ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ
За годината, завършваща на 31 декември 2025 г.

1. Корпоративна информация

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Счетоводна политика

2.1. База за изготвяне

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

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

Действащо предприятие

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

Динамиката на пазара на недвижими имоти в България, в частност на офис и търговски площи, е основният фактор за представянето на Дружеството.
Повечето сегменти на пазара на бизнес имоти у нас се развиват динамично и влизат в 2026 г. с положителни очаквания. В София условията остават благоприятни за наемателите на офиси, докато при складовите и производствените площи ограниченото предлагане продължава да подкрепя наемните нива. Паралелно, търговските площи в молове и ритейл паркове завършват 2025 г. силно, а инвестиционният пазар запазва темпо с интерес към офис и търговски активи.
Пазарът на офис площи в София демонстрира стабилност и адаптивност, като интересът към модерни и качествени сгради остава висок. Наемателите все повече търсят решения, които да осигурят комфорт и да отговорят на новите модели на работа,

2. Счетоводна политика (продължение)

2.1. База за изготвяне (продължение)

Действащо предприятие (продължение)

Пазарът на офис площи в София е в етап на балансиран растеж, при който устойчивостта и качеството се превръщат в ключови фактори за успех. В следващите месеци ще се наблюдава както продължаващо търсене на модерни сгради, така и засилено внедряване на иновативни и устойчиви решения, които да отговорят на изискванията на наемателите и инвеститорите.
Предизвикателство за Фонда в някаква степен са флуктуациите на пазарните лихвени нива, към които Дружеството е изложено предвид ползваното банково финансиране. През 2025 г. Дружеството е изплатило изцяло единият от получените кредити и предсрочно е погасило 8,5 млн. лв. от главницата на втория дългосрочен банков заем. Присъединяването на България към Еврозоната води до промяна в референтния лихвен процент (плаващия компонент, по който банките отразяват пазарните лихви). Ръководството на Фонда следи внимателно развитието на паричната политика на ЕЦБ и провежда регулярна оценка на потенциалното въздействие върху разходите за финансиране. Към момента не се очакват значителни колебания в лихвените разходи, а структурата на задълженията остава стабилна и добре управлявана.
Фондът е изготвил финансови прогнози за дванадесетте месеца от датата на одобрение на настоящия финансов отчет, взимайки предвид прогнозната оценка на очакваните ефекти на текущата макроикономическа среда върху бизнеса, като са взети предвид следните фактори:

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

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

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

2. Счетоводна политика (продължение)
2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики

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

б) Приходи от договори с клиенти

Дейността на Фонда е свързана с инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти, посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажба. Приходите от договори с клиенти се признават, когато контролът върху стоките или услугите бъде прехвърлен към клиента, срещу сума, която отразява възнаграждението, на което Фондът очаква да има право в замяна на тези стоки или услуги. Като цяло Фондът е достигнал до заключение, че той е принципал в договореностите си за приходи, с изключение на тези свързани с предоставянето на електричество, водоснабдяване и отопление на наемателите, както и извършването на подобрения по отдадени под наем площи за сметка на наемателите, тъй като обикновено Фондът контролира стоките или услугите преди да ги прехвърли към клиента.
Оповестявания за съществените счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения, свързани с приходите от договори с клиенти, са предоставени в Пояснителна бележка 3.

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

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

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

Пасиви по договори с клиенти

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

2. Счетоводна политика (продължение)
2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

в) Разходи
Разходите се признават в момента на тяхното възникване. Всички разходи се включват в отчета за доходите, с изключение на тези, пряко свързани с придобиването на инвестиционен имот, които се включват в стойността на съответния имот, както и разходите по емитиране на акции, които се отразяват директно в намаление на собствения капитал.
г) Данъци
Данък върху печалбата
Тъй като Фонд за недвижими имоти България е дружество със специална инвестиционна цел, то е освободено от облагане с данък печалба съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане.
Данък върху добавената стойност
Приходите и разходите се признават нетно от сумата на данъка върху добавената стойност (ДДС) с изключение на случаите когато:
- ДДС, възникващ при покупка на услуги, не е възстановим от данъчните власти, при което той се признава като друг оперативен разход в отчета за доходите; и
- вземанията и задълженията се отчитат с включен ДДС.

Нетната сума на ДДС, възстановима от или дължима на данъчните власти, се включва в стойността на вземанията или задълженията в отчета за финансовото състояние.
д) Разходи по заеми
Разходи по заеми, пряко свързани с придобиването, изграждането или производството на актив, който по необходимост отнема значителен период от време, за да се подготви за предназначението си или за продажбата си и не се отчита по справедлива стойност, се капитализират като част от неговата цена на придобиване. Всички други разходи по заеми се отчитат като разход в периода, в който възникват. Разходите по заеми включват лихвите и други разходи, които Фондът извършва във връзка с получаването на привлечени средства.

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

ж) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване

- **Финансови активи**

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

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

2. Счетоводна политика (продължение)
2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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

- **Финансови активи (продължение)**

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

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

Последващо оценяване
За целите на последващото оценяване финансовите активи се класифицират в четири категории:
- Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти)
- Финансови активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход с "рециклиране" на кумулативните печалби или загуби (дългови инструменти)
- Финансови активи, определени като такива по справедлива стойност в друг всеобхватен доход без "рециклиране" на кумулативните печалби и загуби при тяхното отписване (капиталови инструменти)
- Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата

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

Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти)
Тази категория е най-съществена за Фонда. Фондът оценява финансовите активи по амортизирана стойност, ако са удовлетворени и двете условия, изложени по-долу:
- Финансовият актив се притежава в рамките на бизнес модел, имащ за цел неговото държане с оглед получаване на договорните парични потоци от него; и
- Условията на договора за финансовия актив пораждат парични потоци на конкретни дати, които представляват само плащания по главницата и лихвите върху неиздължената сума на главницата

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

Отписване
Финансов актив (или, когато е приложимо, част от финансов актив или част от група от сходни финансови активи) се отписва (т.е. се премахва от отчета за финансовото състояние на Фонда), главно когато:
- правата за получаване на паричните потоци от актива са изтекли; или
- правата за получаване на парични потоци от актива са прехвърлени или Фондът е поел задължението да плати напълно получените парични потоци, без съществена забава, към трета страна чрез споразумение за прехвърляне; при което или (а) Фондът е прехвърлил в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива; или (б) Фондът нито е прехвърлил, нито е запазил в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива, но не е запазил контрола върху него.

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

2. Счетоводна политика (продължение)
2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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

- **Финансови активи (продължение)**

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

Обезценка на финансови активи

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

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

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

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

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

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

- **Финансови пасиви**

Първоначално признаване и оценяване

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

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

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

2. Счетоводна политика (продължение)
2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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

- **Финансови пасиви (продължение)**

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

Заеми и привлечени средства

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

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

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

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

з) Компенсиране на финансови инструменти

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

и) Оценяване по справедлива стойност

Фондът оценява и представя по справедлива стойност за целите на финансовото отчитане някои от своите активи и пасиви. На повтаряща се (ежегодна) база оценявани по справедлива стойност са инвестиционните имоти и инвестиционните имоти държани за продажба по справедлива стойност към всяка отчетна дата.
Справедливите стойности на финансовите инструменти, оценени по амортизирана стойност, са оповестени в Приложение 20.

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

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

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

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

2. Счетоводна политика (продължение)
2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

и) Оценяване по справедлива стойност (продължение)

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

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

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

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

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

Ръководството на Фонда определя политиките и процедурите, които се прилагат по отношение на регулярните оценки по справедлива стойност като тези на инвестиционни имоти и инвестиционни имоти държани за продажба.
Обикновено за оценяването на справедливата стойност на съществените активи като инвестиционни имоти и инвестиционни имоти държани за продажба се ангажират външни независими оценители като необходимостта от тях се преценява всяка година от ръководството на Фонда. Външните оценители се избират на база на техния професионален опит, качества и репутация. След анализ специалистите - оценители, решават кои оценителски подходи и входящи данни са най-уместни да бъдат използвани при всеки конкретен случай. Към всяка отчетна дата, ръководството прави анализ на измененията в стойностите на активите и пасивите, които подлежат на преоценяване съгласно счетоводните политики на Фонда. Това включва преглед на ключовите входящи данни, използвани в последната оценка и сравняването им с подходяща историческа информация като сключени договори и други подходящи документи. Също така, ръководството, съвместно със специалистите-оценители, сравнява промените в справедливата стойност на всеки актив или пасив с подходящи външни източници, за да прецени дали промените са разумни.

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

й) Основен капитал

Основният капитал е акционерният капитал на Фонда представен по номиналната стойност на издадените и платени акции. Постъпленията от издадени акции над тяхната номинална стойност се отчитат като премийни резерви.
Задължение за парични разпределения към акционерите се признава, когато разпределението е одобрено от тях, или изискуемо по закон и не зависи от Фонда. Кореспондиращата сума се дебитира директно в собствения капитал.

2. Счетоводна политика (продължение)
2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

к) Инвестиционни имоти

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

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

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

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

Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на “инвестиционните имоти” се определят чрез сравняването на възнаграждението, на което дружеството очаква да има право (приходите от продажбата) и балансовата стойност на актива към датата, на която получателят получава контрол върху него.
Фондът прехвърля имот от инвестиционен имот в материален запас (имоти за регулярно търгуване) само, когато има промяна в използването, доказана чрез започване на разработване с цел обичайна продажба. Когато инвестиционен имот се прехвърля към материален запас, приетата стойност на имота за последващо отчитане е неговата справедлива стойност към датата на промяната в използването му. При прехвърляне от материални запаси към инвестиционни имоти, разликата между справедливата стойност на имота към тази дата и неговата предишна балансова стойност се признава в отчета за доходите. Когато Фондът започва наново да разработва съществуващ инвестиционен имот с цел продължителното му бъдещо използване като такъв, то имотът остава класифициран като инвестиционен по време на разработването. Когато Фондът вземе решение за продажба на инвестиционен имот без да го разработва и критериите за класификация като имот, държан за продажба са изпълнени, имотът се класифицира като държан за продажба и се оценява по справедлива стойност.

л) Инвестиционни имоти, държани за продажба

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

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

м) Лизинг

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

2. Счетоводна политика (продължение)
2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

м) Лизинг (продължение)

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

Оперативен лизинг

Фондът обичайно е страна по договори за оперативен лизинг.

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

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

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

н) Оперативни сегменти

Оперативен сегмент е компонент на Фонда:

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

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

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

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

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

о) Парични средства и парични еквиваленти

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

2. Счетоводна политика (продължение)

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

о) Парични средства и парични еквиваленти (продължение)

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

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

п) Провизии

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

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

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

2.3. Промени в счетоводните политики и оповестявания

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

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

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

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

3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

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

Преценки

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

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

- Съображения, свързани с принципал спрямо агент

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

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

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

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

Лизинг

- Определяне дали даден договор съдържа лизинг или лизингови елементи

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

- Фондът като лизингодател

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

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

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

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

Приблизителни оценки и предположения

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

Провизия за очаквани кредитни загуби за търговски вземания
Фондът използва матрица за провизиране за изчисление на ОКЗ за търговските вземания. Процентите на провизиране се базират на дните на просрочие на търговските вземания.

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

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

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

Справедлива стойност на инвестиционни имоти

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

Ефектите от глобалното и регионално геополитическо напрежение, породено от неясния изход от водените военни действия, динамиката в отношенията между основните търговски партньори в глобален план, темпа на макроикономическо развитие на ЕС, както и вътрешнополитическите рискове, продължават да носят определено ниво на несигурност на пазарите на инвестиционни имоти към 31 декември 2025 г. По тази причина външните оценители, ангажирани от ръководството да оценят активите в недвижими имоти на Дружеството по справедлива стойност към тази дата, прилагат набор от корекции на оценките. При прилагане на приходния подход корекциите намират отражение основно в приложения дисконтов фактор (отразява риска) и при разходите за стопанисване и управление на имотите. През 2025 г. оценителите запазиха почти същите нива на двата вида корекции, отчитайки все още наличието на съществуващия риск.
Процентът на незаетост, който оценителите са заложили като ключово предположение при изготвянето на оценката варира съобразно различния микс от наематели за всеки имот, както и в зависимост от характеристиките на самия имот. Съответно, през 2025 г. имаме различна динамика в заложения от оценителите риск от незаетост при различните сгради. За част от имотите при текущите оценки се наблюдава подобрение в заложения риск в сравнение с оценките към 31 декември 2024 г., а за други имоти е отчетен по-висок риск от незаетост. Промените в предположенията за незаетост произтичат основно от динамиката в реалната заетост на сградите и техните характеристики, а не от общо увеличение на пазарния риск.
Така, оценителите заложиха риск от незаетост на имотите, изразен като процент от брутния приход от наем, в размер на 0%-33% за оценките към 31 декември 2025 г. (0%-30% към 31.12.2024 г.).

