



Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ

Счетоводна политика

30 юни 2026 година

1. Корпоративна информация.....	3
2.1. База за изготвяне	3
2.3. Промени в счетоводните политики и оповестявания.....	12
3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения	12
4. Публикувани стандарти, които все още не са влезли в сила и не са възприети по-рано	15
5.2. Инвестиционни имоти държани за продажба.....	16
7. Парични средства и парични еквиваленти	17
8. Основен капитал и резерви.....	17
8.1. Основен капитал	17
8.2. Премийни резерви	18
9. Дългосрочни лихвоносни заеми.....	18
10. Получени депозити от наематели	18
11.1. Възнаграждения на обслужващото дружество	19
11.2. Възнаграждения на Съвета на директорите	21
14. Лизинг	21
15. Цели и политика за управление на финансовия риск	22
16. Оценяване на справедлива стойност	23
17. Събития след отчетната дата	23

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Корпоративна информация

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

Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел със седалище Република България. Фондът е регистриран под ЕИК 131350366, с адрес на управление бул. Цариградско шосе №111 Р, Синерджи тауър, ет. 16. Финансовата година на Фонда приключва на 31 декември.

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

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

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

Фондът има един служител, заемащ длъжността - 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.

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

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 евро и всички показатели са закръглени до най-близките хиляда евро (хил. евро.), 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 е 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 завършиха 2025 г. силно, а инвестиционният пазар запазва темпо с интерес към офис и търговски активи.

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ

Предизвикателство за Фонда в някаква степен са флукуациите на пазарните лихвени нива, към които Дружеството е изложено предвид ползваното банково финансиране.

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.

Ръководството наблюдава и анализира възможните рискове и ефекти от променящата се макроикономическа среда, като предприема действия за тяхното минимизиране.

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

- нарастване на приходите на база на сключените през 2025 г. договори за наеми на офис и търговски площи, които започват да действат ефективно от 2026 г. и постепенното увеличаване на заестостта през годината, най-вече в Синерджи Тауър;
- умерен ръст на разходите за обслужване на недвижимите имоти;
- 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 в Синерджи Тауър;

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 4,075 хил.евро.

Продажбата на УПИ от 7570 кв. в Младост IV, приключи през март 2026 г.

През второто тримесечие, беше сключен договор за продажба на офис сграда Камбаните Грийн Офиси. Продажната цена на имота възлиза на 17 000 000 (седемнадесет милиона) евро без ДДС. Сделката е финализирана и сумата е изцяло получена.

През юни 2026 г. се проведе ОСА, на което бе гласуван дивидент в размер на 8 036 926.60 евро (0.232 евро брутен дивидент на акция), която сума представлява 100% от преобразувания финансов резултат за 2025 г., определен съгласно чл. 29 от ЗДСИЦДС, в размер на 5 322 221.71 евро (0.153635276 евро брутен дивидент на акция), и допълнителна сума в размер на 2 714 704,89 евро (0.078364724 евро брутен дивидент на акция) от неразпределени печалби от минали години.

Дивидентът е изплатен през втората половина на юли 2026.

Ръководството е преценило, че Фондът разполага с достатъчни източници на ликвидност, чрез които да може да посрещне всички свои задължения, вкл. 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

2.2. Обобщена информация за прилаганите счетоводни политики

а) Прензчисление от чуждестранна валута

Финансовият отчет е представен в евро, 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. Всички курсови разлики се признават в отчета за доходите. Немонетарните активи и пасиви, които се оценяват по историческа цена на придобиване в чуждестранна валута, се превръщат във функционалната валута по обменния курс към датата на първоначалната сделка (придобиване).

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ

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.

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.

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ

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

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

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

д) Разходи по заеми

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

е) Нетна печалба на акция

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

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

ж) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване

• Финансови активи

Първоначално признаване и оценяване

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

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

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

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.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ

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
- Условието на договора за финансов актив поражда парични потоци на конкретни дати, които представляват само плащания по главницата и лихвите върху неиздължената сума на главницата

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

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

Отписване

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

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

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

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

Обезценка на финансови активи

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ

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.

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.

Отписване

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

3) Компенсиране на финансови инструменти

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ

и) Оценкаване 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.

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. Оценкаването 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.

Оценкаването 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 оценкаване 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 оценкаването на справедливата стойност като цяло:

- Ниво 1 – Използват се котиран (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 оценкаването 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 оценкаването 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 преоценкаване 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.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ

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.

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.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ

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.

Фондът като лизингодател

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

Оперативен лизинг

Фондът обичайно е страна по договори за оперативен лизинг.

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

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

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

н) Оперативни сегменти

Оперативен сегмент е компонент на Фонда:

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

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

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

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

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.

Последващо оценяване

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ

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

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

п) Провизии

Общи

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

Провизия за дължими дивиденди

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

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:

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

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 третираят като оперативни лизинги.

Изчисление на провизия за дължими дивиденди

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

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.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ

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 определени наематели.

