

Bulgarian
Real Estate Fund

Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ

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

31 декември 2011 година

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

Кратко съдържание

Обща информация	2
Годишен доклад за дейността и управлението	5 - 26
Доклад на независимия одитор до акционерите на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ	29
Годишен финансов отчет	31 – 69

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

Обща информация

Съвет на директорите

Тодор Брешков, Председател на Съвета на директорите

Марио Ал-Джебури, Заместник-председател на Съвета на директорите

Чавдар Донков, Член на Съвета на директорите

Николай Скарлатов, Изпълнителен Директор

Адрес

ул. Николай Хайтов No 3А, ет. 1

район Изгрев

гр. София 1113

Банка депозитар

Банка ДСК АД

Брокери на недвижими имоти

Сетъл Недвижими Имоти ООД

Колиърс Интернешънъл ЕООД

Обслужващо дружество

Мениджмънт недвижими имоти ООД (МНИ ООД)

Одитор

Ърнст и Янг Одит ООД

Полиграфия офис център

Бул. Цариградско шосе 47А, ет 4

София 1124

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

Съдържание

1. Обща информация за Дружеството	5
2. Портфейл на Дружеството	7
3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2011 г. и бъдещи перспективи	12
4. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване	21
5. Важни научни изследвания и разработки	21
6. Предвиждано развитие на Дружеството	21
7. Промени в цената на акциите на Дружеството	22
8. Информация относно прилагането на чл. 100н., ал.4, т.3, от ЗППЦК	23
9. Анализ и разяснение на информацията по приложение № 11 към чл. 32, ал. 1, т. 4, чл. 35, ал. 1, т. 5 и чл. 41, ал. 1, т. 4 от наредба № 2	23
10. Сделки със свързани лица	26
11. Друга информация	26

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

за годината приключваща на 31 декември 2011 г.

1. Обща информация за Дружеството

1.1. Правна рамка и промени в устава на Дружеството през 2011 г.

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

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

На проведеното на 13 юли 2011 г. Общо събрание на акционерите (ОСА) са направени няколко промени в устава. Решенията взети от ОСА са следните:

- ОС прие Годишния доклад на СД за дейността и управлението на Дружеството през 2010 г.
- ОС прие доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет за 2010 г.
- ОС прие доклада за дейността на Одитния комитет на дружеството за 2010 г.
- ОС одобри Годишния финансов отчет на дружеството за 2010 г.
- ОС прие отчета на Директора за връзка с инвеститорите.
- ОС освободи от отговорност членовете на СД за дейността им през 2010 г.
- ОС взе решение сума в размер на 2 394 037.58 лева, представляваща 90 % от преобразувания финансов резултат, определен съгласно чл. 10 от ЗДСИЦ, да се разпредели като дивидент за акционерите. Брутният дивидент на една акция е 0.03960360 лева. Финансовият резултат на дружеството със специална инвестиционна цел съгласно одитирания годишен финансов отчет е печалба в размер на 701 744.81 лева.
- ОС избра „Ърнст енд Янг Одит“ ООД да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2011 г.
- ОС промени седалището и адреса на управление на дружеството на: гр. София, Столична община, район Изгрев, ул. Николай Хайтов № 3А, ет. 1.
- Промени в устава на Дружеството:

Чл. 3, ал. 1 от Устава придобива следната редакция:

“Седалището на Дружеството е: Република България, гр. София, район "Изгрев".”

Чл. 3, ал. 2 от Устава придобива следната редакция:

“Адресът на управление на Дружеството е: ул. Николай Хайтов № 3А, ет. 1.”

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

за годината приключваща на 31 декември 2011 г.

1. Обща информация за Дружеството (продължение)

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

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

През 2011 г. са начислени следните брутни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите (СД), съгласно договори за управление:

- Годишно възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков – 11 312 лв.
- Годишно възнаграждение на Марио Исам-Саади Ал-Джебури – 3 000 лв.
- Годишно възнаграждение на Чавдар Иванов Донков – 10 258 лв.
- Годишно възнаграждение на Николай Христов Скарлатов – 18 397 лв.

Общо през 2011 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат на 42 967 лв.

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

Към 31.12.2011 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков - 679 243 бр. акции, представляващи 1.12 % от капитала на Дружеството;
- Марио Исам-Саади Ал-Джебури - 125 000 бр. акции, представляващи 0.21 % от капитала на Дружеството;
- Чавдар Иванов Донков – 908 314 бр. акции, представляващи 1.50 % от капитала на Дружеството;
- Николай Христов Скарлатов – 6 253 бр. акции, представляващи 0.01 % от капитала на Дружеството.

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

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

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

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

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

- Първа Инвестиционна Банка АД, София, бул. Драган Цанков 37 - Член на Надзорния съвет;

Марио Исам-Саади Ал-Джебури има участие в управителните и/или контролни органи на следните юридически лица:

- Форем Консултинг България ООД, гр. София, ул.Оборище №10, ап.1 – Управител;

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

- Итека Компютърс ООД, София, НС Васил Левски, бул. Евлоги Георгиев, офис 32 - Управител;
- Би Ейч Реал Естейтс ЕООД, София, ул. Дякон Игнатий № 7, ет.2 -Управител;
- Консорциум за изграждане на зона за отдих и култура Пловдив-Управител;

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

- Индъстриал Пропъртийз ООД, гр. София, ул. Църноок № 5 – Управител;
- Скарли ООД, гр. София, ж.к. Младост 1, бл. 34Б, вх.2, ап.11 - Управител;
- Скарли ЕООД, гр. София, ж.к. Младост 1, бл. 34Б, вх.2, ап.11 - Управител;

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

за годината приключваща на 31 декември 2011 г.

1. Обща информация за Дружеството (продължение)

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

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

Тодор Людмилов Брешков

- Брешков и Синове ООД, Пловдив, ул. „Гладстон“ 36
- Глобус Балистик ООД, София, ул. „Витоша“ 61, ет.2
- Галтекс 2006 ООД, гр.София, ул. Твърдишки проход №23, ет.1, ап.4

Чавдар Иванов Донков

- Итека Компютърс ООД, София, НС Васил Левски, бул.Евлоги Георгиев, офис 32;
- Би Ейч Реал Естейтс ЕООД, София, ул. Дякон Игнатий № 7, ет.2;
- Би Пи Фишинг ООД, София, ул.Твърдишки проход 23, офис 4

Николай Христов Скарлатов

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

Марно Исам-Саади Ал-Джебури

- Форем Консултинг България ООД, гр. София, ул.Оборище №10, ап.1

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

Няма такива.

2. Портфейл на Дружеството

2.2. Структура на портфейла

През изтеклата година структурата на портфейла на ФНИБ се променя значително, основна причина, за което имат продажбата на Камбани Бизнес Център и допълнителен паркинг към него и продажбата на земеделска земя. В резултат дяловете на бизнес имотите и земеделските земи са изцяло прехвърлени към дела на паричните средства, делът на инвестиционните имоти намалява до 28%, а останалите сектори без паричните средства запазват същите си дялове от края на 2010 г. След тази промяна паричните средства заемат най-голям дял 43% в структурата на активите. На второ място остават инвестиционните имоти с 28%, следвани от търговските площи с 21%. Очакването за следващата година е структурата на инвестиционния портфейл на Дружеството да се запази същата до момента на изплащането на дивидента за 2011 г. или до стартирането на нов проект. През годината дейността на Дружеството беше насочена главно в следните направления:

- Отдаването под наем на останалите свободни площи в Камбаните Бизнес Център и продажбата на сградата, заедно с допълнителния паркинг от юг. В резултат от положените усилия през ноември ФНИБ сключи договор за продажба на имотите за 23 млн. евро без ДДС;
- Преустройство на отдадените под наем помещения в Камбаните Бизнес Център и предаването на готовите офиси на техните наематели;
- Продажба на притежаваните от Дружеството земеделски земи и събиране на дължимите аренди;
- Продажба на част от имотите определени за озеленяване по проект „Инвестиционни имоти в София – Младост 4“;
- Маркетинг на апартаментите и гаражите в Секвоя 2, Боровец;
- Извършване на планов ремонт на магазина Mr.Bricolage в гр.София
- Оценка на инвестиционните възможности на пазара на офис площи и жилищни имоти.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АД СИЦ **ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И УПРАВЛЕНИЕТО**

за годината приключваща на 31 декември 2011 г.

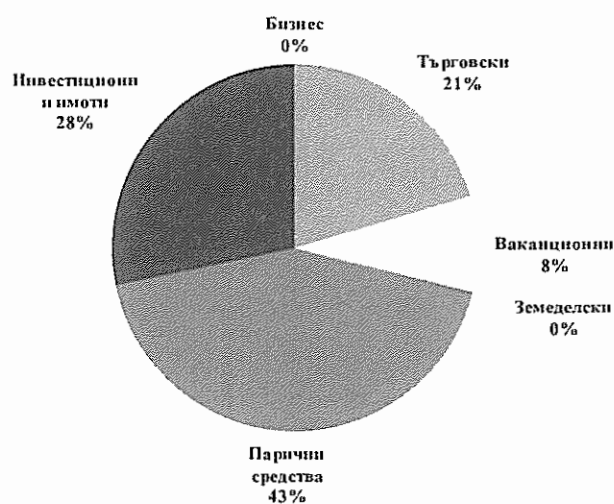
2. Портфейл на Дружеството (продължение)

2.1. Структура на портфейла (продължение)

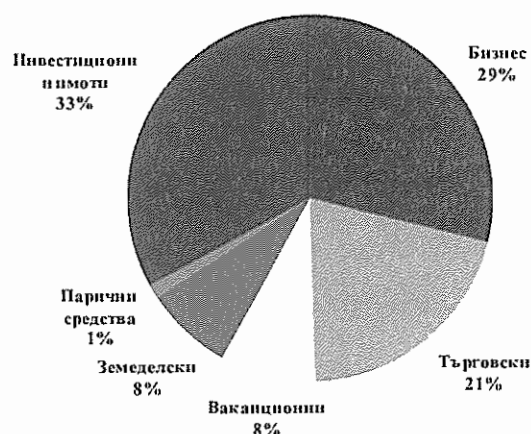
Управляваните от ФНИБ проекти към края декември 2011 г. са 8 на брой, разпределени в различни сектори на пазара на недвижимите имоти в България.

Фигура 1. Разпределение на инвестиция капитал по видове сектори

Структура на портфейла 2011 г.