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

Приблизителни оценки и предположения (продължение)

При прилагане на пазарния подход, корекциите са свързани с адаптирането към сравнителните пазарни данни за реални сключени сделки, както и с корекции при ниската ликвидност и разходи при реализацията на този тип активи.
Допълнителни оповестявания са представени в Приложение 6.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Приходи и разходи

5.1. Приходи от наеми и такса управление

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

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

5.2. Приходи от външни клиенти

а) Географска информация

Приходите са от външни клиенти, базирани в България.

б) Информация за основни клиенти по видове приходи

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

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

5. Приходи и разходи (продължение)

5.3. Други приходи

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

5.4. Преки оперативни разходи свързани с имоти

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

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

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

5.5. Други разходи

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

6. Имоти

6.1. Инвестиционни имоти

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

Имоти в процес на изграждане

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

6. Имоти (продължение)

6.1. Инвестиционни имоти (продължение)

Оценка на справедливата стойност

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

- Подход на базата на доходите чрез използване на методи за остойностяване на базата на настоящата стойност (метод на дисконтираните парични потоци) за оценка на справедливата стойност на бизнес имоти, които се държат с цел да генерират приходи от наеми. Този метод предполага използването на прогнозни входящи и изходящи парични потоци от имота, към които се прилага пазарен дисконтов фактор, за да се получи нетна настояща стойност на актива. Срокът, за който се определят прогнозните парични потоци и тяхното разположение във времето зависи от редица фактори като срокове на наемни договорености, подновяване и преразглеждане на наемните нива, срокове за извършване на поддръжка и подобрения на имотите и др., които са типични за пазара на съответния вид имот. Нетните парични потоци обикновено включват очакваните брутни наеми, намалени с прогнозната незаетост и отстъпки, както и очакваните разходи за поддръжка, брокерски и агентски комисионни и други оперативни разходи и разходи по управление на имота. Така прогнозираните нетни парични потоци се привеждат към настояща стойност, чрез прилагане на пазарна норма на дисконтиране.

- Пазарен подход чрез използване на метода на пазарните сравнения за оценка на справедливите стойности на всички останали инвестиционни имоти. Този подход е приет за най-подходящ за земеделски и неземеделски земи, тъй като те представляват земи, за които, предвид икономическата конюнктура, няма яснота относно евентуалното им бъдещо разработване.

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

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

6. Имоти (продължение)

6.1. Инвестиционни имоти (продължение)

Оценка на справедливата стойност (продължение)

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

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

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

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

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

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

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

6. Имоти (продължение)

6.2. Инвестиционни имоти държани за продажба

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

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

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

Инвестиционните имоти държани за продажба (които не са били обект на разработване в момента на промяна на тяхното предназначение) се отчитат по справедлива стойност. Тя е определена от независим оценител като е използван пазарен подход чрез метода на пазарните сравнения. Ефективната дата на оценката е 31 декември 2025 г. Промените в справедливите стойности на имотите държани за продажба се признават в отчета за доходите. Основните предположения, които са използвани при оценката на справедливите стойности на инвестиционните имоти държани за продажба са представени по-долу:

6. Имоти (продължение)

6.2. Инвестиционни имоти държани за продажба (продължение)

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

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

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

Анализ на чувствителността

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

7. Разходи за бъдещи периоди

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

8. Търговски и други вземания

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Търговски и други вземания (продължение)

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

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

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

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

9. Парични средства и парични еквиваленти

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

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

10. Основен капитал и резерви

10.1. Основен капитал

Издадени и изцяло платени акции

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

Обикновени акции	Брой акции (хиляди)	Стойност (хил. лв.)
Оторизирани, издадени и изцяло платени		
На 1 януари 2024	34,642	34,642
На 31 декември 2024 г.	**34,642**	**34,642**
На 31 декември 2025 г.	**34,642**	**34,642**

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

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

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

10.2. Премийни резерви

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

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

11. Дългосрочни лихвоносни заеми

	Номинален лихвен процент	Падеж	2025	2024
			хил. лв.	*хил. лв.*
Краткосрочна част				
1. Инвестиционен банков заем с общ максимален разрешен размер 11,000 хил. лв.	1.05% + БЛПБ*	януари-декември 2026 г.	-	1,419
Задължение за лихва			-	1
Корекция до амортизирана стойност			-	(4)
			-	1,416
2. Инвестиционен банков заем с общ размер 33,200 хил. лв.	1.05% + БЛПБ*	януари-декември 2026	2,124	3,358
Задължение за лихва			12	23
Корекция до амортизирана стойност			(53)	(54)
			2,083	3,327
			2,083	**4,743**

	Номинален лихвен процент	Падеж	2025	2024
			хил. лв.	*хил. лв.*
Дългосрочна част				
2. Инвестиционен банков заем с общ размер 33,200 хил. лева	1.05% + БЛПБ*	ноември 2029 г.	11,144	21,658
Корекция до амортизирана стойност			(159)	(213)
			10,985	21,445
			10,985	**21,445**

* БЛПБ - Базов лихвен процент на банката или по-конкретно ПРАЙМ Бизнес клиенти за лева на „Юробанк България“ АД
Анализ на падежната структура на заемите на база на договорените недисконтирани плащания е представен в Приложение 19.

1. Инвестиционен банков заем с максимален разрешен размер 11,000 хил. лева
На 18 януари 2016 г. Фондът сключва договор за инвестиционен банков кредит с „Юробанк България“ АД в максимален размер до 11,000 хил. лв., усвоими на траншове и предназначен за финансиране изграждането на инвестиционен имот представляващ бизнес обект – офис сграда в гр. София, район Витоша, м. Малинова долина. Срокът на кредита е 10 години, с гратисен период за главницата от една година. Към 31.12.2025 г. заемът е изцяло погасен в съответствие с договорения погасителен план.
2. *Инвестиционен банков заем с размер 33,200 хил. лева*
На 16 ноември 2020 г. Фондът сключва договор за инвестиционен банков кредит с „Юробанк България“ АД в максимален размер до 41,000 хил. лв., усвоими на траншове и падеж ноември 2029 г., предназначен за финансиране изграждането на инвестиционен имот представляващ бизнес обект – офис сграда в гр. София, София Тех Парк. Към 31.12.2025 г. кредитът е усвоен изцяло. Лихвата по кредита включва: База – Прайм бизнес клиенти за лева на „Юробанк България“ АД и надбавка в размер на 1.05 %. Лихвата, образувана от сбора на базата и надбавката не може да е под 2.05%. Лихвата към 31.12.2025 г. е в размер на 2.95%.
Към момента заемът е обезпечен с договорна ипотека върху офис сградата в София Тех Парк със справедлива стойност 111,037 хил. лв. (2024 г.: 101,616 хил. лв.) и залог върху настоящи и бъдещи вземания по договорите за оперативен лизинг на част от обектите в сградата. Заемът се погасява на месечни вноски, дължими на 21-во число всеки месец.

11. Дългосрочни лихвоносни заеми (продължение)

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

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

12. Получени депозити от наематели

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

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

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

13. Дивиденти

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

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

13. Дивиденти (продължение)

за разпределяне на дивиденти от икономическа и правна гледна точка и прилагайки разпоредбите на закона, Фондът е определил, че за 2025 г. ще бъде разпределен дивидент в полза на акционерите в размер на 9,368 хил. лв. или 90% от преобразувания финансов резултат съгласно изискванията на ЗДСИЦДС.
На 16.06.2025 г. Общо събрание на акционерите на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ взе решение да се разпредели като дивидент към акционерите, в допълнение на задължителния по ЗДСИЦДС дивидент, част от неразпределената печалба на Дружеството от минали години сумата в размер на 3,500 хил. лв. или 0.10 лв. допълнителен брутен дивидент на акция.
На 16.12.2025 г. Общо събрание на акционерите взе решение да бъде разпределен допълнителен дивидент от натрупаните печалби в предходни периоди в размер на 7,970 хил. лв. или 0.23 лв. допълнителен брутен дивидент на акция.
Изплатените през 2025 г. дивиденти са в размер на 3,731 хил. лв.

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

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

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

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

14. Търговски и други задължения

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

Условията на финансовите задължения са както следва:

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

Гаранции за качествено изпълнение

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

15. Оповестяване на свързани лица

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

15.1. Възнаграждения на обслужващо дружество

Обслужващото дружество на Фонда, МНИ ООД, осъществява оперативното управление на Фонда на база на договор между двете страни. Съгласно този договор Фондът възлага, а МНИ ООД, в качеството си на трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 1 и ал. 3 от ЗДСИЦДС, се съгласява да: (а) предоставя консултации и анализи, свързани с инвестиционната дейност на ФНИБ АДСИЦ; (б) извършва административните и счетоводни услуги; и (в) обслужва, поддържа и управлява и/или развива всички недвижими имоти и други вещни права, които са или станат собственост на ФНИБ по време на действие на договора. При изпълнение на задълженията си по договора обслужващото дружество има право, по своя преценка, да използва подизпълнители, като отговаря за извършеното от тях като за своя работа. При изпълнение на задълженията си по този Договор Третото лице по смисъла на ЗДСИЦДС няма право да възлага цялостната си дейност по договора на подизпълнители.
За периода до 31.12.2027 г. за извършването на услугите, предмет на договора, Фондът заплаща на Третото лице по смисъла на ЗДСИЦДС текущо възнаграждение в размер, определен както следва: (а) при нетна стойност на активите на Възложителя по-ниска от 30 милиона лева – 0.5% от нетната стойност на активите на Възложителя за календарно тримесечие, но не повече от 2.0% за календарна година; (б) при нетна стойност на активите на Възложителя по-висока от 30 милиона лева до 60 милиона лева - 0.375% от нетната стойност на активите на Възложителя за календарно тримесечие, но не повече от 1.5% за календарна година; (в) при нетна стойност на активите на Възложителя от 60 милиона лева или повече - 0.25% от нетната стойност на активите на Възложителя за календарно тримесечие, но не повече от 1.0% за календарна година. Възнаграждение се изплаща за изминал период на месечни вноски.
За периода от 01.01.2028 г. до изтичане на срока на договора Фондът дължи на обслужващото дружество по смисъла на ЗДСИЦДС периодично тримесечно възнаграждение равно на сбора от: (а) 0.125% от размера на паричните средства и еквиваленти на парични средства на Възложителя, определени съгласно правилата на МСФО, за съответното тримесечие; и (б) 0.25% от нетната стойност на активите на Възложителя за съответното тримесечие, намалени с размера на паричните средства и техните еквиваленти. Възнаграждение се изплаща за изминал период на месечни вноски.
В случай на продажба или друго възмездно разпореждане със собствен актив Фондът дължи на Третото лице по смисъла на ЗДСИЦДС допълнително възнаграждение в размер на 15% от положителната разлика между продажната цена на съответния Собствен актив, увеличена с нетните приходи от наем за съответния Собствен актив за периода от неговото придобиване до датата на продажба или друго възмездно разпореждане (ако има такива), и стойността на същия актив, образувана от сбора на придобивната стойност, данъците и таксите, направени за съответния актив, брокерските комисионни, застрахователните премии, лихви и други финансови разходи свързани пряко с придобиването, развитието и/или управлението на актива, както и частта от общите административни разходи на дружеството за периода на държане на актива.
Съгласно Устава на Фонда максималният размер на годишните разходи за управление на Дружеството не може да надхвърля 10% от стойността на активите по баланса на Дружеството, от които максималният размер на годишните разходи за възнаграждение на третите лица по чл. 27, ал. 3 от ЗДСИЦДС не може да надхвърля 9% от стойността на активите по баланса на Дружеството.

За 2025 г. възнаграждението за обслужване възлиза на 1,555 хил. лв. (2024 г.: 1,362 хил. лв.). За 2025 г. - възнаграждението за успех на обслужващото дружество е 5,757 хил. лв. (2024 г. - няма възнаграждение за успех на обслужващото дружество.
Другите вземания от и задължения към обслужващото дружество са представени в Приложение 8 и Приложение 14.