Справедлива стойност на инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти и имотите държани за продажба са оценени по справедлива стойност от независим лицензиран оценител на базата на приходен или пазарен подход, 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 приложния дисконтов фактор (отразява риска) и при разходите за стопанисване и управление на имотите. През 2025 г. оценителите запазили 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 заложили риск от незаетост на имотите, изразен като процент от brutния приход от наем, в размер на 0%-33% за оценките към 31 декември 2025 г.

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.

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. Призната сума на брокерските комисионни за отчетния период се отчита като част от възнагражденията за професионални услуги и със салдото на брокерските комисионни се намалява/увеличава нетната печалба или загуба от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти.

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.

Стимули предоставени на лизингополучател

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ

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

4. Публикувани стандарти

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.

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. Имоти

Имоти в процес на изграждане

През 2026 г. Имоти в процес на изграждане към Търговски и бизнес имоти се дължи на извършени подобрения в новоотдадените площи през годината. на многофункционална административно-обслужваща сграда Синерджи тауър

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ

5.1. Инвестиционни имоти

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 незаемотост 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

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 незаемотост 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 2026 г. част от инвестиционните имоти са обект на ипотека за обезпечаване на дългосрочни лихвоносни заеми на Фонда.

Към края на отчетния период относителния дял на отдаваемите активи за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти възлиза на 96.1% (31.12.2025 г.: 93.7%).

5.2. Инвестиционни имоти държани за продажба

Инвестиционните имоти държани за продажба 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:

Оценителски
подход

Значителни ненаблюдавани
входящи данни

2025

2024

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ

Незеделски земи	Пазарен подход	Корекция за офертност – за разликата между офертни цени и очакваната стойност на реално сключена сделка	(15%)	-
		Корекции за други специфични показатели	*	-
		Корекция за офертност – за разликата между офертни цени и очакваната стойност на реално сключена сделка	-	(15%)
Търговски имоти	Пазарен подход	Разходи за разчистване на терена	-	122 евро./м ²
		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.

Фондът финализира сключеният предварителен договор за покупко-продажба на търговски имот, съгласно който имотът бе окончателно платен, с окончателно плащане в размер на 2,520 хил. евро и прехвърлен през март в изпълнение на условията по договора.

Дружеството продаде и офис сграда Камбаните Грийн Офиси. Продажната цена в размер 17 000 000 евро е получена през юни 2026.

6. Търговски и други вземания

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.

7. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства в банкови сметки се олихвяват с лихва, изплащана всеки месец.

8. Основен капитал и резерви

8.1. Основен капитал

Издадени и изцяло платени акции

В основният капитал на Дружеството има промяна в резултат на преминаването към евро.

Номиналната стойност на акцията стана 0,51 евро от 1 лева (0,51129188 евро). В резултат на преминаването в евро новият капитал е в размер на 17 667 хил. евро и 45 хил. евро са отнесени в неразпределена печалба от минали години.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ

8.2. Премийни резерви

Премийните резерви остават непроменени и са в размер на 30,361 хил. евро. (2025 г.: 30,361 хил. евро.). 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.

9. Дългосрочни лихвоносни заеми

	Номинален лихвен процент	Падеж
1. Инвестиционен банков заем с общ размер 16,975 хил. евро. Задължение за лихва Корекция до амортизирана стойност	1.05% + БЛПБ*	Ноември 2029 г.

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

1. Инвестиционен банков заем с размер 16,975 хил. евро

На 16 ноември 2020 г. Фондът сключва договор за инвестиционен банков кредит с „Юробанк България“ АД в максимален размер до 20,963 хил. евро., усвоими на траншове и падеж ноември 2029, предназначен за финансиране изграждането на инвестиционен имот представляващ бизнес обект – офис сграда в гр. София, София Тех Парк. През 2022 г. максималният размер е намален до 16,975 хил. евро; кредит е усвоен изцяло. Лихвата по кредита включва: База – Прайм бизнес клиенти на „Юробанк България“ АД и надбавка в размер на 1.05 %. Заемът е обезпечен с договорна ипотека върху офис площи и залог върху настоящи и бъдещи вземания по договорите за оперативен лизинг на обекти, собственост на Фонда. Заемът се погасява на месечни вноски, дължими на 21-во число всеки месец.

10. Получени депозити от наематели

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.

10. Провизия за дължими дивиденди

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ

признатите печалби и загуби от преценка на инвестиционни имоти за текущия период, както и кумулативните печалби и загуби за отписаните през отчетния период имоти до достигане на тяхната цена на придобиване, включваща първоначални и последващи разходи за придобиване в резултат на законовите промени. На база на финансовите резултати на Фонда за 2025 г., ръководството е анализирано задължението за разпределяне на дивиденди от икономическа и правна гледна точка и прилагайки разпоредбите на закона, Фондът е определил, че за 2025 г. задължителният дивидент в полза на акционерите е в размер на 4,790 хил. евро. или 90% от преобразувания финансов резултат съгласно изискванията на ЗДСИЦДС.