Структура на портфейла 2010 г.



През изтеклата 2011 година Дружеството приоритетно насочи усилията си в управление на четири основни проекта (Търговски центрове „Доверие - Бриколаж“, проект Земелска земя, Камбаните Бизнес Център и Жилищната сграда „Секвоя 2“ – Боровец), като според степента си на завършеност проектите на ФНИБ могат да бъдат разделени по следния начин:

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

Проект	Етап на проекта	Размер на проекта	Инвестирани средства към 31.12.2011г.	Бъдещи плащания
Текущи проекти				
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж"	текущо управление	19,989	19,989	0
Земелска земя	текущо управление	137	137	0
Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец	в продажба	3,693	3,693	0
Предстоящи проекти				
Морско ваканционно селище - с Лозенец	замразен	18,000	4,514	0
Инвестиционни имоти до Велико Търново*	промяна регулация	512	512	п.а
Инвестиционен имот до Видин*	преустановен	589	589	п.а
Инвестиционни имоти в София - Околвръстен път*	промяна регулация	4,818	4,818	п.а
Инвестиционни имоти в София - Младост IV*	преустановен	20,857	20,857	п.а
Общо инвестиционни проекти		68,595	55,109	0
Завършени проекти				
Камбаните Бизнес Център - офис част и допълнителен паркинг**	продаден	30,658	30,658	0

* Стойността на проекта ще бъде уточнена след разработване на идейния проект

** Стойността на Камбани Бизнес Център е показана заедно с допълнителния паркинг, който е продаден със сградата

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

за годината приключваща на 31 декември 2011 г.

2. Портфейл на Дружеството (продължение)

2.1. Структура на портфейла (продължение)

От изброените проекти в таблицата, Търговски центрове „Доверие-Бриколаж“ и Земеделска земя са в етап на текущо управление. Проектът Жилищна сграда „Секвоя 2“ – Боровец е в процес на продажба. Последният активен проект от предходната година Камбаните Бизнес Център бе успешно завършен през 2011 г. и от 2012 г. няма да присъства сред проектите на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ. Следващата група проекти са предстоящи или замразени и към момента няма съществено развитие по тях. Такива са имотът предвиден за ваканционно селище до с. Лозенец, Бургаска област, Инвестиционните имоти край Велико Търново, Видин и двата проекта в София на Околовръстния път и в Младост IV.

2.2. Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж“

Проект „ТЦ Доверие Бриколаж“ е стартиран от ФНИБ през 2006 г. Той представлява „покупка и обратно отдаване под наем“, предмет на който са двата магазина от веригата Мг.Bricolage разположени във Варна в кв.Младост и в София на бул.Цариградско шосе. Параметрите по сделката са както следва:

ТЦ "Доверие Бриколаж" София 1	
РЗП	15,174 кв.м.
ЗП	7,610 кв.м.
Покупна цена	6 млн.евро
Дата на покупката	15 ноември 2006
Месечен наем	54,087 евро
Срок на договора за наем	10 години

ТЦ "Доверие Бриколаж" Варна	
РЗП	12,184 кв.м.
ЗП	5,375 кв.м.
Покупна цена	4 млн.евро
Дата на покупката	17 август 2006
Месечен наем	36,060 евро
Срок на договора за наем	10 години

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

Общата сума от месечния наем за двата магазина е 90,147 евро, което на годишна база е 1,081,764 евро постоянен приход за ФНИБ за оставащия период от договора за наем.

С цел оптимизиране на възвращаемостта от проекта през 2006 г. ФНИБ рефинансира 70% от стойността му, чрез инвестиционен кредит от Юробанк И Еф Джи България АД на стойност EUR 7 млн. Остатъкът по главницата на този кредит към 31.12.2011 г. е в размер на 4.3 млн. евро.

През изтеклата година няма закъснение от страна на наемателя и всички дължими суми по наемите за двата магазина са платени в срок. Редовно са платени и текущите дължими суми по направените застраховки на магазините. Също през изтеклата година е извършен и планов ремонт на покрива на магазина в гр.София и подмяна на част от оборудването му.

2.3. Проект – Земеделска земя

През изминалата 2011 г. основната дейност на Дружеството по проекта е била продажбата на земеделската земя. В рамките на отчетния период са направени продажби за общо 22,778 дка земеделска земя (98% от притежаваните в началото на годината), с което общо притежаваните към края на декември 2011г. земеделски имоти намаляват до 482 дка, от които за 348 дка се водят съдебни спорове. Общата стойност на извършените през годината продажби е 9,491 хил. лв.

Също така през годината усилията на Дружеството бяха насочени и към събиране на дължимите арендни вземания за изтеклата 2010/2011 земеделска година. В резултат към края на 2011г. са събрани над 70% от вземанията от аренди за последната стопанска година.

Намеренията на Дружеството през 2012 г. е да продължи с текущото управление на имотите и със събирането на дължите за изминалата година арендни вземания.

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

за годината приключваща на 31 декември 2011 г.

2. Портфейл на Дружеството (продължение)

2.4. Проект – „Камбаните Бизнес Център” - продаден

„Камбаните Бизнес Център” (КБЦ) – представлява офис сграда със РЗП от 16,266 кв.м и открит паркинг към нея. Наемателите на КБЦ ползват и допълнителен паркинг разположен зад сградата, който е изграден върху отделен имот на Дружеството. Основен наемател е Хюлет-Пакард, заемащ над 92% от отдаваемата площ.

КБЦ е разположен в полите на Витоша, на южната отсечка от Околовръстното шосе на София в непосредствена близост до кв.Младост IV срещу Бизнес Парк София. Сградата има лице към Околовръстното шосе, което улеснява достъпа и осигуреността на мястото с обществен транспорт.

През 2011 г. Дружеството финализира процеса по отдаване на сградата под наем, като последния договор бе подписан през януари 2011 г. с „ДЕНС АКАДЕМИ – 2” ООД. Във връзка с подписаните нови договори за наем през първото тримесечие на годината бяха извършени множество преустройства в сградата, финалните, от които бяха завършени в края на март 2011 г., когато са предадени и последните помещения на техните наематели.

Освен преустройствата в новоотдадените помещения през годината Дружеството извърши и други подобрения по сградата, които са направени с цел удовлетворяване всички изисквания на наемателите. Първото от тези подобрения е свързано с монтажа на допълнителен чилър на покрива на сградата и нови топлообменици в котелните помещения. С цел ефективното използване на захранването с електричество по две независими трасета бе монтиран и АВР, който да осигури по-голяма енергийна независимост на сградата.

В края на годината в резултат от положените усилия на мениджмънта Дружеството успя успешно да реализира и продажбата на проекта. През месец октомври бе подписан предварителен договор за продажбата на Камбаните Бизнес Център и допълнителния паркинг, разположен от южната страна на сградата. Общата сума по сделката е 23 млн. евро без ДДС. Сделката бе финализирана през ноември и до края на декември 2011 г. ФНИБ успя да усвои 97% от продажната цена. Останалата част от сумата е депозирана от Купувача в ескроу сметка и Дружеството следва да усвои парите през първата половина на 2012 г.

2.5. Проект – Жилищна сграда „Секвоя 2” – Боровец

През 2007 г. Дружеството стана собственик на ваканционен имот - жилищна сграда „Секвоя 2” намираща се в най-стария ски курорт на България – Боровец. Общата разгърната застроена площ е 3,527.3кв.м.

Сградата се състои от 36 апартамента разположени на 5 етажа и 9 гаража разположени в приземното ниво. Комплексът „Секвоя” се намира близо до живописна борова гора недалеч от центъра на курорта и само на 50 метра от началната станция на кабинковия лифт „Нова Гондола”, който е част от проекта „Супер Боровец”.

Поради тежката ситуация на пазара за ваканционни имоти и слабия интерес от страна на потенциални купувачи през годината Дружеството не успя да продаде нови апартаменти. Към края на декември 2011 г. общо продадените апартаменти са седем на брой. Продължава кампанията за продажба и на останалите апартаменти.

2.6. Проект – Ваканционно селище на морето

Проектът предвижда изграждането на ваканционно селище от затворен тип, в които да се построят жилищни, търговски и развлекателни площи. В проекта е заложено изграждането на 291 апартамента, два басейна – детски и за възрастни, два ресторанта, търговски и развлекателен център.

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

В следващите отчетни периоди ФНИБ ще следи детайлно развитието на пазара на ваканционните имоти, което ще определи неговите последващи действия по проекта.

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

за годината приключваща на 31 декември 2011 г.

2. Портфейл на Дружеството (продължение)

2.7. Проект – Инвестиционен имот до град Велико Търново

Парцелът е закупен през 2006 г. и е с обща площ от 203,248 кв.м. Имотът има добра локация, което дава отлични възможности на това място да бъде развит търговски район с множество обекти, където големи търговски вериги да разположат своите магазини.

През изминалата година промяната в регулацията на парцелите не отчете развитие. Очакванията на мениджмънта са тя да завърши в кратки срокове, след което реализацията на проекта ще бъде отложена до настъпването на по-благоприятни условия на пазара на недвижими имоти.

2.8. Проект – Инвестиционен имот до град Видин

Друг имот, собственост на ФНИБ, с перспектива за бъдещо развитие е разположен близо до Видин и е с площ 86,008 кв.м. Теренът беше спечелен на проведен от Министерството на отбраната търг през октомври 2006 г.

Теренът е разположен в близост до фериботното пристанище на Видин на основния път свързващ града и ферибота. В района срещу парцела е разположено митническо бюро, обслужващо товарите идващи по река Дунав. В допълнение, имотът се намира в близост до новия мост над река Дунав, чието изграждане се предвижда да завърши през 2012 г.

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

2.9. Проект – Инвестиционни имоти в град София – Околовръстен път

Друг проект с добър потенциал за бъдещо развитие са закупените от Дружеството имоти в полите на Витоша в съседство на вече реализирания проект – Камбаните Бизнес Център. Общата площ на закупените от ФНИБ имоти е 18,052 кв.м. След продажбата на част от имотите по сделката за КБЦ собственост на Дружеството останаха 11,081 кв.м.

Така оформилият се терен се намира в района на „Вилна зона Малинова долина – Бункера“ в София, кв. Симеоново и има обща граница с проекта Камбаните Бизнес Център. Комбинацията от чистия въздух от Витоша, добрата транспортна инфраструктура на Околовръстното шосе, близостта до новоизградения „Резиденшъл Парк София“ и до Бизнес Парк София, както и множеството търговски обекти в околността, като Технополис, КОМО, ИКЕА и други, дават една отлична перспектива за реализация на проекта.