15.2. Възнаграждения на Съвета на директорите

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

16. Нетна печалба на акция

Нетната печалба на акция се изчислява като се раздели печалбата за годината на средно-претегления брой на държаните обикновени акции за годината.
Нетната печалба на акция на Фонда се изчислява на база на следните данни:

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

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

17. Ангажименти

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

18. Лизинг

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

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

Оперативен лизинг на офис площи (инвестиционни имоти)
Фондът е сключил/встъпил в договори за оперативен лизинг на офис площи в следните инвестиционни имоти - Офис сграда 1 в Бизнес Парк София, Камбани Грийн Офиси и Синерджи Тауър. Сроковете по различните лизингови договори варират от 3 до 10 години. Те съдържат различни опции за прекратяване, за повишаване на лизинговите вноски, както и клаузи за подновяване на наемния срок. Обект на лизинговите договори са и складови помещения и паркоместа в притежаваните от Фонда имоти. В Камбани Грийн Офиси и Синерджи Тауър на оперативен лизинг са отдадени и търговските площи, обособени съгласно архитектурните планове на сградите. Общият брой на договорите за оперативен лизинг, по които Фондът е страна, на площи в трите инвестиционни имота, към края на годината е 37 наематели (31.12.2024 г.: 33 наематели).
Вземанията на Фонда по лизинговите договори са обезпечени с банкови гаранции или получени депозити в размер на два или три брутни месечни наема, вкл. такса управление и поддръжка.
Към 31 декември матуритетния анализ на бъдещите недисконтирани постъпления по оперативен лизинг по години е както следва:

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

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

19. Цели и политика за управление на финансовия риск

Структурата на финансовите активи и пасиви е както следва:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ликвиден риск (продължение)

Промени в пасивите, произтичащи от финансова дейност

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

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

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

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

Ликвиден риск (продължение)

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

Към 31 декември 2025 г.

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

Към 31 декември 2024 г.

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

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

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

Максималната кредитна експозиция на Фонда при условие, че неговите контрагенти не изпълнят своите задължения по повод на признатите от Фонда финансови активи, възлиза на съответната им стойност по отчета за финансовото състояние към 31 декември 2025 г.

Основният кредитен риск, на който е изложен Фондът по отношение на другите финансови активи (различни от търговски вземания), възниква в следствие на предоставените депозити в банкови институции. За да управлява нивото на кредитния риск, Фондът работи само с утвърдени банкови институции, с висок кредитен рейтинг. Към 31 декември 2025 г. паричните средства и дългосрочни депозити на Фонда са разпределени в банки със следния кредитен рейтинг:

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

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

Управление на капитала

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

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

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

20. Оценяване на справедлива стойност

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

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

20. Оценяване на справедлива стойност (продължение)

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

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

През 2025 г. и 2024 г. не е имало трансфери между нивата от йерархията на справедлива стойност.

Справедлива стойност на финансови инструменти

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

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

20. Оценяване на справедлива стойност (продължение)

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

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

21. Събития след отчетната дата

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

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

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

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

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

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

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

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

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал. 4, т. 4 от ЗППЦК

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

и

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

ДЕКЛАРИРАМЕ, че:

1. Доколкото ни е известно финансовият отчет, съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на емитента;
2. Доколкото ни е известно докладът за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на емитента, както и състоянието на емитента, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен;

дата: 27 март 2026 г.

гр. София

ДЕКЛАРАТОРИ:

Чавдар Иванов Донков

CHAVDAR IVANOV DONKOV

Digitally signed by CHAVDAR IVANOV DONKOV
Date: 2026.03.27 09:04:15 +02'00'

Атанас Кирилов Трайчев

Atanas Kirilov Traychev

Digitally signed by Atanas Kirilov Traychev
Date: 2026.03.27 08:55:07 +02'00'

Ърнст и Янг Одит ООД
Полиграфия офис център
бул. Цариградско шосе 47А, етаж 4
София 1124

Централа: +359 2 81 77 100
Факс: +359 2 81 77 111
ey.com

Доклад на независимия одитор

До акционерите

На „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на „Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ („Дружеството“, „Фонда“), включващ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2025 година, отчета за доходите, отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и приложения към финансовия отчет, съдържащи и съществена информация за счетоводната политика.

По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2025 година и за неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), приложими по отношение на одити на финансовите отчети на предприятия от обществен интерес, заедно с етичните изисквания, приложими по отношение на одити на финансовите отчети на предприятия от обществен интерес в България. Ние също така изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Building a better working world

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси. За всеки въпрос, включен в таблицата по-долу, описанието на това как този въпрос беше адресиран при проведения от нас одит, е направено в този контекст.

Ние изпълнихме нашите отговорности, описани в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет", в т.ч. по отношение на тези въпроси. Съответно, нашият одит включи изпълнението на процедури, разработени в отговор на нашата оценка на рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет. Резултатите от нашите одиторски процедури, включително процедурите, изпълнени да адресират въпросите по-долу, осигуряват база за нашето мнение относно одита на приложения финансов отчет.

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
Оценка на инвестиционни имоти Оповестяванията на Дружеството по отношение на оценката на инвестиционните имоти са включени в Приложение 6 към финансовия отчет.	
Инвестиционните имоти (включително инвестиционни имоти, държани за продажба) на „Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ включват основно бизнес имоти, както и земеделски и неземеделски земи. Балансовата стойност на инвестиционните имоти се определя на базата на оценка на справедливата стойност на всеки имот от портфейла на Фонда и е в размер на 169,267 хил. лв. към 31 декември 2025 г. Отчетената нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти възлиза на 13,377 хил. лв. съгласно отчета за доходите за 2025 г. Политиката на Фонда е да използва външен оценител, който всяка година да оценява справедливата стойност на инвестиционните имоти. Оценяването на справедливата стойност	В тази област нашите одиторски процедури, наред с други такива, включиха: • Получаване на разбиране за процеса по оценяване на инвестиционните имоти (включително инвестиционните имоти, държани за продажба) и на процедурите по преглед от страна на ръководството на оценките, изготвени от външния оценител. • Оценка на компетентността, способностите и обективността на външния оценител. • Включване на нашите вътрешни експерти оценители, за да ни подпомогнат по отношение на: - Оценяване на уместността на използваните методи, като се вземат предвид изискванията на МСФО 13 и

на инвестиционните имоти е сложен оценъчен процес, в който се използват множество входящи данни, допускания и специфични методи. На резултатите от този процес е присъща по-висока степен на оценъчна несигурност, произтичаща от използването на комбинация от наблюдавани и ненаблюдавани входящи данни, и от необходимостта да се приложат преценки при изготвянето на различни прогнози и допускания. Поради съществената стойност на инвестиционните имоти (представляваща 89% от общите активи на Фонда), както и по-високата степен на оценъчна несигурност при определянето на тяхната справедлива стойност, ние сме определили тази област като ключов одиторски въпрос.	преобладаващите практики за оценяване при условията на имотния пазар. - Оценка за разумност и последователност на използваните предположения (например наемни нива, норма на дисконтиране, офертни продажни цени и корекции за специфични показатели, свързани с характеристиките на имотите на Фонда) спрямо налични пазарни данни. - Тестване за пълнота и точност на ключовите входящи данни, използвани от външния оценител, свързани с наемните нива и квадратните метри на имотите чрез сравнение с текущите нива на наемите и данни от имотния регистър или документи за отдаваемата площ. - Разработване на собствен диапазон на приблизителни оценки на справедливата стойност на имотите на база наблюдавани пазарни данни с цел да бъде оценена за разумност точковата приблизителна оценка на справедливата стойност на различните инвестиционни имоти на Фонда. • Оценка на пълнотата и адекватността на оповестяванията, свързани с оценката на справедливата стойност на инвестиционните имоти.

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
Провизия за дължими дивиденти Оповестяванията на Дружеството по отношение на провизията за дължими дивиденти са представени в Приложение 13 към финансовия отчет.	
Признатата от Дружеството провизия за дължими дивиденти отразява правното му задължение към отчетната дата да разпредели определен минимален размер дивиденти (2025 г.: провизия в размер на 9,368 хил. лв. и дивидент на акция от 0.602 лв.). За да определи размера на провизията, Фондът определя печалбата за разпределение за годината на база на отчетения финансов резултат, коригиран с ефектите от специфични счетоводни транзакции (като например преоценки на инвестиционни имоти или сделки по прехвърляне на собствеността върху имоти). Този процес е сложен, тъй като изисква да бъдат взети предвид специфични правни разпоредби (като изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, както и изискванията на Търговския закон), както и да се направят преценки относно корекциите на отчетения финансов резултат, необходими, за да се достигане до печалбата за разпределение за годината. Допълнителна информация за ключови преценки и данни е представена в Приложение 3. Поради това, че дивидентът на акция е ключов финансов показател за Фонда и предвид специфичните приблизителни оценки, засягащи изчисленията на провизията за дължими дивиденти, ние сме определили тази област като ключов одиторски въпрос.	В тази област, нашите одиторски процедури, наред с други такива, включиха: • Проверка на математическата точност на изчислението на провизията за дължими дивиденти и на показателя дивидент на акция. • Оценка на определените от Фонда корекции на отчетения финансов резултат (като например преоценки на инвестиционните имоти, отчетени в текущия период, както и преоценки от предходни години, свързани с текущи сделки по прехвърляне на собствеността върху имоти), за да се достигне до печалбата за разпределение за годината, чрез равнение до счетоводните регистри за текущия и предходни периоди и когато е било необходимо, до уместни подкрепящи транзакцията документи и изчисления. • Анализ на същността на корекциите на отчетения финансов резултат, направени за да се достигне до печалбата за разпределение за годината чрез анализ на специфичните законови изисквания (като например изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация и Търговския закон). • Оценка на адекватността на оповестяванията на Дружеството, свързани с провизията за дължими дивиденти и ключовия финансов показател дивидент на акция.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, в т.ч. декларация за корпоративно управление и доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и представянето на този финансов отчет, който дава вярна и честна представа в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува.

Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

— идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
— получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
— оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
— достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или

условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.

— оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига вярно и честно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и предприетите действия за елиминиране на заплахите или приложените предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него", по отношение на доклада за дейността, в т.ч. декларацията за корпоративно управление и доклада за изпълнение на политиката за възнагражденията, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора" на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС).

Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становища относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК, както и чл. 100н, ал. 15 от ЗППЦК във връзка с чл. 116в, ал. 1 от ЗППЦК), приложими в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
в) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.
г) Докладът за изпълнение на политиката за възнагражденията за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е предоставен и отговаря на изискванията, определени в наредбата по чл. 116в, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б" от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение 15 към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 година, във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица". Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в" от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет", включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига вярно и честно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 година, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Докладване за съответствие на електронния формат на финансовия отчет, включен в годишния финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.4 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет", ние изпълнихме процедурите, съгласно „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)" на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)". Тези процедури касаят проверка на форма́та и дали четимата от човек част на този електронен формат

съответства на одитирания финансов отчет и изразяване на становище по отношение на съответствието на електронния формат на финансовия отчет на „Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ за годината, завършваща на 31 декември 2025 година, приложен в електронния файл „BREF Reporting package 2025.zip" (549300R6SZ1OYQW7WW55-20251231-BG-SEP), с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ"). Въз основа на тези изисквания, електронният формат на финансовия отчет, включен в годишния отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК, трябва да бъде представен в XHTML формат.

Ръководството на Дружеството е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на финансовия отчет в XHTML.

Нашето становище е само по отношение на електронния формат на финансовия отчет, приложен в електронния файл „BREF Reporting package 2025.zip" (549300R6SZ1OYQW7WW55-20251231-BG-SEP), и не обхваща другата информация, включена в годишния финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК.

На базата на извършените процедури, нашето мнение е, че електронният формат на финансовия отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2025 година, съдържащ се в приложения електронен файл „BREF Reporting package 2025.zip" (549300R6SZ1OYQW7WW55-20251231-BG-SEP), е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

- „Ърнст и Янг Одит" ООД е назначено за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 година на „Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ от общото събрание на акционерите, проведено на 16 юни 2025 година, за период от една година.
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 година на Дружеството представлява пети пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.

- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.

Одиторско дружество „Ърнст и Янг Одит" ООД с регистрационен номер 108:

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 15:25:15 +02'00'

Даниела Петкова

Управител и

Регистриран одитор, отговорен за одита

27 март 2026 година

гр. София, България

Ърнст и Янг Одит ООД
Полиграфия офис център
бул. Цариградско шосе 47А, етаж 4
София 1124

Централа: +359 2 81 77 100
Факс: +359 2 81 77 111
ey.com

Building a better working world

ДЕКЛАРАЦИЯ по чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

До акционерите

На „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ

Долуподписаната Даниела Петкова, в качеството ми на:

1. Управител на одиторско дружество „Ърнст и Янг Одит" ООД, с ЕИК 130972874, със седалище и адрес на управление: Полиграфия офис център, бул. Цариградско шосе 47А, ет. 4, София 1124 и адрес за кореспонденция: Полиграфия офис център, бул. Цариградско шосе 47А, ет. 4, София 1124,
и
2. Регистриран одитор (с рег. № 0627 от регистъра при ИДЕС по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта), отговорен за одит ангажимента от името на одиторско дружество „Ърнст и Янг Одит" ООД (с рег. № 108 от регистъра при ИДЕС по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта) при ИДЕС, декларирам, че:

„Ърнст и Янг Одит" ООД беше ангажирано да извърши задължителен финансов одит на финансовия отчет на „Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ за 2025 г., съставен съгласно МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т. 8 на ДР на Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти". В резултат на нашия одит ние издадохме одиторски доклад от 27 март 2026 г.

С настоящото удостоверяваме, че както е докладвано в издадения от нас одиторски доклад относно годишния финансов отчет на „Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ за 2025 година, издаден на 27 март 2026 г.:

1. **Чл**. 100**н**, **ал**. 4, **т**. 3, **буква „а" Одиторско мнение**: По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2025 г. и за неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз (ЕС) (стр.1 от одиторския доклад);

2. **Чл**. 100**н**, **ал**. 4, **т**. 3, **буква „б" Информация**, **отнасяща се до сделките на „Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ със свързани лица**. Информация относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в Приложение 15 към финансовия отчет за 2025 г. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица". Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица (стр. 8 от одиторския доклад).

3. **Чл**. 100**н**, **ал**. 4, **т**. 3, **буква „в" Информация**, **отнасяща се до съществените сделки**. Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет", включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига вярно и честно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки (стр. 8 и стр. 9 от одиторския доклад).

Building a better working world

Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от нас одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на годишния финансов отчет на „Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ за годишния отчетен период, завършващ на 31.12.2025 г., с дата 27 март 2026 г. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща нашите заключения, съдържащи се в издадения от нас одиторски доклад от 27 март 2026 г. по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т. 3 от ЗППЦК.

Одиторско дружество „Ърнст и Янг Одит" ООД с регистрационен номер 108:

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 15:38:50 +02'00'

Даниела Петкова

Управител и

Регистриран одитор, отговорен за одита

27 март 2026 година

гр. София, България

Д О К Л А Д

ЗА ДЕЙНОСТТА НА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ НА ПРЕДПРИЯТИЕ ОТ ОБЩЕСТВЕН ИНТЕРЕС /ПОИ/

Информацията от годишните доклади за дейността на одитните комитети на предприятията от обществен интерес осигурява информация за изпълнение от Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори (КПНРО) на задължението й съгласно Регламент (ЕС) № 537/2014 и Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта (ЗНФОИСУ) да извършва редовно наблюдение на пазара на услугите по задължителен финансов одит на тези предприятия и оценка на резултатите от работата на одитните им комитети.

Въпросите са от затворен тип и са обособени в съответствие с функциите на одитния комитет съгласно ЗНФОИСУ. Само някои от въпросите от общ характер, свързани с идентифициране основните характеристики на одитираното дружество и на одитния комитет, са от отворен тип.

Някои въпроси позволяват повече от един отговор, като това изрично е указано за всеки конкретен случай.

След всеки въпрос има оставена опция за допълнителен коментар.

Отчетният период, който се обхваща от доклада, е предходната календарна година. Това означава, че въпросите се отнасят за всички действия на одитния комитет, съответно на регистрирания одитор/дружество, извършени през времето от 01 януари до 31 декември на отчетната година (предходната календарна година), без значение задължителният одит на финансов отчет за коя финансова година е. Когато въпросът се отнася за състояние към определен момент, това означава да се даде информация към 31 декември на отчетната година.

Въпросите обхващат дейността на одитния комитет, включително и когато предприятието е престанало да бъде предприятие от обществен интерес през отчетната година. Аналогично и за случаите на новоучредено или придобило това качество предприятие през отчетната година.

В случаите, когато има промяна в състава на одитния комитет (както в рамките, така и след края на отчетната година), това обстоятелство се посочва в полето за коментар към въпроса за квалификация и опит на състава на одитния комитет, а в полето за отговор се посочва съставът към 31 декември.

В края на доклада одитният комитет следва да изрази мнение относно работата на регистрирания одитор във връзка с изпълнения (приключен) през отчетната година ангажимент за задължителен финансов одит. Въпросите обхващат шест области, по които може да се даде оценка по 4-степенна скала.

Целта на докладването е получаване на необходимата информация за анализ на пазара на горепосочените услуги, както и установяване на практическите трудности за одитните комитети при изпълнението на техните задачи. Информацията за последното е необходима и за подобряване взаимодействието между ръководството на одитираното предприятие, одитния му комитет, външните одитори и КПНРО.

Докладът за дейността на одитните комитети е разделен условно в няколко групи въпроси:

- Информация за предприятието от обществен интерес и за одитния комитет;
- Обща информация за състава на одитния комитет;
- Дейност на одитния комитет;
- Информация за дейността на външния одитор;
- Оценка на работата на регистрирания одитор по отношение изпълнение ангажимент за задължителен финансов одит.

Срокът за представяне на доклада е до 31 май на годината, следваща отчетната година.

ДЕФИНИЦИИ :

Формална среща – осъществена от одитния комитет среща, за което е съставен документ, удостоверяващ дата и място на провеждане, участващите лица, обсъжданите теми и взетите решения, когато е приложимо.

Лица, натоварени с общото управление – лице, натоварено с отговорност за упражняването на надзор върху стратегическата посока на развитие на предприятието и със задължения, свързани с отговорността за неговото отчитане, вкл. надзор върху процеса на финансово отчитане. В зависимост от формата на управление на предприятието при двустепенната система това са лицата от надзорния съвет, а при едностепенната това са членовете на съвета на директорите без изпълнителски функции. Към лицата, натоварени с общо управление, се отнасят и членовете на одитния комитет.

КОНФИДЕНЦИАЛНОСТ:

Предоставените данни ще бъдат обработвани при условията на пълна конфиденциалност. Конкретните отговори на одитните комитети могат да бъдат обобщавани, като няма да се оповестяват или предоставят на трети лица извън законовите изисквания.

РАЗЯСНЕНИЯ КЪМ ВЪПРОСИ ОТ 32 ДО 47 отнасящи се до „сумарно“ отчитане могат да бъдат намерени на официалната интернет страница на КПНРО в секция „Начало“-„Нормативни документи“ – „Въпроси и отговори, свързани с прилагане на нормативната уредба“ – „Въпроси и отговори по ЗНФОИСУ“, отговор по въпрос номер 45, на следния линк: https://www.cposa.bg/normativni-dokumenti/v-prosi-i-otgovori-sv-rzani-s-prilagane-na-normativnata-uredba/

1. Наименование на предприятието *

Фонд за недвижими имоти България АДЦИС

Моля, посочете пълното наименование и правноорганизационната форма на предприятието съгласно търговската регистрация.

2. ЕИК на предприятието *

131350366

Моля, посочете ЕИК на предприятието съгласно търговската регистрация.

3. Адрес на управление на предприятието *

София, бул. Цариградско шосе 111 Р

Моля, посочете пощенски код, населено място, телефон и служебен имейл за връзка (по възможност на лице от ръководството).

4. Категория на предприятието от обществен интерес – съгл. пар. 1, т. 22 ДР ЗСч. *

● предприятия, чиито прехвърлими ценни книжа са допуснати до търговия на регулирания пазар в държава - членка на Европейския съюз;

○ кредитни институции;

○ застрахователи и презастрахователи;

○ пенсионноосигурителните дружества и управляваните от тях фондове;

○ инвестиционни посредници, които са големи предприятия съгласно ЗСч;

○ колективни инвестиционни схеми и управляващи дружества по смисъла на Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране, което е голямо предприятие съгласно ЗСч;

○ финансови институции по смисъла на Закона за кредитните институции, които са големи предприятия съгласно ЗСч;

○ Холдинг Български държавни железници - ЕАД, и дъщерните му предприятия; Национална компания Железопътна инфраструктура;

○ търговско дружество, чиято основна дейност е да произвежда и/или да пренася, и/или да продава електроенергия и/или топлоенергия и което е голямо предприятие съгласно ЗСч;

○ търговско дружество, чиято основна дейност е да внася и/или пренася, и/или разпределя и/или транзитира природен газ и което е голямо предприятие съгласно ЗСч;

○ ВиК оператор по смисъла на чл. 2, ал. 1 от Закона за регулиране на водоснабдителните и канализационните услуги, което е средно или голямо предприятие съгласно ЗСч;

○ неприложимо.

Моля, посочете в коя категория попада предприятието за отчетната година.

5. Ако ценни книжа на предприятието са допуснати до търговия на „БФБ-София“ АД или на регулиран пазар на държава членка, моля посочете икономическия сектор, към който принадлежи основния предмет на дейност на предприятието *

○ селско, горско и рибно стопанство;

○ добивна промишленост;

○ преработваща промишленост;

○ производство и разпределение на електрическа и топлинна енергия и на газообразни горива;

○ доставяне на води; канализационни услуги, управление на отпадъци и възстановяване;

○ строителство;

○ търговия; ремонт на автомобили и мотоциклети;

○ транспорт, складиране и пощи;

○ хотелиерство и ресторантьорство;

○ създаване и разпространение на информация и творчески продукти; далекосъобщения;

○ финансови и застрахователни дейности;

● операции с недвижими имоти;

○ професионални дейности и научни изследвания;

○ административни и спомагателни дейности;

○ други дейности.

Моля, посочете в коя категория попада основния предмет на дейност на предприятието.

6. Телефон за контакт с председателя на одитния комитет *

0899983635

Моля, посочете актуален телефонен номер за контакт с председателят на одитния комитет

7. Емайл за контакт с председателя на одитния комитет *

i.daskalova@schetovoditelbg.com

Моля, посочете Емайл за контакт с председателя на одитния комитет

8. Категория на предприятието според неговата големина, съгласно ЗСч *

○ микро (балансова стойност на активите до 900 хил. лв., нетни приходи от продажби до 1,8 млн. лв., средна численост на персонала до 10 души);

○ малки (балансова стойност на активите до 10 млн. лв., нетни приходи от продажби до 20 млн. лв., средна численост на персонала до 50 души);

● средни (балансова стойност на активите до 50 млн. лв., нетни приходи от продажби до 100 млн. лв., средна численост на персонала до 250 души);

○ големи (балансова стойност на активите над 50 млн. лв., нетни приходи от продажби над 100 млн. лв., средна численост на персонала над 250 души).

Моля, при определяне на категорията да се има предвид, че за да бъде категоризирано едно предприятие като микро, малко, средно или голямо, е необходимо към 31 декември на текущата година то да отговаря на стойностите на два от следните три критерия – балансова стойност на активите, нетни приходи от продажби, средна численост на персонала.

9. Статус на предприятието към 31 декември на отчетната година *

☐ новоучредено;

■ действащо;

☐ не осъществява дейност;

☐ придобило качеството на предприятие от обществен интерес през периода;

☐ загубило качеството на предприятие от обществен интерес през периода;

☐ с отнет лиценз от съответния регулаторен орган;

☐ в несъстоятелност;

☐ в ликвидация;

☐ преобразувано;

☐ друго.

Моля, посочете отговорите, които най-добре описват статуса на предприятието в рамките на отчетния период (възможен е повече от един отговор). При отговор „друго“, моля пояснете в полето за коментари.

10. Брой заседания на одитния комитет през отчетната година. *

○ 1

○ 2

○ 3

● повече от 3

Моля, изберете един от възможните отговори.