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 4,075 хил. евро. допълнителен брутен дивидент, който беше изплатен през януари 2026 г.

През юни 2026 г. беше взето решение за разпределяне на дивидент в размер, надвишаващ задължителния дивидент съгласно ЗДСИЦДС. Общият размер на гласувания дивидент възлиза на 8 036 926,60 евро, или 0,232 евро брутен дивидент на акция.

Посочената сума включва:

- 5 322 221,71 евро, или 0,153635276 евро брутен дивидент на акция, представляващи 100% от преобразувания финансов резултат за 2025 г., определен съгласно чл. 29 от ЗДСИЦДС; и
- допълнителна сума в размер на 2 714 704,89 евро, или 0,078364724 евро брутен дивидент на акция, разпределена от неразпределената печалба от минали години.

Дивидентът беше изплатен през втората половина на юли 2026 г.

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.

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

Други оповестявания

Гаранции за качествено изпълнение

Съгласно договорите с подизпълнители, във връзка с инвестиционните си проекти Фондът задържа определени суми като гаранция за качествено изпълнение на строително-монтажните работи. Задържаните суми се определят като процент от стойността на фактурираните строителни работи. Те са безлихвени и са платими след изтичане на гаранционния срок. При първоначално признаване, задържаните суми се оценяват по настояща стойност на свързаните бъдещи парични потоци.

11. Оповестяване на свързани лица

Сделките със свързани лица са оповестени по-долу.

11.1. Възнаграждения на обслужващото 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,

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ

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 15 339 хил.евро – 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 15 339 хил.евро до 30 678 хил.евро - 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 30 678 хил.евро 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.

На 25.06.2025 ОСА одобри промяна в начина на изчисляване на възнаграждението за успех по договор за извършване на дейност като трето лице по смисъла на ЗДСИЦДС, сключен с МНИ ООД.

Съгласно одобрения механизъм възнаграждението за успех при продажба или друго възмездно разпореждане със собствен актив се определя като сбор от два компонента, както следва:

При продажба или друго възмездно разпореждане със собствен актив Фондът дължи на обслужващото дружество допълнително възнаграждение за постигнат успех, състоящо се от следните два компонента:

1. възнаграждение в размер на 15% от положителната разлика между продажната цена на съответния актив и стойността на актива, определена съгласно договора; и
2. възнаграждение в размер на 5% от brutните приходи от съответния актив за целия период на неговото държане от Фонда.

За целите на определянето на 15%-овия компонент стойността на актива включва сбора от:

- а) придобивната стойност на актива;
- б) преките разходи, извършени във връзка с актива, включително нотариални такси, данъци, такси за вписване, правни разходи и други сходни разходи, както и разходите за строителство, подобрения, промяна на регулация и получаване на разрешителни;
- в) брокерските комисиони, платими във връзка с придобиването и/или продажбата на актива;
- г) застрахователните премии, платени за актива;
- д) лихвите и другите финансови разходи, пряко свързани с придобиването, развитието и/или управлението на актива; и
- е) частта от общите административни разходи на Фонда за периода от придобиването до продажбата на актива, определена пропорционално на балансовата стойност на съответния актив спрямо общата балансова стойност на всички активи на Фонда към датата на разпореждането.

Когато даден разход може да бъде отнесен към повече от една от посочените категории, той се включва в стойността на актива само веднъж.

Brutните приходи от актива включват получените приходи от наеми и приходите от сервизни такси за целия период 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.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ

11.2. 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 2026 година са в размер на 32 хил. евро (12.2025 г.: 63 хил. евро), включително осигуровки.

12. 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.

13. Ангажименти

Ангажименти по договори за строителство

Фондът няма ангажименти по договори за строителство.

14. Лизинг

Оперативен лизинг - Фондът като лизингодател

Оперативен лизинг на търговски обекти (инвестиционни имоти)

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.

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

Фондът няма практика да сключва договори с променливи лизингови плащания различни от индекси и проценти.

Оперативен лизинг - Фондът като лизингополучател

Активи и пасиви, признати в отчета за финансовото състояние

Фондът няма активни договори, като лизингополучател.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ

15. Цели и политика за управление на финансовия риск

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

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

Пазарен риск, свързан с инвестиционните имоти

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

Лихвен риск

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

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.

Валутен риск

Ръководството не счита, че дейността на Фонда е изложена на съществени валутни рискове, тъй като всички операции на Фонда са в евро, която е една от основните световни валути.

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

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 датата на изготвяне на отчета паричните средства и дългосрочни депозити на Фонда са разпределени в банки със следния кредитен рейтинг:

	<u>хил. евро.</u>	<u>Кредитен рейтинг</u>
Банка 1	262	BBB
Банка 2	29 978	BBB+

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ

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.

16. Оценяване на справедлива стойност

Справедлива стойност на финансови инструменти

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

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

17. Събития след отчетната дата

Гласуваният на ОСА дивидент от 0.232 евро/акция бе разпределен по сметките на акционерите през месец юли.