През 2009 г. Дружеството изгради временен паркинг върху част от имотите, който паркинг обслужва нуждите на наемателите от Камбаните Бизнес Център (КБЦ). В резултат от продажбата на КБЦ, в чиято цената бе включена и площта на временния паркинг, собствеността върху тази част от имотите в края на годината бе прехвърлена на новия собственик.

През 2012 г. ФНИБ очаква да завърши процедурата по промяна на регулацията на останалите имоти. Към настоящия момент има официално дадено от общината съгласие за разработване на проект за ПУП.

2.10. Проект – Инвестиционни имоти в Младост IV, София

ФНИБ е собственик на 17 имота, разположени на Околовръстното шосе на София в точката му на пресичане с бул. Александър Малинов, в западна посока срещу Бизнес Парк София. В резултат от регулационните процеси в района през второто тримесечие на годината общата площ на притежаваните от Дружеството имоти беше намалена на 46,356 кв.м., от които една част определени за озеленяване без право на строеж. През третото тримесечие ФНИБ взе решение да продаде част от тези парцели и в резултат бяха сключени договори за продажба на общо 4,166 кв.м. от площите за озеленяване. След извършените продажби към края на декември 2011 г. общата площ на притежаваните по този проект имоти е 42,190 кв.м.

Процедурата по приемането на новия устройствен план на района все още продължава, което наложи допълнителни обезценки на имотите, отразени във финансовите отчети на Дружеството. Текущо инвестиционните дейности по проекта са преустановени до окончателното финализиране регулацията на района.

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

за годината приключваща на 31 декември 2011 г.

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2011 г. и бъдещи перспективи

3.1. Обобщени финансови отчети

Представената по-долу финансова информация на „Фонд за недвижими имоти България“ е на базата одитираните отчети за 2011 г. и 2010 г.

Счетоводен баланс към 31.12.2011 г. и към 31.12.2010 г.

(Всички суми са в хиляди лева)	31.12.2011	31.12.2010
АКТИВИ		
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ		
Инвестиционни имоти	49,536	60,425
Стопански инвентар и съоръжения	18	36
Нематериални активи		7
Разходи за бъдещи периоди		477
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	49,554	60,945
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ		
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	2,686	33,221
Търговски вземания и лихви	2,650	1,623
Парични средства и краткосрочни депозити	41,403	1,164
Разходи за бъдещи периоди	9	263
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	46,748	36,271
ОБЩИ АКТИВИ	96,302	97,216
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		
СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810
Надрупана печалба	2,198	3,808
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	72,458	74,068
ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ		
Дългосрочни заеми	6,904	16,290
Деривативен финансов инструмент	668	686
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	7,572	16,976
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ		
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,530	2,302
Провизия за дължими дивиденди	12,871	2,394
Търговски и други задължения	1,871	1,476
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	16,272	6,172
ОБЩО ПАСИВИ	23,844	23,148
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	96,302	97,216

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

за годината приключваща на 31 декември 2011 г.

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2011 г. и бъдещи перспективи (продължение)

3.1. Обобщени финансови отчети (продължение)

Отчет за доходите за 2011 г. и 2010 г.

(Всички сума са в хиляди лева)	2011 г.	2010 г.
Приходи от продажба на имоти	54,764	2,917
Приходи от наеми	5,178	5,548
Приходи от лихви	473	182
Печалба от деривативен финансов инструмент	18	46
Други приходи	113	623
Общо приходи	60,546	9,316
Балансова стойност на продадените имоти	(39,677)	(2,724)
Разходи за лихви	(1,108)	(1,314)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(3,963)	(1,248)
Преки оперативни разходи свързани с имоти	(692)	(808)
Агентски такси и местни данъци по продажба на имоти	(1,055)	(128)
Възнаграждения на Съвета на директорите	(48)	(29)
Разходи за персонала	(28)	(31)
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	(1,698)	(1,809)
Загуба от деривативен финансов инструмент	0	0
Други разходи и валутно-курсови разлики	(1,016)	(523)
Общо разходи	(49,285)	(8,614)
Печалба/(загуба) за периода	11,261	702
Средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)	60,450	60,450
Доход на една акция (в лева)	0.186	0.012

3.2. Ликвидност

Таблица 3 – Показатели за ликвидност на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 31 декември 2011 г.

Коефициенти	31.12.2011	31.12.2010
Текуща ликвидност	2.87	5.88
Бърза ликвидност	2.71	0.49
Абсолютна ликвидност	2.54	0.19

През 2011 г. показателите за ликвидност се променят разнопосочно. Показателят за текуща ликвидност на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ намалява повече от два пъти до 2.87 в края на 2011 г. в сравнение с 5.88 през 2010 г. Отчетената промяна се дължи основно на начислена в текущите пасиви многократно по-голямата провизия в размер на 12,871 хил. лв. за дължим дивидент за 2011 г., спрямо същата провизия в размер на 2,394 хил. лв. през 2010 г.

Въпреки намалението на коефициента за текуща ликвидност показателите за бърза и абсолютна ликвидност отбелязват многократно увеличение съответно до 2.71 и 2.54, което се дължи основно на значително увеличения размер на паричните средства. Този резултат е следствие на големите продажби на имоти през годината и получените в резултат на това пари по сметки на Дружеството.

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

за годината приключваща на 31 декември 2011 г.

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2011 г. и бъдещи перспективи (продължение)

3.2. Ликвидност (продължение)

Ликвидността на ФНИБ през настоящата година ще запази високите си нива от края на предходната година и ще зависи основно от изплащането на дължимия за 2011 г. дивидент и стартирането на нови инвестиционни проекти.

Вътрешни източници на ликвидност

През 2011 година "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ запазва значителни по размер вътрешни източници на ликвидност, като се наблюдава значително увеличение в стойностите и на текущите активи и на текущите пасиви.

Краткотрайни (текущи) активи

Таблица 4а – Текущи активи на ФНИБ към 31 декември 2011 г.

Източници на ликвидност	31.12.2011	% дял	31.12.2010	% дял
Текущи активи				
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	2,686	5.75%	33,221	91.59%
Търговски вземания и лихви	2,650	5.67%	1,623	4.47%
Разходи за бъдещи периоди	9	0.02%	263	0.73%
Парични средства и краткосрочни депозити	41,403	88.57%	1,164	3.21%
Общо текущи активи	46,748	100%	36,271	100%

Общият размер на краткотрайните активи нараства с 28.89% и достига 46,748 хил. лв. спрямо 36,271 хил. лв. година по-рано. Основната причина за това увеличение е реализираната печалба от продажба на имоти и последвалото от това увеличение на паричните средства. Съществени промени настъпват и в структурата на активите, като дялът на инвестиционните имоти намалява значително изцяло за сметка паричните средства. Техният дял от 88.57% в края на 2011 г. е най-голям, като за отчетния период те нарастват над 35 пъти и достигат 41,403 хил. лв. През следващия отчетен период размерът на паричните средства ще зависи основно от изплащането на дивидента за 2011 г. и стартирането на нови инвестиционни проекти.

На второ място след значителния спад през годината от 91.59% до 5.75% остават Инвестиционните имоти държани за продажба и търгуване. След отписването на Камбаните Бизнес Център те са съставени само от отчетната стойност на жилищната сграда „Секвоя 2” в кк. Боровец. Във времето тяхната стойност ще намалява с продажбата на нови имоти по този проект.

Третият по големина източник на ликвидност през тази година са „Търговските вземания и вземания от лихви”. Тяхната стойност е нараснала с 63% до 2,650 хил. лв. от 1,623 хил. лв. през 2010 г. Основната причина за това нарастване имат вземания от продажбата на КБЦ в размер на около 1.4 млн. лв., които вземания Дружеството трябва да усвои от ескроу сметка през първата половина на 2012 г. Други основни вземания отбелязани в тази статия са вземанията от аренди и вземанията по продажба на имоти извършени през предходните отчетни периоди. Вземанията от лихви отчетени в тази статия също бележат ръст, като причина за това са значителните парични средства и натрупаните лихви по откритите от Дружеството банкови депозити, падежа на които е през 2012 г.

Очакването на ръководството на ФНИБ е сумата на текущите активи да се увеличава плавно с получаването на приходи от наем и лихви по депозити и да намалят значително с изплащането на дължимия за 2011 г. дивидент.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АД СИЦ **ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И УПРАВЛЕНИЕТО**

за годината приключваща на 31 декември 2011 г.

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2011 г. и бъдещи перспективи (продължение)

3.2. Ликвидност (продължение)

Краткосрочни (текущи) пасиви

Таблица 46 – Текущи пасиви на ФНИБ към 31 декември 2011 г.

Източници на ликвидност	31.12.2011	% дял	31.12.2010	% дял
Текущи пасиви				
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,530	9.40%	2,302	37.30%
Провизия за дължими дивиденди	12,871	79.10%	2,394	38.79%
Търговски и други задължения	1,871	11.50%	1,476	23.91%
Общо текущи пасиви	16,272	100%	6,172	100%

Общият размер на текущите пасиви нараства 2.6 пъти и достига 16,272 хил. лв. спрямо 6,172 хил. лв. година по-рано. Промени настъпват и в структура на пасивите, като значително увеличение се отбелязва в дяла на провизията за дивидент, който е за сметка най-вече на дяла на Краткосрочните заеми и лихви и по-малко за сметка на търговските задължения.

Най-голям дял 79.10% от текущите пасиви към края на 2011 г. представляват заделените от ФНИБ провизии за изплащане на дивидент за финансовата 2011 г. в размер на 12,871 хил. лв. Начислените провизии за дължим дивидент представляват 90% от преобразувания финансов резултат, определен съгласно чл.10 от ЗДСИЦ. Окончателната сума за разпределяне на дивидент за 2011 г. ще бъде определена на Общото събрание на акционерите, когато бъдат гласувани финансовите резултати за 2011 г.

Въпреки нарастването на „Търговските и други задължения“ от 1,476 хил. лв. до 1,871 хил. лв., техният относителен дял намалява от 23.91% до 11.50%. Причина за това е много по-голямото нарастване общо на текущите пасиви спрямо нарастването на търговските задължения. Основната причина за нарастване на задълженията е начисленото, но все още неплатено, възнаграждение на брокера посредник по продажбата на КБЦ. В същото време е отбелязано намаление на дължимите суми към обслужващото дружество, което е в резултат от изплатените през годината от ФНИБ задържани гаранции за качество, дължими на строителните фирми извършващи преустройства в Камбаните Бизнес Център.