11. Колко пъти през отчетната година одитният комитет се е срещал с ръководството и с лицата, натоварени с общото управление? *

○ 0

○ 1

○ 2

● 3

○ повече от 3

Моля, изберете един от възможните отговори. Въпросът се отнася за формални срещи, вкл. неприсъствено чрез конферентни връзки

12. Колко пъти през отчетната година одитният комитет се е срещал с регистрирания одитор/одиторско дружество? *

○ 0

○ 1

○ 2

● 3

○ повече от 3

Моля, изберете един от възможните отговори. Въпросът се отнася за формални срещи, вкл. неприсъствено чрез конферентни връзки.

13. Одитният комитет запознат ли е с резултатите от последната инспекция за контрол на качеството на дейността на регистрирания одитор/одиторско дружество, направена от КПНРО или ИДЕС? *

○ да

● не

Моля, изберете един от възможните отговори.

14. Одитният комитет обсъждал ли е с регистрирания одитор/одиторско дружество стратегията и плана за извършване на приключения одиторски ангажимент за предходната година? *

● да

○ не

Моля, изберете един от възможните отговори.

15. Одитният комитет обсъждал ли е с регистрирания одитор/одиторско дружество стратегията и плана за извършване на ангажимента за одит на финансовия отчет за последната година (отчетната за дейността на одитния комитет година)? *

● да

○ не

Моля, изберете един от възможните отговори.

16. Одитният комитет обсъждал ли е с регистрирания одитор/одиторското дружество въпроси относно текущото изпълнение на одита *

● да

○ не

Моля, изберете един от възможните отговори.

17. Одитният комитет обсъждал ли е с регистрирания одитор/одиторското дружество ключови одиторски въпроси за приключения одиторски ангажимент за предходната година? *

● да

○ не

Моля, изберете един от възможните отговори.

18. Одитният комитет обсъждал ли е с регистрирания одитор/одиторското дружество ключови одиторски въпроси за ангажимента за одит на финансовия отчет за последната година (отчетната за дейността на одитния комитет година)? *

● да

○ не

Моля, изберете един от възможните отговори.

19. Външният одитор представил ли е допълнителен доклад до одитния комитет съгласно чл. 60 ЗНФОИСУ във връзка с приключилия през отчетната година одиторски ангажимент? *

● да

○ не

Моля, изберете един от възможните отговори. При отговор "да", моля прикачете допълнителния доклад, който е към ГФО 2024 г.

Качен файл: PIE_AC_BREF_additional_report_25_03_2026.pdf

20. Одитният комитет обсъждал ли е с регистрирания одитор/одиторското дружество въпроси от допълнителния доклад на одитора съгласно чл. 60 ЗНФОИСУ? *

● да

○ не

Моля, изберете един от възможните отговори.

21. Одитният комитет предприел ли е действия (препоръки) за изпълнение на дадените препоръки от одитора с допълнителния доклад по чл. 60 ЗНФОИСУ? *

● няма препоръки;

○ има препоръки и са предприети действия от одитния комитет и ръководството;

○ има препоръки, предприети са действия от одитният комитет, но не са възприети от ръководството;

○ има препоръки, но не са предприети действия нито от одитния комитет, нито от ръководството.

Моля, изберете един от възможните отговори

22. През отчетната година кой е извършил процедурата по подбор на регистриран одитор/одиторско дружество по финансов одит? *

○ одитният комитет;

○ комисия по назначаване от предприятието;

○ ръководството;

○ не е извършван подбор/избор на регистриран одитор/одиторско дружество;

● продължен ангажимент с одитора от предходната година;

○ извършен подбор от одитния комитет, но от общото събрание на акционерите/съдружниците е избран друг регистриран одитор;

○ друго.

Моля, изберете един от възможните отговори. При отговор „друго“, моля пояснете в полето за коментари.

23. Колко предложения са получени за участие в процедурата по подбор на регистриран одитор/одиторско дружество по финансов одит през отчетната година? *

○ 0

● 1

○ 2

○ 3

○ повече от 3

Моля, изберете един от възможните отговори.

24. Кой е направил препоръката за назначаване на регистриран одитор/одиторско дружество по финансов одит през отчетната година? *

● одитният комитет;

○ комисията по назначаване от предприятието;

○ ръководството;

○ не е правена препоръка за избор на одитор;

○ друго.

Моля, изберете един от възможните отговори. При отговор „друго“, моля пояснете в полето за коментари.

25. Колко регистрирани одитори/одиторски дружества по финансов одит е посочил одитният комитет в препоръката си към органа по назначаване при процедурата по подбор? *

○ 0

● 1

○ 2

○ повече от 2

Моля, обърнете внимание, че освен ако препоръката на одиторския комитет се отнася за подновяване на одитен ангажимент, тя се обосновава и следва да съдържа поне два варианта за избор на одитор, като одиторският комитет изразява надлежно обосновано предпочитание към един от тях. При отговор, различен от 2, моля пояснете в полето за коментари причините за това.

26. Органът по назначаване избрал ли е одитора, към когото одитният комитет е изразил своето обосновано предпочитание? *

● да - избран е предложеният от одитният комитет регистриран одитор

○ не - избран е регистриран одитор различен от предложения

○ неприложимо – през годината не е избиран регистриран одитор по финансов одит

Моля, при отговор „Не“, пояснете в полето за коментари причините за това.

27. Данни за регистрирания одитор/одиторското дружество по финансов одит, избран през отчетната година. Вид на одитор: *

○ индивидуална практика

● одиторско дружество

○ одиторско дружество при съвместен одит

28. Данни за регистрирания одитор/одиторското дружество по финансов одит, избран през отчетната година. Моля посочете име на одитор/наименование на одиторско дружество. *

Ърнс и Янг Одит ООД

29. Данни за регистрирания одитор/одиторското дружество по финансов одит, избрани през отчетната година. Моля посочете рег. № от регистъра по чл. 20 ЗНФОИСУ. *

108

30. Данни за регистрирания одитор/одиторското дружество по финансов одит, избрани през отчетната година. Моля посочете наименованието на второто одиторско дружество при съвместен одит. *

не е приложимо

31. Данни за регистрирания одитор/одиторското дружество по финансов одит, избрани през отчетната година. Моля посочете рег. № от регистъра по чл. 20 ЗНФОИСУ на второто одиторско дружество при съвместен одит. *

не е приложимо

32. Откога регистрираният одитор е избран и изпълнява ангажименти за задължителен финансов одит в предприятието - моля посочете сумарно броя на годините по реда на чл. 65, ал. 3 и 4 ЗНФОИСУ, през които регистрираният одитор е изпълнявал ангажименти по задължителен финансов одит? „Сумарно“ отчитане означава, че броят на годините се натрупва от първата година, когато е бил поет одиторски ангажимент към предприятие от обществен интерес, до годината когато е поет последният ангажимент, без значение прекъсванията в години, които са по-кратки от минималния период за оттегляне („охлаждащ период“) *

☐ - 1 година

☐ - 2 години

☐ - 3 години

☐ - 4 години

■ - 5 години

☐ - 6 години

☐ - 7 години

☐ - 8 години

☐ - 9 години

☐ - 10 години

☐ - повече от 10 години

☐ - 1 година (при съвместен одит)

☐ - 2 години (при съвместен одит)

☐ - 3 години (при съвместен одит)

☐ - 4 години (при съвместен одит)

☐ - 5 години (при съвместен одит)

☐ - 6 години (при съвместен одит)

☐ - 7 години (при съвместен одит)

☐ - 8 години (при съвместен одит)

☐ - 9 години (при съвместен одит)

☐ - 10 години (при съвместен одит)

☐ - повече от 10 години (при съвместен одит)

Моля, посочете сумарния брой на годините, през които регистрираният одитор/одиторско дружество е изпълнявал ангажименти за задължителен финансов одит одитор без прекъсване или с прекъсване, по-кратко от минимално изискуемият период по закон („охлаждащ период“).

33. С какъв мандат е назначен през отчетната година регистрираният одитор/одиторското дружество по финансов одит? *

■ - 1 година

☐ - 2 години

☐ - 3 години

☐ - 4 години

☐ - 5 години

☐ - 6 години

☐ - 7 години

☐ - 8 години

☐ - 9 години

☐ -10 години

☐ - повече от 10 години

☐ -1 година (при съвместен одит)

☐ - 2 години (при съвместен одит)

☐ - 3 години (при съвместен одит)

☐ - 4 години (при съвместен одит)

☐ - 5 години (при съвместен одит)

☐ - 6 години (при съвместен одит)

☐ - 7 години (при съвместен одит)

☐ - 8 години (при съвместен одит)

☐ - 9 години (при съвместен одит)

☐ - 10 години (при съвместен одит)

☐ - повече от 10 години (при съвместен одит)

Моля, посочете броя на годините, за които е избран одиторът съгласно решението на общото събрание на съдружниците/акционерите. При отговор „повече от 10“, моля посочете конкретното число в колоната за коментари.

34. От коя година се изпълняват функциите на отговорен одитор по ангажимента за одит на финансовия отчет за предходната година (отчетната за дейността на одитния комитет година) от един и същи одитор - моля посочете сумарно броя на годините по реда на чл. 65, ал. 3 и 4 ЗНФОИСУ, през които отговорният одитор е изпълнявал ангажименти по задължителен финансов одит. *

☐ - 1 година

☐ - 2 години

☐ - 3 години

☐ - 4 години

■ - 5 години

☐ - 6 години

☐ - 7 години

☐ - 8 години

☐ - 9 години

☐ - 10 години

☐ - повече от 10 годин

☐ - 1 година (при съвместен одит)

☐ - 2 години (при съвместен одит)

☐ - 3 години (при съвместен одит)

☐ - 4 години (при съвместен одит)

☐ - 5 години (при съвместен одит)

☐ - 6 години (при съвместен одит)

☐ - 7 години (при съвместен одит)

☐ - 8 години (при съвместен одит)

☐ - 9 години (при съвместен одит)

☐ - 10 години (при съвместен одит)

☐ - повече от 10 години (при съвместен одит)

Моля, посочете сумарния брой на годините, през които отговорният регистриран одитор е изпълнявал ангажименти за задължителен финансов одит одитор без прекъсване или с прекъсване, по-кратко от минимално изискуемият период по закон („охлаждащ период“).

35. През отчетната година кой е извършил процедурата по подбор на регистриран одитор/одиторско дружество по ангажимент за сигурност по устойчивостта? *

☐ одитният комитет;

☐ комисия по назначаване от предприятието;

☐ ръководството;

☐ не е извършван подбор/избор на регистриран одитор/одиторско дружество;

☐ продължен ангажимент с одитора от предходната година;

☐ извършен подбор от одитния комитет, но от общото събрание на акционерите/съдружниците е избран друг регистриран одитор;

■ неприложимо – през годината не е избиран регистриран одитор за извършване на ангажимент за сигурност по устойчивостта

Моля, изберете един от възможните отговори.

36. Колко предложения са получени за участие в процедурата по подбор на регистриран одитор/одиторско дружество по ангажимент за сигурност по устойчивостта през отчетната година? *

☐ 0

☐ 1

☐ 2

☐ 3

☐ повече от 3

■ неприложимо – през годината не е избиран регистриран одитор за извършване на ангажимент за сигурност по устойчивостта

Моля, изберете един от възможните отговори. При отговор „друго“, моля пояснете в полето за коментари.

37. Кой е направил препоръката за назначаване на регистриран одитор/одиторско дружество по ангажимент за сигурност по устойчивостта през отчетната година? *

☐ одитният комитет;

☐ комисия по назначаване от предприятието;

☐ ръководството;

☐ не е правена препоръка за избор на одитор;

☐ друго;

■ неприложимо – през годината не е избиран регистриран одитор за извършване на ангажимент за сигурност по устойчивостта

Моля, изберете един от възможните отговори. При отговор „друго“, моля пояснете в полето за коментари.

38. Колко регистрирани одитори/одиторски дружества по ангажимент за сигурност по устойчивостта е посочил одитният комитет в препоръката си към органа по назначаване при процедурата по подбор? *

☐ 0

☐ 1

☐ 2

☐ повече от 2

■ неприложимо – през годината не е избиран регистриран одитор за извършване на ангажимент за сигурност по устойчивостта

Моля, обърнете внимание, че освен ако препоръката на одиторския комитет се отнася за подновяване на одитен ангажимент, тя се обосновава и следва да съдържа поне два варианта за избор на одитор, като одиторският комитет изразява надлежно обосновано предпочитание към един от тях. При отговор, различен от 2, моля пояснете в полето за коментари причините за това.

