DONKOV
Digitally signed
by CHAVDAR
IVANOV DONKOV
Date: 2026.03.27
09:03:25 +02'00'

Atanas
Съставител: **Kirilov**
Атанас Трайчев
Traychev
Digitally signed
by Atanas Kirilov
Traychev
Date: 2026.03.27
08:53:40 +02'00'

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.

DANIELA
DECHKOVA
PETKOVA
Digitally signed by DANIELA
DECHKOVA PETKOVA
DN: cn=DANIELA DECHKOVA
PETKOVA, c=BG,
email=daniela.petkova@bg.ey.com
Date: 2026.03.27 15:29:08 +02'00'

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

За годината, завършваща на 31 декември 2025 г.

	Приложения	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
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 наематели		(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

CHAVDAR
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР
ИВАНОВ
Чавдар Донков
DONKOV

Digitally signed by
CHAVDAR IVANOV
DONKOV
Date: 2026.03.27
09:03:45 +02'00'

Atanas
СЪСТАВИТЕЛ
Кирил Трайчев
Atanas Traichev
Traichev

Digitally signed by
Atanas Kirilov
Traichev
Date: 2026.03.27
08:54:39 +02'00'

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.

DANIELA
DECHKOVA
PETKOVA

Digitally signed by DANIELA
DECHKOVA PETKOVA
DN: cn=DANIELA DECHKOVA
PETKOVA, c=BG,
email=daniela.petkova@bg.ey.com
Date: 2026.03.27 15:35:35 +02'00'