Следващият по големина дял заемаш 9.4% в структурата на краткосрочните пасиви представлява сметката „Краткосрочни заеми и начислени лихви“. В тази статия е отбелязана сумата на дължимите през следващата една година вноски по главницата на останалия инвестиционния заем на Дружеството и начислените към края на годината лихви по него. Сумата на тези задължения е намаляла значително вследствие пълното изплащане през годината на инвестиционния заем, използван от Дружеството за финансиране на проекта Камбаните Бизнес Център. Сумата по статията ще се увеличава всяка година поради нарастващите месечни плащания по главницата на кредита до момента на пълното изплащане на задълженията.

През следващия отчетен период ФНИБ очаква стойността на краткосрочните задължения да намалее, като основно отражение в тази посока ще има изплащането на дължимия за 2011 г. дивидент и изплащането на комисионната на брокера посредник по продажбата на КБЦ.

Външни източници на ликвидност

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

Предвид значителните парични средства, с които разполага ФНИБ, те са напълно достатъчни да обезпечат напълно дейността му през следващата година, както и изплащането на дължимия за 2011 г. дивидент. От гледна точка на разпределянето на свободните средства за реализацията на проекти, ФНИБ ще концентрира дейността си основно в търсенето на нови инвестиционни проекти и за сега не планира привличането на нови средства от външни източници.

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

за годината приключваща на 31 декември 2011 г.

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2011 г. и бъдещи перспективи (продължение)

3.3. Капиталови ресурси

В края на декември 2011 г. дългосрочният капитал на ФНИБ, собствен и привлечен е на стойност 79,362 хил. лв., което представлява намаление с 12.17% или 10,996 хил. лв. спрямо предходната година. За промяната в посока намаление на дългосрочния капитал основна роля има намаляването на размера на дългосрочните заеми и заделените провизии за дивидент за 2011 г. в размер на 12,871 хил. лв.

Изплащането на кредита за Камбани Бизнес Център и начисляването на провизията за дивидент водят до промяна в структурата на капитала, като се наблюдава намаление в дела на привлечения капитал, който спада до 8.7%. Разпределението между собствен капитал и привлечени средства за последните две години е представено на фигурите по-долу.

Фигура 2: Съотношение между собствен и привлечен дългосрочен капитал

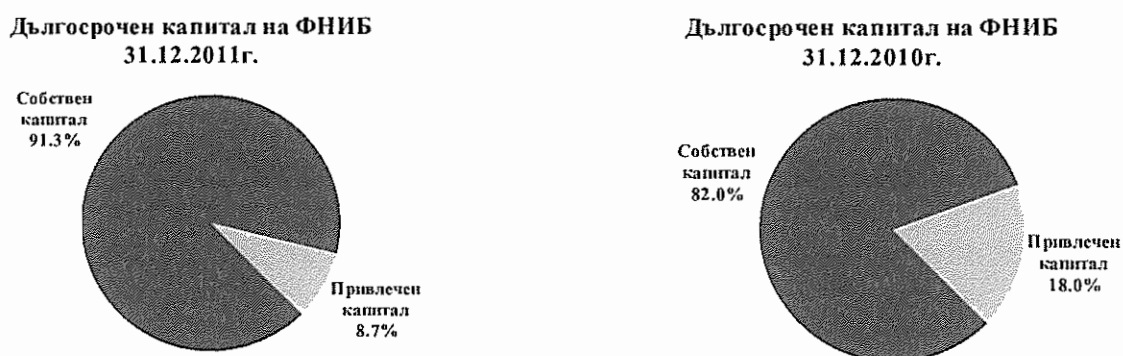


Таблица 5 – Коефициенти на капиталова структура

Коефициент на капиталовата структура	31.12.2011	31.12.2010
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени средства	10.50	4.55
Съотношение на ДА към собствен капитал	0.68	0.82
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.14	0.27

* Деривативният финансов инструмент и краткосрочната част от заемите не са включени в калкулациите на горепосочените коефициенти

Собствен капитал

Собственият капитал на Дружеството в края на 2011 г. е в размер 72,458 хил. лв., което представлява спад от 2.17% в сравнение с 2010 г. Отчетеното намаление е в резултат от заделените провизии за дивидент в размер на 12,871 хил. лв., което отчисление в по-голямата си част е компенсирано от отчетената печалба за годината в размер на 11,261 хил. лв.

Таблица 6 – Собствен капитал на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 31 декември 2011 г.

Собствен капитал в хил.лв.	31.12.2011	31.12.2010
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810
Натрупана печалба	2,198	3,808
Общо собствен капитал	72,458	74,068

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АД СИЦ ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И УПРАВЛЕНИЕТО

за годината приключваща на 31 декември 2011 г.

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2011 г. и бъдещи перспективи (продължение)

3.3. Капиталови ресурси (продължение)

Привлечен дългосрочен капитал

През изтеклата година в резултат от продажбата на Камбани Бизнес Център Дружеството погаси изцяло усвоения от Юробанк И Еф Жи България АД инвестиционен кредит, използван за финансирането на проекта. Погасената към банката сума е в размер на 4,176 хил. евро. В резултат на тази операция ФНИБ остана само с един банков кредит, който е използван за финансирането на проекта „Mr. Bricolage”. Общо непогасената главница по кредита към края на декември 2011 г. е 4.3 млн. евро. Сроктът на заема е до декември 2016 г. Нови инвестиционни кредити не са били усвоявани през разглеждания период.

Капиталови разходи през следващата година

Инвестиционната програма на Дружеството през 2012 година е основно насочена към текущо управление на настоящите проекти, но ще се търсят и нови инвестиционни възможности.

За финансирането на настоящите и предстоящите инвестиционни проекти, Дружеството възнамерява да използва сегашните си капиталови ресурси и при необходимост да използва заемен капитал.

3.4. Структура на активите

Сумата на активите на ФНИБ към края на декември 2011 г. намалява с 0.94% до 96,302 хил. лв. в сравнение с края на 2010 г., когато стойността на активите бе 97,216 хил. лв. Отчетеното намаление е в резултат от платения през годината дивидент за 2010 г., отрицателните преоценки на активи и изплатения инвестиционен кредит по проект Камбани Бизнес Център.

Таблица 7 – Структура на активите на ФНИБ

Структура на активите в хил.лв	31.12.2011	% дял	31.12.2010	% дял
Дълготрайни активи вкл.	49,554	51%	60,945	63%
- общо недвижими имоти	49,536	51.4%	60,425	62.2%
Краткотрайни активи вкл.	46,748	49%	36,271	37%
- Търговски вземания и лихви	2,650	2.8%	1,623	1.7%
- Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	2,686	2.8%	33,221	34.2%
- Парични средства и краткосрочни депозити	41,403	43.0%	1,164	1.2%
ОБЩО АКТИВИ	96,302	100%	97,216	100%

Структурата общо на активите се променя значително основно в резултат от продажбата на имоти на Дружеството и натрупаните вследствие на това значителни парични средства. Делът на дълготрайните активи спада значително от 63% в края на 2010 г. на 51% в края на 2011 г. Това намаление е в резултат от продажбата на земеделски земи, които са отписани от дълготрайните активи, а получените плащания са отразени в паричните средства в краткотрайните активи.

През 2011 г. структурата на краткотрайните активи се променя значително, като най-голям дял вече имат паричните средства за сметка на инвестиционните имоти държани за продажба. С отписването на Камбаните Бизнес Център в статията на Инвестиционните имоти остана записана само сградата с апартаменти на Боровец в размер на 2,686 хил. лв., което им отрежда второ място. На трето място в структурата на краткотрайните активи с 2,650 хил. лв. се нареждат Търговските вземания и лихви, като основни причини за тяхното увеличение са отчетеното вземане по продажбата на КБЦ и вземания от начислени приходи от лихви по депозити на Дружеството.

Предвижданията на Дружеството през настоящата 2012 г. са структурата на активите да се запази, като промени могат да настъпят в търговските вземания и в паричните средства с изплащането на дължимия за 2011 г. дивидент.

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

за годината приключваща на 31 декември 2011 г.

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2011 г. и бъдещи перспективи (продължение)

3.5. Резултати от дейността

Дейността на Дружеството през 2011 г. бе основно насочена в отдаването под наем и продажбата на Камбани Бизнес Център и продажбата на земеделски земи, които действия са в основата за силния финансов резултат за годината.

Приходи от дейността

През изтеклата година приходите на Дружеството отбелязаха значително увеличение до 60,546 хил. лв. или нарастване в размер на 6.5 пъти, сравнено с приходите за 2010 г. Този резултат се дължи най-вече на реализираните продажби на имоти и приходите от лихви по депозити.

Таблица 8 – Реализирани приходи за 2011 г. и 2010 г.

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	2011 г.	% дял	2010 г.	% дял
Приходи от продажба на имоти	54,764	~ 90.5%	2,917	31.3%
Приходи от наеми	5,178	8.6%	5,548	59.6%
Приходи от лихви	473	0.8%	182	2.0%
Печалба от деривативен финансов инструмент	18	0.0%	46	0.5%
Други приходи	113	0.2%	623	6.7%
Общо приходи	60,546	100%	9,316	100%

Структурата на приходите се променя, като тази година най-голям дял 90.5% имат приходите от продажба на имоти, след което са приходите от наем с 8.6%.

През 2011 г. Приходите от продажба на имоти отчетоха стойност в размер на 54,764 хил. лв. Значителното нарастване се дължи най-вече на продажбата на Камбани Бизнес Център в размер на 44.98 млн. лв. и продажбата на земеделски земи в размер на 9.49 млн. лв.

През 2011 г. Приходите от наеми отчетоха леко намаление в размер на 6.7% и са в размер на 5,178 хил. лв. Това намаление се дължи на продажбата през годината на част от основните активи носещи доходи от наеми на Дружеството. В резултат от тези продажби очакванията на ФНИБ за 2012 г. са приходите от наеми да намалят значително и да се ограничат само до приходите от търговските центрове Mr. Bricolage в гр. София и гр. Варна.

Друга промяна през 2011 г. се наблюдава и в статията Приходи от лихви. Вследствие натрупания значителен паричен ресурс и направените краткосрочни депозити тези приходи за нараснали над 2.5 пъти, като се очаква техния размер да бъде значителен и през настоящата година.