39. Органът по назначаване избрал ли е одитора по ангажимент за сигурност по устойчивостта, към когото одитният комитет е изразил своето обосновано предпочитание? *

☐ да

☐ не

■ неприложимо – през годината не е избиран регистриран одитор за извършване на ангажимент за сигурност по устойчивостта

Моля, при отговор „Не“, пояснете в полето за коментари причините за това.

40. Данни за регистрирания одитор/одиторското дружество по ангажимент за сигурност по устойчивостта, избрани през отчетната година. Вид на одитор: *

☐ индивидуална практика

☐ одиторско дружество

☐ одиторско дружество при съвместен одит

■ неприложимо – през годината не е избиран регистриран одитор за извършване на ангажимент за сигурност по устойчивостта

41. Ако предприятието е избрало през годината регистриран одитор/одиторско дружество по ангажимент за сигурност по устойчивостта, моля посочете име на одитора/наименование на одиторското дружество или посочете неприложимо. *

не приложимо

42. Ако предприятието е избрало през годината регистриран одитор/одиторско дружество по ангажимент за сигурност по устойчивостта, моля посочете рег. № от регистъра по чл. 20 ЗНФОИСУ или посочете неприложимо. *

не приложимо

43. Ако предприятието е избрало през годината регистриран одитор/одиторското дружество по ангажимент за сигурност по устойчивостта, моля посочете наименованието на второто одиторско дружество при съвместен одит или посочете неприложимо *

не приложимо

44. Ако предприятието е избрало през годината регистриран одитор/одиторско дружество по ангажимент за сигурност по устойчивостта, моля посочете рег. № от регистъра по чл. 20 ЗНФОИСУ на второто одиторско дружество или посочете неприложимо. *

не приложимо

45. Откога регистрираният одитор е избран и изпълнява ангажименти за сигурност по устойчивостта в предприятието - моля посочете сумарно броя на годините по реда на чл. 65, ал. 3 ЗНФОИСУ, през които регистрираният одитор е изпълнявал ангажименти за сигурност по устойчивостта. „Сумарно“ отчитане означава, че броят на годините се натрупва от първата година, когато е бил поет одиторски ангажимент към предприятие от обществен интерес, до годината когато е поет последният ангажимент, без значение прекъсванията в години, които са по-кратки от

минималния период за оттегляне („охлаждащ период“) *

■ - неприложимо

☐ - 1 година

☐ - 2 години

☐ - 3 години

☐ - 4 години

☐ - 5 години

☐ - 6 години

☐ - 7 години

☐ - 8 години

☐ - 9 години

☐ - 10 години

☐ - повече от 10 години

■ - неприложимо

☐ - 1 година (при съвместен одит)

☐ - 2 години (при съвместен одит)

☐ - 3 години (при съвместен одит)

☐ - 4 години (при съвместен одит)

☐ - 5 години (при съвместен одит)

☐ - 6 години (при съвместен одит)

☐ - 7 години (при съвместен одит)

☐ - 8 години (при съвместен одит)

☐ - 9 години (при съвместен одит)

☐ - 10 години (при съвместен одит)

☐ - повече от 10 години (при съвместен одит)

Моля, посочете сумарния брой на годините, през които регистрираният одитор/одиторско дружество е изпълнявал ангажименти за задължителен финансов одит одитор без прекъсване или с прекъсване, по-кратко от минимално изискуемият период по закон („охлаждащ период“).

46. С какъв мандат е назначен през отчетната година регистрираният одитор/одиторското дружество по ангажимент за сигурност по устойчивостта? *

■ - неприложимо

☐ - 1 година

☐ - 2 години

☐ - 3 години

☐ - 4 години

☐ - 5 години

☐ - 6 години

☐ - 7 години

☐ - 8 години

☐ - 9 години

☐ - 10 години

☐ - повече от 10 години

■ - неприложимо

☐ - 1 година (при съвместен одит)

☐ - 2 години (при съвместен одит)

☐ - 3 години (при съвместен одит)

☐ - 4 години (при съвместен одит)

☐ - 5 години (при съвместен одит)

☐ - 6 години (при съвместен одит)

☐ - 7 години (при съвместен одит)

☐ - 8 години (при съвместен одит)

☐ - 9 години (при съвместен одит)

☐ - 10 години (при съвместен одит)

☐ - повече от 10 години (при съвместен одит)

Моля, посочете сумарния брой на годините, през които отговорният регистриран одитор е изпълнявал ангажименти за задължителен финансов одит одитор без прекъсване или с прекъсване, по-кратко от минимално изискуемият период по закон („охлаждащ период“).

47. Откога се изпълняват функциите на отговорен одитор по ангажимент за сигурност по устойчивостта за предходната година (отчетната за дейността на одитния комитет година) от един и същи одитор - моля посочете сумарно броя на годините по реда на чл. 65, ал. 3 ЗНФОИСУ, през които отговорният одитор е изпълнявал ангажимент за сигурност по устойчивостта. *

■ - неприложимо

☐ - 1 година

☐ - 2 години

☐ - 3 години

☐ - 4 години

☐ - 5 години

☐ - 6 години

☐ - 7 години

☐ - 8 години

☐ - 9 години

☐ - 10 години

☐ - повече от 10 години

■ - неприложимо

☐ - 1 година (при съвместен одит)

☐ - 2 години (при съвместен одит)

☐ - 3 години (при съвместен одит)

☐ - 4 години (при съвместен одит)

☐ - 5 години (при съвместен одит)

☐ - 6 години (при съвместен одит)

☐ - 7 години (при съвместен одит)

☐ - 8 години (при съвместен одит)

☐ - 9 години (при съвместен одит)

☐ - 10 години (при съвместен одит)

☐ - повече от 10 години (при съвместен одит)

Моля, посочете сумарния брой на годините, през които отговорният регистриран одитор е изпълнявал ангажименти за задължителен финансов одит одитор без прекъсване или с прекъсване, по-кратко от минимално изискуемият период по закон („охлаждащ период“).

48. Одитният комитет използвал ли е възможността за удължаване на мандата на досегашния регистриран

одитор/одиторско дружество без извършване на нова процедура по подбор? *

○ да, по ангажимент за финансов одит

● не, по ангажимент за финансов одит

○ да, по ангажимент за сигурност по устойчивостта

○ не, по ангажимент за сигурност по устойчивостта

Моля, обърнете внимание, че въпросът се отнася за действия, изпълнени в рамките на отчетната година.

49. Одитният комитет отказвал ли е през отчетната година одобрение за извършване на допълнителни услуги от регистрирания одитор/одиторското дружество? *

○ да, по ангажимент за финансов одит

● не, по ангажимент за финансов одит

○ да, по ангажимент за сигурност по устойчивостта

○ не, по ангажимент за сигурност по устойчивостта

Моля, изберете един от възможните отговори. При отговор „да“, моля пояснете в полето за коментар причините за това.

50. Установявани ли са от одитния комитет заплахи за независимостта и обективността на външния одитор? *

○ да, по ангажимент за финансов одит

● не, по ангажимент за финансов одит

○ да, по ангажимент за сигурност по устойчивостта

○ не, по ангажимент за сигурност по устойчивостта

Моля, изберете един от възможните отговори. При отговор „да“, моля пояснете в полето за коментар какви заплахи са били установени.

51. Когато е приложимо, какви са причините за установените заплахи за независимостта през отчетната година? *

○ в продължение на три или повече последователни финансови години регистриран одитор предоставя на одитираното от него предприятие, на дъщерните му предприятия, на предприятието майка допълнителни услуги, общата сума на възнагражденията за тези услуги надхвърля 70 % от средната сума на възнагражденията от задължителен финансов одит за последните три или повече последователни финансови години.

○ общата сума на възнагражденията, платени от предприятие от обществен интерес през всяка от последните три последователни финансови години надхвърля 15% от общата сума на възнагражденията, получени от регистрирания одитор или одитора на групата

○ заплаха, свързана с личен интерес (заплахата, че финансов или друг интерес неправомерно ще повлияе върху преценката или поведението на регистрирания одитор)

○ заплаха от проверка на собствената работа (заплахата, че регистрираният одитор няма правилно да оцени последиците от предходна преценка, или дейност, или услуга, извършвана от него или от друго лице в рамките на одиторското предприятие, на когото той ще разчита при формиране на преценка като част от задължителния финансов одит)

○ заплаха от застъпничество (заплахата, че регистрираният одитор ще подкрепя позицията на ръководството на одитираното предприятие до степен, при която обективността му ще бъде поставена под съмнение)

○ заплаха от фамилиарност (заплахата, че поради продължителни или близки взаимоотношения с ръководството на одитираното предприятие регистрираният одитор ще бъде твърде съпричастен към неговите интересите или твърде толерантен към неговата работа)

○ заплаха от сплашване (заплахата, че регистрираният одитор ще бъде възпрепятстван от това да действа обективно поради действителен или възприеман като такъв натиск, включително опитите да се окаже неправомерно влияние върху регистрирания одитор)

○ друго

● неприложимо

Моля, изберете един от възможните отговори. При отговор „друго“ или „неприложимо“, моля пояснете в полето за коментари.

52. Препоръчани ли са предпазни мерки от одитния комитет за ограничаване заплахите за независимостта и обективността на външния одитор – съгласно чл. 66 ЗНФОИСУ или изискванията на Етичния кодекс на професионалните счетоводители? *

○ да

○ не

● неприложимо

Моля, изберете един от възможните отговори. При отговор „неприложимо“, моля пояснете в полето за коментари.

53. В случай, че са установени заплахи за независимостта и обективността на одитора, какви предпазни мерки са препоръчани от одитния комитет за ограничаването или елиминирането им? *

○ ползване на предложен от одитния комитет външен регистриран одитор за преглед на качеството преди издаване на одиторския доклад;

○ прекратяване мандата на одитора;

○ друго;

● неприложимо.

Моля, изберете един от възможните отговори. При отговор „друго“, моля пояснете в полето за коментари.

54. През отчетната година има ли отказ за изпълнение на поет от външния одитор ангажимент за независим финансов одит? *

○ да

● не

Моля, изберете един от възможните отговори. При отговор „Да“, моля пояснете в полето за коментари.

55. Давани ли са препоръки от одитния комитет към ръководството за подобряване на системата за финансово отчитане в предприятието? *

○ да

● не

Моля, изберете един от възможните отговори. При отговор „Да“, моля пояснете в полето за коментари.

56. Давани ли са препоръки от одитния комитет към ръководството за подобряване на системите за вътрешен контрол и управление на риска в предприятието? *

○ да

● не

Моля, изберете един от възможните отговори. При отговор „Да“, моля пояснете в полето за коментари.

57. Давани ли са препоръки от одитния комитет към ръководството за подобряване на функцията вътрешен одит в предприятието? *

● да

○ не

○ неприложимо

Моля, изберете един от възможните отговори. При отговори „Да“ или „Неприложимо“, моля пояснете в полето за коментари.

58. Основни затруднения, които одитният комитет е имал при изпълнение на своите функции. *

☐ комуникация с ръководството и с лицата, натоварени с общото управление на предприятието

☐ комуникация с одитора

☐ недостатъчно методически указания и насоки, свързани с работата на одитора

☐ друго

■ няма

Моля, изберете един от възможните отговори. При отговор „друго“, моля пояснете в полето за коментари (възможни са повече от един отговор).

59. Имало ли е несъгласия между одитния комитет и регистрирания одитор относно посоченото от одитора в одиторския доклад? *

○ да

● не

Моля, изберете един от възможните отговори. При отговор „да“, моля пояснете в полето за коментари

60. Когато е приложимо, моля отговорете по кои елементи от одиторския доклад е имал несъгласия? *

○ ключови одиторски въпроси;

○ параграф за обръщане на внимание;

○ изразеното мнение;

○ базата за изразяване на мнение;

○ изявлението относно принципа „действащо предприятие“;

○ друго;

● неприложимо.