Поради липсата на нови продажби и намалението на приходите от наеми през следващата година Дружеството очаква приходите да са в много по-малък размер. Основните приходи ще бъдат приходите от наем от търговските центрове Mr.Bricolage и приходите от лихви по депозити.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АД СИЦ **ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И УПРАВЛЕНИЕТО**

за годината приключваща на 31 декември 2011 г.

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2011 г. и бъдещи перспективи (продължение)

3.5. Резултати от дейността (продължение)

Разходи от дейността

Също както при приходите и разходите отбелязват значително увеличение в размер на 5.7 пъти спрямо разходите от 2010 г. Отчетеното увеличение се дължи основно на отписаните балансови стойности на продадените активи на Дружеството.

Таблица 9 – Реализирани разходи през 2011 г. и 2010 г.

Разходи на ФНИБ (хил.лв)	2011 г.	% дял	2010 г.	% дял
Балансова стойност на продадените имоти	(39,677)	80.51%	(2,724)	31.62%
Разходи за лихви	(1,108)	2.25%	(1,314)	15.25%
Възнаграждения на обслужващото дружество	(3,963)	8.04%	(1,248)	14.49%
Преки оперативни разходи свързани с имоти	(692)	1.40%	(808)	9.38%
Агентски такси и местни данъци по продажба на имоти	(1,055)	2.14%	(128)	1.49%
Възнаграждения на Съвета на директорите	(48)	0.10%	(29)	0.34%
Разходи за персонала	(28)	0.06%	(31)	0.36%
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	(1,698)	3.45%	(1,809)	21.00%
Други разходи и валутно-курсови разлики	(1,016)	2.06%	(523)	6.07%
Общо разходи	(49,285)	100%	(8,614)	100%

През 2011 г. структурата на разходите също значително се променя като най-голям дял - 80.51% от разходите се пада на Балансовата стойност на продадените имоти. В тази статия са записани балансовите стойности на проекта Камбани Бизнес Център, на продадените земеделски земи и на продадените парцели в София в Младост 4.

На второ място с дял от 8.04% от разходите се нареждат Възнагражденията на обслужващото дружество. Съществено увеличение на тази статия е еднократно и се дължи на начисленото възнаграждение за успех, свързано с реализираните печалби от продажбата на Камбани Бизнес Център и продажбите на земеделски земи. Очакванията за следващата година са размерът на възнагражденията на обслужващото дружество да се върнат до нормалните нива от предходната година.

Нетната загуба от преценка на инвестиционни имоти с дял от 3.45% се нарежда на трето място в структурата на разходите. Най-голям дял в тази статия има реализираната загуба от преценка на инвестиционните имоти на Дружеството в района на Младост IV в гр. София. Тази преценка е наложена от текущата промяна в устройствения план на района и определянето на част от парцелите за зелена зона. В резултат от стабилизирането на пазара на недвижими имоти Дружеството очаква през следващата година преценките на имоти да са минимални и да не оказват съществено влияние върху крайния финансов резултат.

Следващият по големина дял от 2.25% от структурата на разходите през 2011 г. се пада на „Разходите за лихви“. Тяхната стойност намалява през годината до 1,108 хил. лв., което е в резултат от предсрочно изплатения през годината кредит за Камбани Бизнес Център. След намаления размер на кредитните задължения на Дружеството през следващата година се очаква размерът на платените лихви значително да намалее и да продължи да намалява през следващите отчетни периоди до окончателното изплащане на заема по проект ТЦ „Доверие Бриколаж“.

От останалите разходи най-значително увеличение има при агентските комисионни и другите разходи, които са в резултат от платените комисионни на брокери по продажбата на имоти, данъците свързани с тези сделки и увеличения размер на начислените банкови такси, свързани с предсрочното погасяване на кредита за Камбани Бизнес Център.

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

за годината приключваща на 31 декември 2011 г.

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2011 г. и бъдещи перспективи (продължение)

3.5. Резултати от дейността (продължение)

Резултат от дейността

Таблица 10 – Резултати от дейността на Дружеството за 2011г. и 2010 г.

Финансов резултат	2011 г.	2010 г.
Приходи	60,546	9,316
Разходи	(49,285)	(8,614)
Печалба за периода	11,261	702

През изтеклата година ФНИБ отчита значителен по размер финансов резултат, възлизаш на 11,261 хил. лв. Най-голям принос за този резултат имат реализираните сделки по продажба на имоти в размер на 54.8 млн. лв. Ако бъде пренебрегнат нетния резултат от преоценките в края на годината, то Дружеството ще отбележи още по-голяма оперативна печалба в размер на 12,959 хил. лв.

Отнесена счетоводната печалба към средния брой акции през годината носи печалба на една акция (EPS) в размер на 0.186 лв. Провизираната печалба за разпределение на дивидент през 2011 г., определена съгласно изискванията на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ е 12,871 хил. лв., което носи брутен дивидент на акция в размер на 0.2129 лв. на акция.

Резултат на акция (хил.лв)	31.12.2011	31.12.2010
Печалба	11,261	702
Печалба на акция (EPS)	0.186	0.012
Нетна стойност на активите (NAV)	72,458	74,068
Брой записани акции в хил.бр.	60,450	60,450
НСА на акция (NAV per share)	1.199	1.225
Дивидент на акция	0.2129	0.0396
Справедлива стойност на акция*	1.412	1.265

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

Нетната стойност на активите на акция (NAV per share) през изтеклия отчетен период, е намаляла от 1.225 лв. на акция до 1.199 лв.на акция, което е намаление от 2.12% на годишна база. Отчетеният спад в нетната стойност на акция е в резултат от заделената провизия за дивидент за 2011 г. в размер на 12,871 хил. лв., която е отчислена от собствения капитал на Дружеството и намалява нетната стойност на активите.

Рискове, на които е изложено Дружеството

Пазарен риск

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

Лихвен риск

Към края на 2011 г. предвид усвоения банков заем, ФНИБ е изложен на лихвен риск, свързан с промяна на лихвените нива. С цел минимизиране на този риск, Дружеството е сключило договор за лихвен суап, с който заменя плаваща лихва с фиксирана, и текущо поддържа постоянен контакт с банката кредитор с цел оптимизация на лихвените плащания.

Валутен риск

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И УПРАВЛЕНИЕТО

за годината приключваща на 31 декември 2011 г.

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2011 г. и бъдещи перспективи (продължение)

3.5. Резултати от дейността (продължение)

Рискове, на които е изложено Дружеството (продължение)

Ликвиден риск

Дружеството е изложено на ликвиден риск от гледна точка на изплащане на текущите си задължения. Към момента, Дружеството има достатъчно свободни средства, с които да финансира оперативната и инвестиционната си дейност. Имайки предвид наличните си средства по банковите си сметки, текущите приходи от наем и размера на задължението за изплащане на дивидент за 2011 г., през следващата 2012 г. Дружеството смята, че има достатъчно ликвидни средства, с които да покрие всички свои нужди и не се налага намирането на нови заемни средства.

Строителен риск

Тъй като строителната дейност на ФНИБ е сведена до минимум и предприетите строителни проекти от предходните години са вече завършени, Дружеството счита, че към настоящия момент не е изложено на такъв вид риск.

4. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

В периода след годишното счетоводно приключване с дата 31.12.2011 г. не са настъпвали събития, които биха могли да повлияят на пазарната цена на Дружеството.

5. Важни научни изследвания и разработки

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

6. Предвиждано развитие на Дружеството

През 2012 г. Дружеството ще насочи усилията си основно в търсенето на нови инвестиционни проекти, регулиране на наличните инвестиционни имоти и управление на текущите проекти, генериращи приходи. За да постигне поставените цели приоритетни задачи ще бъдат:

- Проект – „Жилищна сграда Секвоя 2” – Боровец – Дружеството ще продължи да работи активно в посока продажба на апартаменти от сградата, както и отдаване на гаражи под наем при проявен интерес от потенциални наематели.

- Проект – „Инвестиционен имот до Велико Търново” – Дружеството предвижда финализиране на процедурата по промяна регулацията на имотите.

- Проект – „Инвестиционен имот до Видин” – През 2012 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.

- Проект – „Инвестиционни имоти в София – Околовръстен път” – Дружеството предвижда финализиране на процедурата по промяна регулацията на имотите.

- Проект – „Инвестиционни имоти в София – Младост IV” - Дружеството ще изчака приемането на новия устройствен план на района, който в момента се изработва, след което ще вземе решение за бъдещите си инвестиционни намерения по проекта.

- Нови проекти – Дружеството следи пазара на недвижими имоти и възможностите за разширяване на портфейла с проекти в сектора на офис площите и жилищните имоти в София. При наличието на атрактивни предложения дейността ще бъде насочена в посока реализацията на тези възможности.

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

На този етап не се предвижда през 2012 г. да се промени числеността и структурата на персонала на Дружеството.

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

за годината приключваща на 31 декември 2011 г.

7. Промени в цената на акциите на Дружеството

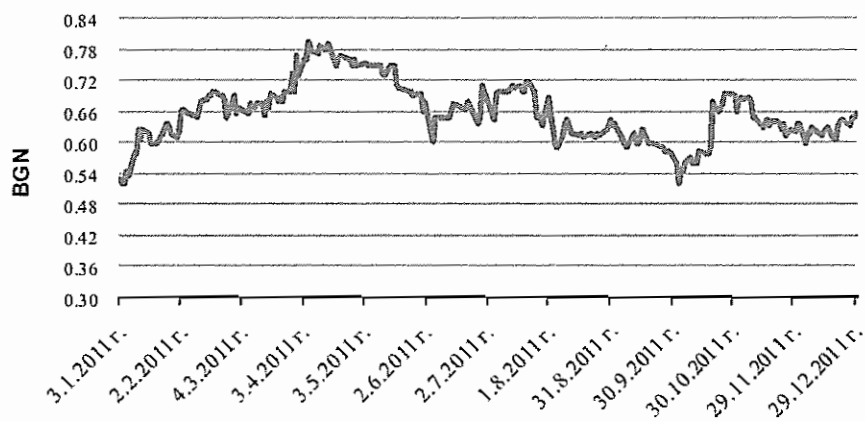
През 2011 г. акциите на „Фонд за недвижими имоти-България“ регистрират ръст от 24.62% до 0.658 лв. за акция към 30.12.2011 г., което представлява внушително представяне на фона на падащия български капиталов пазар. Задълбочаващата се дългова криза в Европа се отрази доста негативно върху представянето на основните европейски индекси, като българските не останаха настрана от случващото се. През 2011 г. основният индекс SOFIX, част от който е и „Фонд за недвижими имоти-България“, регистрира спад от 11.1%; за разлика от него обаче индексът отразяващ представянето на дружествата със специална инвестиционна цел, BGREIT, отбеляза ръст от 18.22%. Резултатите постигнати от акциите на „Фонд за недвижими имоти-България“ са по-добри и в двата случая.

Средно-претеглената цена на акциите на дружеството за 2011 г. е 0.67 лв. Очакванията са през 2012 г. интересът към акциите на „Фонд за недвижими имоти-България“ да остане голям, с оглед на оптимизма сред европейските лидери около разрешаването на дълговата криза в Европа, сравнително подценения български капиталов пазар и не на последно място - добрата финансова история на „Фонд за недвижими имоти-България“. Много анализатори вече намалиха прогнозите си относно вероятността от рецесия в Европа с оглед на повишаващото се бизнес доверие в Общността. По-бързото справяне със ситуацията, в която се намира Съюза, ще се отрази позитивно и на българската икономика и капиталов пазар.

Обобщените данни от търговията с акции на ФНИБ за периода 01.01.2011 г. – 31.12.2011 г. са както следва:

- Начална цена – BGN 0.528 (1 януари 2011 г.)
- Последна цена – BGN 0.658 (30 декември 2011 г.)
- Най-висока цена – BGN 0.810 (8 април 2011 г.)
- Най-ниска цена – BGN 0.512 (5 януари 2011 г.)
- Общо количество изтъргувани акции – 17,056,997 броя
- Оборот за периода – BGN 11,452,113 (EUR 5,855,372)
- Средно-претеглена цена – BGN 0.67
- Пазарна капитализация (към 31.12.2011 г.) – BGN 39,776,100 (EUR 20,337,197)

Движение акциите на ФНИБ
(1.01.2011 - 31.12.2011)



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

за годината приключваща на 31 декември 2011 г.

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

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

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

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

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

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

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

Към 31.12.2011 г. Дружеството е издало само един клас акции - обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка, представляващи 100% от общия капитал на Дружеството. Издадените акции се притежават от следните лица:

- 479 физически лица притежават 8,669,392 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;
- 109 юридически лица притежават 51,780,608 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;

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

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

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

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

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

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

за годината приключваща на 31 декември 2011 г.

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

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

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

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

Лицата, които към 31.12.2011 г. притежават пряко или непряко 5 на сто или повече от акциите и правата на глас в Общото събрание на Дружеството, са следните:

Данни за акционера	Размер на дяловото участие към 31.12.2011 г.	Начин на притежаване
Unicredit Bank Austria AG	14.78%	пряко
DANUBE INVEST OY	10.09%	пряко
АЙ ЕН ДЖИ УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД	5.74%	пряко

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

за годината приключваща на 31 декември 2011 г.

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

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

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

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

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

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

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

Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

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

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

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

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

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

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

за годината приключваща на 31 декември 2011 г.

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

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

В срок до 5 /пет/ години от вписване на Дружеството в търговския регистър на съда, Съветът на директорите може да приема решения за издаване на облигации при общ размер на облигационния заем до 100 млн.лв. В вида на облигациите, начина за формиране на дохода по тях, размера и всички останали параметрите на облигационния заем се определят в решението на Съвета на директорите при спазване разпоредбите на действащото законодателство и устава.

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

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

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

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

10. Сделки със свързани лица

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

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

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

Няма промени в сключените сделки между свързани лица.

11. Друга информация

Към края на 2011 г. Дружеството няма регистрирани клонове и не притежава акции от други компании.

Изпълнителен директор
Николай Скарлатов



София, 08 март 2012 г.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Съдържание

Доклад на независимия одитор до акционерите на Фонд за Недвижими Имоти България АДСИЦ	29
Отчет за доходите	31
Отчет за всеобхватния доход	32
Отчет за финансовото състояние	33
Отчет за промените в собствения капитал	34
Отчет за паричните потоци	35
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ	
1. Корпоративна информация.....	36
2.1. База за изготвяне	36
2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики	37
2.3. Промени в счетоводните политики и оповестявания.....	46
3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения	47
4. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано	48
5. Приходи и разходи.....	51
5.1. Приходи от наеми	51
5.2. Приходи от продажба на имоти.....	51
5.3. Приходи от външни клиенти	51
5.4. Други приходи	52
5.5. Преки оперативни разходи свързани с имоти	52
5.6. Други разходи	53
6. Имоти	53
6.1. Инвестиционни имоти	53
6.2. Имоти за търгуване.....	56
6.3. Инвестиционни имоти държани за продажба	56
7. Разходи за бъдещи периоди.....	57
8. Търговски и други вземания.....	58
9. Парични средства и парични еквиваленти.....	59
10. Основен капитал и резерви.....	59
10.1. Основен капитал	59
10.2. Премийни резерви.....	60
11. Дългосрочни лихвоносни заеми	61
12. Деривативен финансов пасив	62
13. Провизия за дължими дивиденди	62
14. Търговски и други задължения.....	63
15. Оповестяване на свързани лица.....	63
15.1. Възнаграждения на обслужващото дружество.....	63
15.2. Възнаграждения на Съвета на Директорите.....	64
16. Доходи на акция.....	64
17. Ангажменти	65
18. Цели и политика за управление на финансовия риск	65
19. Финансови инструменти.....	68
20. Събития след отчетната дата	69

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

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ, включващ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2011 година, отчет за доходите, отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, както и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и другата пояснителна информация.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

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

Отговорност на одитора

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

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

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

Мнение

По наше мнение, финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ към 31 декември 2011 година, както и за неговите финансови резултати от дейността, и паричните му потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, така както са приети за прилагане в Европейския съюз.

Доклад върху други законови изисквания

Съгласно изискванията на чл. 38, ал. 4 от Закона за счетоводството, ние се запознахме със съдържанието на приложения доклад за дейността за 2011 година. По наше мнение, представеният от ръководството годишен доклад за дейността е в съответствие с финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2011 година.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'N. Gurnev'.

Николай Гърнев

Управител

„Ърнст и Янг Одит“ ООД

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Petkova'.

Даниела Петкова, ДЕС

Регистриран одитор

8 март 2012 година

гр. София, България



ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ

За годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

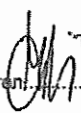
	Бележки	2011 хил. лв.	2010 хил.лв.
Приходи			
Приходи от наеми	5.1	5,178	5,548
Приходи от продажба на имоти	5.2	54,764	2,917
Приходи от лихви		473	182
Печалба от деривативен финансов инструмент	12	18	46
Други приходи	5.4	113	623
Общо приходи		60,546	9,316
Разходи			
Балансова стойност на продадените имоти	6.1, 6.2	(39,677)	(2,724)
Възнаграждения на обслужващото дружество	15.1	(3,963)	(1,248)
Нетна загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	6.1, 6.3	(1,698)	(1,809)
Разходи за лихви		(1,108)	(1,314)
Агентски такси и местни данъци по продажбата на имоти		(1,055)	(128)
Преки оперативни разходи свързани с имоти	5.5	(692)	(808)
Възнаграждения на Съвета на директорите	15.2	(48)	(29)
Разходи за персонала		(28)	(31)
Загуба от валутни курсови разлики		(3)	(1)
Други разходи	5.6	(1,013)	(522)
Общо разходи		(49,285)	(8,614)
Печалба за годината		11,261	702

Доход на акция — основен и с намалена стойност

16 0.186 лв. 0.012 лв.

Финансов отчет,
върху който сме издали одиторски доклад с дата:

08-03-2012

Управител:  "Ърнст и Янг Одит" ООД

Регистриран одитор: 

ERNST & YOUNG

Изпълнителен директор
Николай Скарлатов

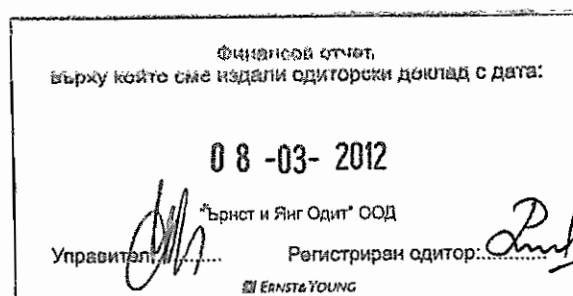
Съставител
Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 8 март 2012 г.
Пояснителните бележки от 36 страница до 69 страница са неразделна част от финансовия отчет.

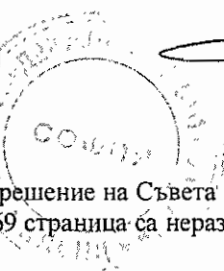
ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

За годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

	2011	2010
	хил. лв.	хил. лв.
Печалба за годината	11,261	702
Друг всеобхватен доход за годината	-	-
Общо всеобхватен доход за годината	11,261	702



Изпълнителен директор
 Николай Скарлатов



Съставител
 Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 8 март 2012 г.
 Пояснителните бележки от 36 страница до 69 страница са неразделна част от финансовия отчет.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
 Към 31 декември 2011 г.

	Бележки	2011 хил. лв.	2010 хил. лв.
АКТИВИ			
Дълготрайни активи			
Инвестиционни имоти	6.1	49,536	60,425
Оборудване		18	36
Нематериални активи		-	7
Разходи за бъдещи периоди	7	-	477
		49,554	60,945
Краткотрайни активи			
Имоти за търгуване	6.2	-	30,518
Инвестиционни имоти държани за продажба	6.3	2,686	2,703
Търговски и други вземания	8	2,650	1,623
Разходи за бъдещи периоди	7	9	263
Парични средства и парични еквиваленти	9	41,403	1,164
		46,748	36,271
		96,302	97,216
ОБЩО АКТИВИ			
Собствен капитал			
Основен капитал	10.1	60,450	60,450
Премийни резерви	10.2	9,810	9,810
Неразпределена печалба		2,198	3,808
Общо собствен капитал		72,458	74,068
Дългосрочни пасиви			
Дългосрочни лихвоносни заеми	11	6,904	16,290
Деривативен финансов пасив	12	668	686
		7,572	16,976
Краткосрочни пасиви			
Краткосрочна част на дългосрочни лихвоносни заеми	11	1,530	2,302
Провизия за дължими дивиденди	13	12,871	2,394
Търговски и други задължения	14	1,871	1,476
		16,272	6,172
Общо пасиви		23,844	23,148
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		96,302	97,216

Финансов отчет,
 върху който сме издали одиторски доклад с дата:

08-03-2012

Управител:  "Ърнст и Янг Одит" ООД

Регистриран одитор: 

 ERNST & YOUNG

Изпълнителен директор
 Николай Скарлатов

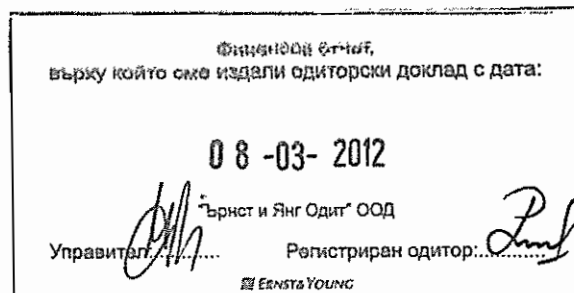
Съставител
 Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 8 март 2012 г.
 Пояснителните бележки от 36 страница до 69 страница са неразделна част от финансовия отчет.