Моля изберете един от възможните варианти

61. Опит и квалификация на членове на одитен комитет. Председател на одитен комитет. Име, презиме и фамилия *

Ирена Йорданова Даскалова

62. Опит и квалификация на членове на одитен комитет. Председател на одитен комитет. Колко години опит има в областта на счетоводството и/или одита. *

○ 0

○ 1

○ 2

○ 3

○ 4

○ 5

● повече от 5

Моля изберете един от възможните варианти

63. Опит и квалификация на членове на одитен комитет. Председател на одитен комитет. Външен ли е за и независим ли е от предприятието ? *

● да

○ не

Моля изберете един от възможните варианти

64. Опит и квалификация на членове на одитен комитет. Председател на одитен комитет. Вътрешен ли е за предприятието ? *

○ да

● не

Моля изберете един от възможните варианти

65. Опит и квалификация на членове на одитен комитет. Председател на одитен комитет. От колко години е председател/член на одитния комитет? *

○ от отчетната година

● от по-рано

Моля изберете един от възможните варианти

66. Опит и квалификация на членове на одитен комитет. Член на одитен комитет. Име, презиме и фамилия *

Мария Славнова Накова

67. Опит и квалификация на членове на одитен комитет. Член на одитен комитет. Колко години опит има в областта на счетоводството и/или одита. *

○ 0

○ 1

○ 2

○ 3

○ 4

○ 5

● повече от 5

Моля изберете един от възможните варианти

68. Опит и квалификация на членове на одитен комитет. Член на одитен комитет. Външен ли е за и независим ли е от предприятието ? *

● да

○ не

Моля изберете един от възможните варианти

69. Опит и квалификация на членове на одитен комитет. Член на одитен комитет. Вътрешен ли е за предприятието ? *

○ да

● не

Моля изберете един от възможните варианти

70. Опит и квалификация на членове на одитен комитет. Член на одитен комитет. От колко години е председател/член на одитния комитет? *

○ от отчетната година

● от по-рано

Моля изберете един от възможните варианти

71. Опит и квалификация на членове на одитен комитет. Член на одитен комитет. Име, презиме и фамилия *

Мария Василева Георгиева

В случай, че няма повече членове на Одитен комитет от вече посочените посочвайте в полетата, приложими за член на комитета отговор "Неприложимо".

72. Опит и квалификация на членове на одитен комитет. Член на одитен комитет. Колко години опит има в областта на счетоводството и/или одита. *

○ 0

○ 1

○ 2

○ 3

○ 5

● повече от 5

○ неприложимо

Моля изберете един от възможните варианти

73. Опит и квалификация на членове на одитен комитет. Член на одитен комитет. Външен ли е за и независим ли е от предприятието ? *

● да

○ не

○ неприложимо

Моля изберете един от възможните варианти

74. Опит и квалификация на членове на одитен комитет. Член на одитен комитет. Вътрешен ли е за предприятието ? *

○ да

● не

○ неприложимо

Моля изберете един от възможните варианти

75. Опит и квалификация на членове на одитен комитет. Член на одитен комитет. От колко години е председател/член на одитния комитет? *

○ от отчетната година

● от по-рано

○ неприложимо

Моля изберете един от възможните варианти

76. Опит и квалификация на членове на одитен комитет. Член на одитен комитет. Име, презиме и фамилия *

не приложимо

В случай, че няма повече членове на Одитен комитет от вече посочените посочвайте в полетата, приложими за член на комитета отговор "Неприложимо".

77. Опит и квалификация на членове на одитен комитет. Член на одитен комитет. Колко години опит има в областта на счетоводството и/или одита. *

○ 0

○ 1

○ 2

○ 3

○ 4

○ 5

○ повече от 5

● неприложимо

В случай, че няма повече членове на Одитен комитет от вече посочените посочвайте в полетата, приложими за член на комитета отговор "Неприложимо".

78. Опит и квалификация на членове на одитен комитет. Член на одитен комитет. Външен ли е за и независим ли е от предприятието ? *

○ да

○ не

● неприложимо

В случай, че няма повече членове на Одитен комитет от вече посочените посочвайте в полетата, приложими за член на комитета отговор "Неприложимо".

79. Опит и квалификация на членове на одитен комитет. Член на одитен комитет. Вътрешен ли е за предприятието ? *

○ да

○ не

● неприложимо

В случай, че няма повече членове на Одитен комитет от вече посочените посочвайте в полетата, приложими за член на комитета отговор "Неприложимо".

80. Опит и квалификация на членове на одитен комитет. Член на одитен комитет. От колко години е председател/член на одитния комитет? *

○ от отчетната година

○ от по-рано

● неприложимо

В случай, че няма повече членове на Одитен комитет от вече посочените посочвайте в полетата, приложими за член на комитета отговор "Неприложимо".

81. Опит и квалификация на членове на одитен комитет. Член на одитен комитет. Име, презиме и фамилия *

не приложимо

В случай, че няма повече членове на Одитен комитет от вече посочените посочвайте в полетата, приложими за член на комитета отговор "Неприложимо".

82. Опит и квалификация на членове на одитен комитет. Член на одитен комитет. Колко години опит има в областта на счетоводството и/или одита. *

○ 0

○ 1

○ 2

○ 3

○ 4

○ 5

○ повече от 5

● неприложимо

Моля изберете един от възможните варианти. В случай, че няма повече членове на Одитен комитет от вече посочените посочвайте в полетата, приложими за член на комитета отговор "Неприложимо".

83. Опит и квалификация на членове на одитен комитет. Член на одитен комитет. Външен ли е за и независим ли е от предприятието ? *

○ да

○ не

● неприложимо

Моля изберете един от възможните варианти. В случай, че няма повече членове на Одитен комитет от вече посочените посочвайте в полетата, приложими за член на комитета отговор "Неприложимо".

84. Опит и квалификация на членове на одитен комитет. Член на одитен комитет. Вътрешен ли е за предприятието ? *

○ да

○ не

● неприложимо

Моля изберете един от възможните варианти. В случай, че няма повече членове на Одитен комитет от вече посочените посочвайте в полетата, приложими за член на комитета отговор "Неприложимо".

85. Опит и квалификация на членове на одитен комитет. Член на одитен комитет. От колко години е председател/член на одитния комитет? *

○ от отчетната година

○ от по-рано

● неприложимо

Моля изберете един от възможните варианти. В случай, че няма повече членове на Одитен комитет от вече посочените посочвайте в полетата, приложими за член на комитета отговор "Неприложимо".

86. Опит и квалификация на членове на одитен комитет. Член на одитен комитет. Име, презиме и фамилия *

не приложимо

В случай, че няма повече членове на Одитен комитет от вече посочените посочвайте в полетата, приложими за член на комитета отговор "Неприложимо".

87. Опит и квалификация на членове на одитен комитет. Член на одитен комитет. Колко години опит има в областта на счетоводството и/или одита. *

○ 0

○ 1

○ 2

○ 3

○ 4

○ 5

○ повече от 5

● неприложимо

В случай, че няма повече членове на Одитен комитет от вече посочените посочвайте в полетата, приложими за член на комитета отговор "Неприложимо".

88. Опит и квалификация на членове на одитен комитет. Член на одитен комитет. Външен ли е за и независим ли е от предприятието ? *

○ да

○ не

● неприложимо

В случай, че няма повече членове на Одитен комитет от вече посочените посочвайте в полетата, приложими за член на комитета отговор "Неприложимо".

89. Опит и квалификация на членове на одитен комитет. Член на одитен комитет. Вътрешен ли е за предприятието ? *

○ да

○ не

● неприложимо

В случай, че няма повече членове на Одитен комитет от вече посочените посочвайте в полетата, приложими за член на комитета отговор "Неприложимо".

90. Опит и квалификация на членове на одитен комитет. Член на одитен комитет. От колко години е председател/член на одитния комитет? *

○ от отчетната година

○ от по-рано

● неприложимо

В случай, че няма повече членове на Одитен комитет от вече посочените посочвайте в полетата, приложими за член на комитета отговор "Неприложимо".

91. МНЕНИЕ ЗА РАБОТАТА НА ОДИТНИЯ ЕКИП ПО АНГАЖИМЕНТА. Адекватност на числеността на екипа. *

● Високо ниво

○ Средно ниво

○ Задоволително ниво

○ Ниско ниво

Моля изберете един от възможните варианти

92. МНЕНИЕ ЗА РАБОТАТА НА ОДИТНИЯ ЕКИП ПО АНГАЖИМЕНТА. Адекватност на времевите ресурси за изпълнение на ангажимента. *

● Високо ниво

○ Средно ниво

○ Задоволително ниво

○ Ниско ниво

Моля изберете един от възможните варианти

93. МНЕНИЕ ЗА РАБОТАТА НА ОДИТНИЯ ЕКИП ПО АНГАЖИМЕНТА. Независимост на екипа. *

● Високо ниво

○ Средно ниво

○ Задоволително ниво

○ Ниско ниво

Моля изберете един от възможните варианти

94. МНЕНИЕ ЗА РАБОТАТА НА ОДИТНИЯ ЕКИП ПО АНГАЖИМЕНТА. Компетентност на екипа по специфични въпроси, произтичащи от предмета на дейност на предприятието и регулаторните изисквания. *

● Високо ниво

○ Средно ниво

○ Задоволително ниво

○ Ниско ниво

Моля изберете един от възможните варианти

95. МНЕНИЕ ЗА РАБОТАТА НА ОДИТНИЯ ЕКИП ПО АНГАЖИМЕНТА. Безпристрастност и обективност на екипа по изпълнение на ангажимента. *

● Високо ниво

○ Средно ниво

○ Задоволително ниво

○ Ниско ниво

Моля изберете един от възможните варианти

96. МНЕНИЕ ЗА РАБОТАТА НА ОДИТНИЯ ЕКИП ПО АНГАЖИМЕНТА.Обхват на комуникацията на екипа екип с одитния комитет. *

● Високо ниво

○ Средно ниво

○ Задоволително ниво

○ Ниско ниво

Моля изберете един от възможните варианти

97. МНЕНИЕ ЗА РАБОТАТА НА ОДИТНИЯ ЕКИП ПО АНГАЖИМЕНТА. Своевременност на комуникацията с одитния комитет. *

● Високо ниво

○ Средно ниво

○ Задоволително ниво

○ Ниско ниво

Моля изберете един от възможните варианти

98. Предложения относно комуникацията между одитния комитет и КПНРО.

няма

Тук можете да посочите Вашите предложения за осъществяване на по-добра и пълноценна комуникация между одитния комитет и КПНРО.

99. Прикачване на документи

100. Прикачване на документи

101. Прикачване на документи

102. Допълнителна информация

VICTSWISS

Chavdar Donkov
e-mail: chavdar.donkov@victswiss.ch

PROFESSIONAL EXPERIENCE

More than 20 years of experience in finance, foreign exchange, money markets, securities trading, settlement and real estate fund management.

Apr. 2005 – present
Bulgarian Real Estate Fund AD
Sofia, BG
Member of the Board of Directors
Real Estate Investment Trust ("REIT")
Specialized in strategic property acquisitions and investments exclusively in high-performing real estates, in all property sectors across Bulgaria. Provision of current income and long-term appreciation of the common stock value. Acquisition, development, management and leasing of properties that have superb potential for cash-flow growth and capital appreciation.

Apr. 1997 – Apr. 2005
First Investment Bank AD (FiBank)
Sofia, BG
Activities: Banking
FX Dealing Manager
Activities: Clients and proprietary Foreign exchange trading. Creation of innovative deposits for the Banks customers. Oversee the Trading department activities, both on clients and Banks behalf. Creation of new products for the Private Banking department. Management of the Banks short-term liquidity and bonds portfolio. Money Markets and REPO trading.

EDUCATION

1993 – 1998: Bachelor's and Master's degree in Information Science – Sofia University "Kliment Ohridski".
1995 – 1999: Bachelor's degree in International Economics specialized in International Business Financial and Banking Management – University of National and World Economy, Sofia.
1998 – 2001 – Master's degree in Economy and Labor Organization – University of National and World Economy, Sofia.

LANGUAGES

Bulgarian (native), English (fluent), German (Intermediate)

Signature:

ПРОФЕСИОНАЛНА БИОГРАФИЯ

Име	Тодор Людмилов Брешков
Дата на раждане	28.08.1975
Националност	Българин

Тодор Брешков е понастоящем Председател на Съвета на Директорите на Фонд за Недвижими Имоти България АДСИЦ, едно от най-големите дружества по пазарна капитализация в индекса BGREIT. Фонд за Недвижими Имоти България АДСИЦ управлява активи за над 80 млн. евро.