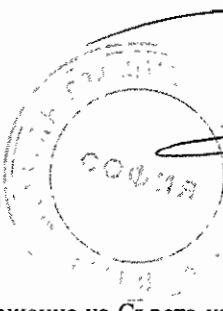
ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

За годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

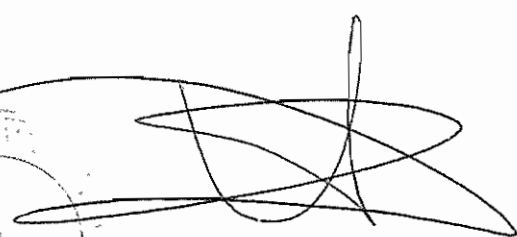
	Основен капитал (Бележка 10.1)	Премийни резерви (Бележка 10.2)	Неразпределена печалба	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
На 1 януари 2010 г.	60,450	9,810	5,500	75,760
Печалба за годината	-	-	702	702
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход	-	-	702	702
Дивиденди (Бележка 13)	-	-	(2,394)	(2,394)
На 31 декември 2010 г.	60,450	9,810	3,808	74,068
На 1 януари 2011 г.	60,450	9,810	3,808	74,068
Печалба за годината	-	-	11,261	11,261
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход	-	-	11,261	11,261
Дивиденди (Бележка 13)	-	-	(12,871)	(12,871)
На 31 декември 2011 г.	60,450	9,810	2,198	72,458



Изпълнителен директор
Николай Скарлатов

Съставител
Александър Георгиев



Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 8 март 2012 г.
 Пояснителните бележки от 36 страница до 69 страница са неразделна част от финансовия отчет.

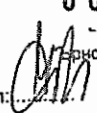
ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

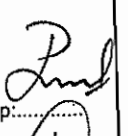
За годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

	Бележки	2011 хил. лв.	2010 хил. лв.
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ			
Печалба за годината		11,261	702
Корекции за равнение на печалбата за годината с нетните парични потоци:			
Непарични:			
Нетна загуба от промени в справедливите стойности на имоти	6.1, 6.3	1,698	1,809
Приходи от лихви		(473)	(182)
Разходи за лихви		1,108	1,314
Печалба от деривативен финансов инструмент	12	(18)	(46)
Печалба от продажба на имоти		(15,087)	(193)
Отписано оборудване и нематериални активи	5.6	16	-
Отписани имоти	5.6	380	-
Разходи за амортизация	5.6	11	11
Амортизация на начални преки разходи по оперативен лизинг	6.1	36	23
Нетно изменение в обезценката на трудноразбираеми и несъбираеми вземания	5.6, 5.4	40	(503)
Корекции в оборотния капитал:			
Увеличение на търговски и други вземания		(780)	(703)
Увеличение / (Намаление) на търговски и други задължения		395	(415)
Намаление / (Увеличение) на разходи за бъдещи периоди		731	(30)
Нетни парични потоци (използвани в) / от оперативна дейност		(682)	1,787
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ			
Покупка на имоти		(367)	(403)
Покупка на оборудване		(2)	(9)
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти		54,764	3,557
Получени лихви		186	78
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност		54,581	3,223
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ			
Изплатени заеми		(10,295)	(2,130)
Платени лихви		(971)	(1,343)
Изплатени дивиденди		(2,394)	(2,375)
Нетни парични потоци, използвани във финансова дейност		(13,660)	(5,848)
Нетно увеличение / (намаление) на паричните средства и паричните еквиваленти		40,239	(838)
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари		1,164	2,002
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	9	41,403	1,164

върху който сме издали одиторски доклад с дата:

08-03-2012

Управител:  Директ и Янг Одит* ООД

Регистриран одитор: 

Ernst & Young

Изпълнителен директор
Николай Скарлатов

Съставител
Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 8 март 2012 г.
Пояснителните бележки от 36 страница до 69 страница са неразделна част от финансовия отчет.

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

За годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

1. Корпоративна информация

Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ („Фонда” или „Дружеството”) е регистрирано на 11 декември 2004 година, по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ). Фондът е учреден за срок от 15 години, който може да бъде удължен по решение на Общото събрание на акционерите.

Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел със седалище Република България. Адресът на управление на Фонда е ул. „Николай Хайтов 3А”, ет. 1, гр. София.

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

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

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

Фондът има един служител - Директор за връзки с инвеститорите. Съветът на директорите на Фонда се състои от 4 члена. Дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти са възложени на обслужващо дружество, съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, което е свързано лице, както е оповестено в Бележка 15 по-долу.

Финансовият отчет на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ за годината, приключваща на 31 декември 2011 година е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 8 март 2012 г.

2.1. База за изготвяне

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

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

Изявление за съответствие

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

2.2. Обобщение на същественияте счетоводни политики

а) Превръщане в чуждестранна валута

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

б) Признаване на приходи

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

Приходи от продажба на имоти

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

Приходи от лихви

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

Приходи от наеми

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

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.

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

За годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

г) Данъци

Данък печалба

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

Данък върху добавената стойност

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

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

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

д) Разходи по заеми

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

е) Доходи на акция

Основните доходи на акция се изчисляват като се раздели нетната печалба или загуба за периода, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции на средно-претегления брой на държаните акции за периода.

ж) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване

• Финансови активи

Първоначално признаване

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

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

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

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

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

За годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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

• Финансови активи (продължение)

Последващо оценяване

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

Заеми и вземания

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

Отписване

Финансов актив (или, когато е приложимо, част от финансов актив или част от група от сходни финансови активи) се отписва, когато:

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

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

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

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

За годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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

• Финансови активи (продължение)

Обезценка на финансови активи

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

Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност

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

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

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

Финансови пасиви

Първоначално признаване и оценяване

Финансовите пасиви, в обхвата на МСС 39, се класифицират като финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като заеми и привлечени средства, или като деривативи, които са ефективни хеджиращи инструменти, както това е по-уместно. Дружеството определя класификацията на своите финансови пасиви при първоначалното им признаване.

Финансовите пасиви се признават първоначално по справедливата им стойност, плюс, в случай на заеми и привлечени средства, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването на финансовия пасив.

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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

Финансови пасиви (продължение)

Последващо оценяване

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

Заеми и привлечени средства

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

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

Финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата

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

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

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

Финансов пасив може да бъде определен като финансов пасив, отчитан по справедлива стойност в печалбата или загубата, ако са удовлетворени следните критерии: (i) по този начин се елиминира или значително се намалява непоследователното третиране, което би възникнало, ако пасивите се оценяват, или печалбите или загубите, свързани с тях се признават на различна база; или (ii) пасивът е част от група финансови пасиви, която се управляват заедно и резултатите от тях се оценяват на база на промените в техните справедливи стойности, в съответствие с документираната стратегия за управление на риска; или (iii) финансовият пасив съдържа внедрен дериватив, който трябва да бъде отчетен отделно. Към 31 декември 2011 г., Фондът няма финансови пасиви, определени като финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата (2010 г.: няма).

Отписване

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

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

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

За годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

з) Деривативни финансови инструменти

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

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

Допълнителна информация за справедливата стойност на договорите за суап на лихвен процент е представена в Бележка 19.

и) Компенсиране на финансови инструменти

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

й) Справедлива стойност на финансовите инструменти

Към всяка отчетна дата справедливата стойност на финансови инструменти, които се търгуват активно на пазарите, се определя на база на котиран пазарни цели или котировки от дилъри (цени „купува“ за дълги позиции и цени „продава“ за къси позиции) без да се приспадат разходи по сделката.

Справедливата стойност на финансови инструменти, за които няма активен пазар, се определя с помощта на техники за оценяване. Тези техники включват използване на скорошни пазарни преки сделки; препратки към текущата справедлива стойност на друг инструмент, който е в значителна степен същия; анализ на дисконтираните парични потоци и други модели за оценка.

Анализ на справедливите стойности на финансовите инструменти и допълнителни данни за начина, по който те са оценени, е предоставен в Бележка 19.

к) Основен капитал

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

л) Инвестиционни имоти

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

След първоначалното признаване инвестиционните имоти 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 която 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.

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

За годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

л) Инвестиционни имоти (продължение)

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

м) Имоти за търгуване

Имотите за търгуване (материални запаси) се оценяват по по-ниската от себестойността и нетната реализируема стойност. Себестойността се определя на база на специфична идентификация на разходи по съответния проект. Нетната реализируема стойност е предполагаемата продажна цена в нормалния ход на стопанската дейност минус приблизително оценените разходи за завършване на проекта и тези, които са необходими за осъществяване на продажбата.

н) 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.

о) Лизинг

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

Фондът като лизингодател

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

п) Оборудване

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

п) Оборудване (продължение)

Амортизациите се изчисляват на база на линейния метод за срока на полезния живот на активите както следва:

	2011	2010
Стопански инвентар	5 години	5 години
Компютри	2 години	2 години
Други активи	6.7 години	6.7 години

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

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

За 2011 г и 2010 г. Фондът не отчита съществено оборудване.

р) Нематериални активи

Нематериалните активи се оценяват първоначално по цена на придобиване. След първоначалното признаване, нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Нематериалните активи, с ограничен полезен живот, се амортизират за срока на полезния им живот и се тестват за обезценка, когато съществуват индикации, че стойността им е обезценена. Поне в края на всяка финансова година, се извършва преглед на полезния живот и прилаганите методи на амортизация на нематериалните активи, с ограничен полезен живот. Промените в очаквания полезен живот или модел на консумиране на бъдещите икономически изгоди от нематериалния актив се отчитат чрез промяна на амортизационния срок или метод и се третира като промяна в приблизителните счетоводни оценки.