Тодор Брешков е и Управляващ Партньор в Лончхъб Фонд (Launchub Fund Cooperatief) – фонд за инвестиции в стартиращи компании от България и региона в софтуеърната индустрия, с размер над 70 млн евро, където инвеститори са институции като EIF и IFC.

Той е член на СД на „Заедно в час", неправителствена организация с нестопанска цел, работеща в сферата на образованието.

До месец март, 2009 г. Тодор беше Управител на Първа Финансова Брокерска Къща ООД (ПФБК), един от водещите инвестиционни посредници на българския капиталов пазар.

Тодор Брешков пряко е ръководил всички проекти по приватизация, в които е участвала ПФБК, сделките свързани с осигуряване на дългово финансиране или финансиране чрез акционерен капитал, както и консултирането на корпоративни клиенти по повод придобиване или продажба на мажоритарни пакети на предприятия и финансово преструктуриране.

В продължение на повече от 5 години до началото на 2010, Тодор Брешков беше член на Съвета на Директорите на Българска Фондова Борса – София АД.

Между 2003 и 2010 Тодор Брешков беше член на Надзорния Съвет на Първа Инвестиционна Банка АД.

През 2001 и 2002 година, Тодор Брешков е работил и като консултант на Министерството на Икономиката по повод проектозакона за изменение на Закона за публично предлагане на ценни книжа, както и по повод създаването на Закона за сделките с компенсаторните инструменти.

Тодор Брешков е завършил Стопанския Факултет на Софийски Университет Св. Климент Охридски, от където има магистърска степен. Притежава брокерски сертификат от WMBA – London, UK.

Created with Scanner Mini

ОБРАЗОВАНИЕ

Институция	*От - до*	*Научна степен (квалификация)*
Софийски Университет Св. Климент Охридски, Стопански Факултет	1999 – 2000	Магистър по Бизнес Администрация
WMBA – London	2000	Брокерски сертификат от WMBA – London, UK
Софийски Университет Св. Климент Охридски, Стопански Факултет	1995 – 1999	Бакалавър Бизнес Администрация
Международен институт за политически и икономически науки, Атина, Гърция (Организатори: The Fund of American Studies, Georgetown University, Harvard University)	Квалификация семестър – лято 1998	Обучение по управление на конфликти
Английска Езикова Гимназия - Пловдив	1989 - 1994	Средно образование

ПРОФЕСИОНАЛЕН ОПИТ

От / до (месец / година)	*Държава / място*	*Име на компания*	*Длъжност*	*Описание*
От 2012 до сега	София, България	ЛончХъб Фонд	Управляващ Партньор	Отговорен за цялостната дейност на компанията по повод инвестициите в и развитието на компаниите от портфейла на дружеството (26 понастоящем) и контактите с последващите инвеститори в тях
От 2005 до сега	София, България	Фонд за Недвижими Имоти България АДСИЦ	Председател на Съвета на Директорите	Отговорен за дейността на компанията, свързана с инвестиции в проекти за недвижими имоти, управление на офис сгради, както и за корпоративното управление и контакти с акционери и партньори.

Created with Scanner Mini

От 2003 до 2010	София, България	Първа Инвестиционна банка АД	Член на Надзорния Съвет	
От 05.2001 до 03.2009	София, България	Първа Финансова Брокерска Къща ООД	Управител	Отговорен за цялостния бизнес на компанията с фокус върху корпоративните финанси, първични публични предлагания и управление на активи. Работа с големи местни корпоративни клиенти чуждестранни инвеститори и институции.
От 2003 до 2010	София, България	Българска Фондова Борса – София АД	Член на Съвета на Директорите	
От 04.1999 до 03.2000	София, България	Първа Финансова Брокерска Къща ООД	Финансов Анализатор	Отговорен за следенето и анализите на компании на БФБ-София, отговорен за създаването на отдел по корпоративни финанси и привличането на клиенти по проекти за финансиране

ЧУЖДИ ЕЗИЦИ

Език	*Четимо*	*Говоримо*	*Писмено*
Български (майчин)	Отличен	Отличен	Отличен
Английски	Отличен	Отличен	Отличен
Руски	Добър	Добър	Добър

Created with Scanner Mini

ЛИЧНА ИНФОРМАЦИЯ

Николай Сергеевич Драгомирецки

България, ... Телефон +3.....

dragomiretzki@ecobultech.com

Уеб-сайт

Социална мрежа/чат Потребителско име

Пол: Мъж | Дата на раждане ..... | Националност Българин

ПОЗИЦИЯ, ЗА КОЯТО СЕ КАНДИДАТСТВА
ПРОФИЛ ПРЕДПОЧИТАНА ДЛЪЖНОСТ
ОБУЧЕНИЕ, ЗА КОЕТО СЕ КАНДИДАТСТВА

Въведете позиция, за която се кандидатства / профил / предпочитана длъжност / обучение, за което се кандидатства (изтрийте неприложимите в лявата колона)

ТРУДОВ СТАЖ

05.1994 – 11.1995
Брокер
Първа Финансова Брокерска Къща

12.1995 – 01. 2001
Дилър Валутен пазар
Първа Инвестиционна Банка АД

02. 2001–09. 2011
Главен Дилър Валутен Пазар
Първа Инвестиционна Банка АД

01.2009-09.2020
Член на одитен комитет
Фонд за недвижими имоти България

10.2011-
Изпълнителен Директор
Екобултех АД

05.2014 – 03.2026
Член на Надзорния съвет
Универсална Инвестиционна Банка АД-Скопие /Република Северна Македония/

03.2015 - **Член на Надзорния съвет**

Универсална Инвестиционна Банка АД Скопие /Република Северна Македония/
Първа Инвестиционна Банка АД Тирана/Република Албания/

03.2018 - **Председател на Одитния комитет**

Универсална Инвестиционна Банка АД Скопие /Република Северна Македония/
Първа Инвестиционна Банка АД Тирана/Република Албания/

09.2020 – 01.2022 **Изпълнителен Директор**

Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ

Член на Съвета на директорите

Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ

ОБРАЗОВАНИЕ И ОБУЧЕНИЕ

1994 - 1997 **Магистър**

Въведете ниво от ЕКР, ако е приложимо

Университет за Национално и Световно Стопанство, София, България.

1981 - 1992 **Средно образование**

Въведете ниво от ЕКР, ако е приложимо

133- то СОУ „А.С.Пушкин", София, България.естоположение (ако е приложимо - държава)

ЛИЧНИ УМЕНИЯ И КОМПЕТЕНЦИИ

Майчин език: Български

Други езици

	РАЗБИРАНЕ		ГОВОРЕНЕ		ПИСАНЕ
	Слушане	Четене	Участие в разговор	Самостоятелно устно изложение	
Английски език	Много добро	Много добро	Много добро	Много добро	Много добро
Руски език	Много добро	Много добро	Много добро	Много Добро	Много добро

Ниво: A1/2: Основно ниво на владеене - B1/2: Самостоятелно ниво на владеене - C1/2 Свободно ниво на владеене
Обща европейска езикова рамка

Комуникационни умения и компетенции

Опишете Вашите комуникационни умения. Посочете в какъв контекст за придобити, напр.:
- добри комуникационни умения, придобити по време на работата ми като мениджър продажби

Организационни умения и компетенции

- Работя добре както в екип, така и самостоятелно, организиран и внимателен към детайлите, умея да спазвам краен срок.

Професионални умения и компетенции	Опишете Вашите професионални умения, които не са описани по-горе. Посочете в какъв контекст за придобити, напр.: ▪ добра работа в процеси по контролиране на качеството (в момента съм отговорен/на за качество на одита)
Компютърни умения и компетенции	Windows XP, Vista, 7; Internet Applications , Microsoft Office.
Други умения и компетенции	Опишете всички други ваши умения, които не са посочени по-горе. Посочете в какъв контекст за придобити, напр.: ▪ дърводелство
Свидетелство за управление на МПС	▪ Категория В

Николай Сергеевич Драгомирецки

ДЕКЛАРАЦИЯ

за обстоятелствата по чл. 10, ал. 2, т.т. 2-5 от ЗДСИЦДС

Долуподписаният **Чавдар Иванов Донков,** ЕГН: ....., в качеството си на лице, което ще бъде предложено за член на Съвета на директорите на **"ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ**, ЕИК: 131350366, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Младост, бул. Цариградско шосе № 111Р, ет. 16,

Д Е К Л А Р И Р А М, ЧЕ:

- не съм обявен в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорен съдружник в търговско дружество и да не се намирам в производство за обявяване в несъстоятелност;

- не съм бил член на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;

- не съм лишен от право да заемам материалноотговорна длъжност;

- не съм съпруг или роднина до трета степен включително, по права или по съребрена линия на Тодор Людмилов Брешков или на Николай Сергеевич Драгомирецки, които са другите членове на Съвета на директорите на "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ.

- не съм съпруг или роднина до трета степен включително, по права или по съребрена линия на Иво Петров Петрушев, на Калоян Йончев Нинов, на БулРейт ОУ, Идентификация 14251125, на Глатен ЕООД, ЕИК 205994115, на СОФИЯ АСЕТС МЕНИДЖМЪНТ АД, които са членове на управителен или контролен орган на "МНИ" ООД, ЕИК: 131331330, което е трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

Известна ми е наказателната отговорност по чл. 313 от НК за деклариране на неверни данни.

Дата: 05 Май 2026 г. Декларатор:

Чавдар Иванов Донков

ДЕКЛАРАЦИЯ

за обстоятелствата по чл. 10, ал. 2, т.т. 2-5 от ЗДСИЦДС

Долуподписаният **Николай Сергеевич Драгомирецки,** ЕГН: [redacted] в качеството си на лице, което ще бъде предложено за член на Съвета на директорите на **"ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ**, ЕИК: 131350366, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Младост, бул. Цариградско шосе № 111Р, ет. 16,

Д Е К Л А Р И Р А М, ЧЕ:

- не съм обявен в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорен съдружник в търговско дружество и да не се намирам в производство за обявяване в несъстоятелност;

- не съм бил член на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;

- не съм лишен от право да заемам материалноотговорна длъжност;

- не съм съпруг или роднина до трета степен включително, по права или по съребрена линия на Тодор Людмилов Брешков или на Чавдар Иванов Донков, които са другите членове на Съвета на директорите на "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ,

- не съм съпруг или роднина до трета степен включително, по права или по съребрена линия на Иво Петров Петрушев, на Калоян Йончев Нинов, на БулРейт ОУ, Идентификация 14251125, на Глатен ЕООД, ЕИК 205994115, на СОФИЯ АСЕТС МЕНИДЖМЪНТ АД, които са членове на управителен или контролен орган на "МНИ" ООД, ЕИК: 131331330, което е трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

Известна ми е наказателната отговорност по чл. 313 от НК за деклариране на неверни данни.

Дата: 05 Май 2026 г.

Декларатор:

Николай Сергеевич Драгомирецки

ДЕКЛАРАЦИЯ

за обстоятелствата по чл. 10, ал. 2, т.т. 2-5 от ЗДСИЦДС

Долуподписаният **Тодор Людмилов Брешков**, ЕГН: ..... в качеството си на лице, което ще бъде предложено за член на Съвета на директорите на **"ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ**, ЕИК: 131350366, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Младост, бул. Цариградско шосе № 111Р, ет. 16.

Д Е К Л А Р И Р А М, ЧЕ:

- не съм обявен в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорен съдружник в търговско дружество и да не се намирам в производство за обявяване в несъстоятелност;

- не съм бил член на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;

- не съм лишен от право да заемам материалноотговорна длъжност;

- не съм съпруг или роднина до трета степен включително, по права или по съребрена линия на Николай Сергеевич Драгомирецки или на Чавдар Иванов Донков, които са другите членове на Съвета на директорите на "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ.

- не съм съпруг или роднина до трета степен включително, по права или по съребрена линия на Иво Петров Петрушев, на Калоян Йончев Нинов, на БулРейт ОУ, Идентификация 14251125, на Глатен ЕООД, ЕИК 205994115, на СОФИЯ АСЕТС МЕНИДЖМЪНТ АД, които са членове на управителен или контролен орган на "МНИ" ООД, ЕИК: 131331330, което е трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

Известна ми е наказателната отговорност по чл. 313 от НК за деклариране на неверни данни.

Дата: 05 Май 2026 г. Декларатор:

Тодор Людмилов Брешков