Полезният живот на нематериалните активи е определен като ограничен както следва:

	2011	2010
Софтуер	2 години	2 години

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

За 2011 г и 2010 г. Фондът не отчита съществени нематериални активи.

с) Обезценка на нефинансови активи

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

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

За годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

2.2. Обобщение на същественияте счетоводни политики (продължение)

с) Обезценка на нефинансови активи (продължение)

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

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

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

т) Парични средства и парични еквиваленти

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

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

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

На база на финансовите резултати от дейността на Фонда за 2011 година, ръководството е анализирано задължението за разпределяне на дивиденди от икономическа и правна гледна точка. В резултат на това, е призната провизия за дивиденди на база на правното задължение на Фонда за разпределение на дивиденди към отчетната дата.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

2.3. Промени в счетоводните политики и оповестявания

Нови и изменени стандарти и разяснения

Възприетите счетоводни политики са последователни с тези, прилагани през предходния отчетен период, с изключение на следните нови и изменени МСФО и Разяснения на Комитета за разяснения по Международните стандарти за финансово отчитане („КРМСФО“), възприети от Дружеството към 1 януари 2011 г.:

- МСС 24 *Оповестяване на свързани лица (Изменение)*, действащ към 1 януари 2011 г.
- МСС 32 *Финансови инструменти: Представяне (Изменение)*, действащ към 1 февруари 2010 г.
- КРМСФО 14 *Предплащане на минимално изискване за финансиране (Изменение)*, действащо към 1 януари 2011 г.
- КРМСФО 19 *Погасяване на финансови пасиви с капиталови инструменти*, действащо към 1 юли 2010 г.
- Подобрения в МСФО (май 2010 г.)

Приложението на тези стандарти или разяснения е описано по-долу:

МСС 24 Оповестяване на свързани лица (Изменение)

Съветът по международни счетоводни стандарти (СМСС) публикува изменение в МСС 24, което пояснява дефиницията за свързано лице. Новите дефиниции подчертават симетричната гледна точка за взаимоотношенията със свързаните лица и поясняват обстоятелствата, при които дадено лице и член на ключовия ръководен персонал влияе върху взаимоотношенията със свързаните лица на предприятието. В допълнение, изменението предоставя освобождаване от общите изисквания за оповестяване на свързаните лица за сделки с правителството или държавни органи и предприятия, които са контролирани, съвместно контролирани или в които има съществено влияние от страна на същото правителство или държавен орган, както това на отчитащото се предприятие. Възприемането на изменението не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Фонда.

МСС 32 Финансови инструменти: Представяне (Изменение)

СМСС публикува изменение, чрез което се променя дефиницията на финансов пасив в МСС 32, за да се даде възможност на предприятията да класифицират емисиите на права и определени опции или варианти като капиталови инструменти. Изменението е приложимо, ако правата са дадени пропорционално на всички съществуващи собственици на един и същи клас недеривативни капиталови инструменти на предприятието да придобият фиксиран брой от собствените капиталови инструменти на предприятието за фиксирана сума във всяка валута. Изменението се прилага ретроспективно. Изменението не оказва влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Фонда, тъй като той не притежава такъв тип инструменти.

КРМСФО 14 Предплащане на минимално изискване за финансиране (Изменение)

Изменението премахва непредвидена последица, когато предприятието е предмет на изисквания за минимално финансиране и извършва ранно плащане на вноски за покриването на тези изисквания. Изменението позволява предплащането на разходи за бъдещ стаж от страна на предприятието да бъде признавано като пенсионен актив. Изменението се прилага ретроспективно. Фондът не е предмет на изисквания за минимално финансиране в България и следователно изменението в Разяснението не оказва влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността му.

КРМСФО 19 Погасяване на финансови пасиви с капиталови инструменти

Разяснението пояснява, че капиталовите инструменти, емитирани за кредитор с цел погасяване на финансов пасив, отговарят на изискванията за платено възнаграждение. Емитираните капиталови инструменти се оценяват по справедлива стойност. В случай, че това не може да се направи надеждно, инструментите се оценяват по справедливата стойност на погасения пасив. Възникващата печалба или загуба се признава незабавно в текущия финансов резултат. Изменението не оказва влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Фонда.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

2.3. Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

Нови и изменени стандарти и разяснения (продължение)

Подобрения в МСФО

През май 2010 г. СМСС публикува третия си набор от изменения в стандартите, основно с цел премахването на някои непоследователности и изясняването на формулировките. За всеки стандарт съществуват отделни преходни разпоредби. Тези изменения, възникващи в резултат на Подобренията в МСФО за следните стандарти и разяснения, не са оказали влияние върху счетоводните политики, финансовото състояние или резултати от дейността на Фонда:

- МСФО 3 *Бизнес комбинации*
- МСФО 7 *Финансови инструменти - Оповестявания*
- МСС 1 *Представяне на финансови отчети*
- МСС 27 *Консолидирани и индивидуални финансови отчети*
- МСС 34 *Междинно финансово отчитане*
- КРМСФО 13 *Програми за лоялност на клиентите*

3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Преценки

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

Неотменими ангажименти по оперативен лизинг – Фондът като лизингодател

Фондът е сключил договори за лизинг на търговски площи от притежаваните от него имоти. Ръководството счита, че Дружеството запазва всички съществени рискове и изгоди от собствеността върху тези имоти и поради това, договорите се третираат като оперативни лизинги. Допълнителна информация е представена в Бележка 17.

Трансфери от инвестиционни имоти

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

Приблизителни оценки и предположения

Основните предположения, които са свързани с бъдещи и други основни източници на несигурности в приблизителните оценки към датата на баланса, 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.

Обезценка на вземания

Дружеството използва корективна сметка за отчитане на загуби от обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания от клиенти. Ръководството преценява адекватността на обезценката на база на възрастов анализ на вземанията, специфичната икономическа среда на клиента, неговата платежоспособност, промени в договорените условия на плащане и други. Ако финансовото състояние и резултати от дейността на клиентите се влошат (над очакваното), стойността на вземанията, които трябва да бъдат отписани през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към датата на баланса. Към 31 декември 2011 г. най-добрата преценка на ръководството за необходимата обезценка на вземанията възлиза на 225 хил. лв. (2010 г: 185 хил. лв.). Допълнителна информация е представена в Бележка 8.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

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

Приблизителни оценки и предположения (продължение)

Справедлива стойност на инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти и имотите държани за продажба са оценени по справедлива стойност от независим лицензиран оценител на базата на приходен или пазарен подход. Поради стагнацията на пазара на недвижими имоти, оценките не винаги са подкрепени със сравнителни пазарни данни за реални сключени сделки. Анализ на чувствителността на справедливата стойност на инвестиционните имоти спрямо някои от основните предположения, използвани при оценката им е представен в Бележка 6.

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

Публикуваните стандарти, които все още не са действащи до датата на издаване на финансовия отчет на Дружеството, са изброени по-долу. Дружеството ще ги приложи считано от съответните дати на тяхното влизане в сила.

МСС 1 *Представяне на финансови отчети (Изменение)* - Представяне на позициите в другия всеобхватен доход

Изменението влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2012 г. Измененията в МСС 1 променят групирането на позициите, представени в Отчета за всеобхватния доход. Позициите, които могат да бъдат рекласифицирани (или "рециклирани") в печалбата или загубата в определен момент в бъдещето (например, при отписване или уреждане), следва да се представят отделно от позициите, които никога няма да бъдат рекласифицирани. Изменението засяга единствено представянето и не оказва влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Фонда. Фонда е в процес на оценка на ефектите от изменението върху финансовото състояние или резултатите от дейността. Това изменение все още не е прието от ЕС.

МСС 12 *Данъци върху доходите (Изменение)* - Възстановяване на базови активи

Изменението влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2012 г. Изменението пояснява определянето на отсрочените данъци за инвестиционни имоти, оценени по справедлива стойност. То въвежда оборимото предположение, че отсрочените данъци върху инвестиционни имоти, оценени по справедлива стойност съгласно модела за справедлива стойност в МСС 40, трябва да се определят въз основа на това, че балансовата им стойност ще бъде възстановена чрез продажба. В допълнение, изменението въвежда изискването, че изчислените отсрочени данъци върху неамортизируемите активи, които са оценени чрез приложение на модела за преоценка в МСС 16, винаги трябва да се определят на база продажбата на актива. Фондът не очаква никакъв ефект върху финансовото състояние или резултати от дейността. Това изменение все още не е прието от ЕС.

МСС 19 *Доходи на наети лица (Изменения)*

Изменението влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г. СМСС публикува редица изменения в МСС 19. Те варират от фундаментални промени, като например премахването на коридорния подход и концепцията за очакваната възвръщаемост по активите на плана, до прости разяснения и промени във формулировката на текстовете. По-ранното прилагане е разрешено. Фондът е в процес на оценка на ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността. Тези изменения все още не са приети от ЕС.

МСС 27 *Индивидуални финансови отчети (Преработен)*

Стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г. Като последица от въвеждането на новите МСФО 10 и МСФО 12 това, което остава в МСС 27, се ограничава до счетоводно отчитане на дъщерни дружества, съвместно контролирани предприятия и асоциирани предприятия в индивидуалните финансови отчети. По-ранното прилагане е разрешено. Фондът е в процес на оценка на ефектите от този стандарт върху финансовото състояние или резултатите от дейността. Стандартът все още не е приет от ЕС.

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

За годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

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

МСС 28 *Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия (Преработен)*

Стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г. Като последица от въвеждането на новите МСФО 11 и МСФО 12 МСС 28 беше преименуван МСС 28 *Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия*. Стандартът описва приложението на метода на собствения капитал по отношение на инвестициите в съвместни предприятия като допълнение към асоциираните предприятия. По-ранното прилагане е разрешено. Фондът е в процес на оценка на ефектите от този стандарт върху финансовото състояние или резултатите от дейността. Стандартът все още не е приет от ЕС.

МСС 32 *Финансови инструменти (Изменение): Представяне – Нетно представяне на финансови активи и финансови пасиви*

Изменението влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г. Това изменение пояснява значението на „понастоящем има законово влязло в сила право да нетира“ и също така пояснява прилагането на критериите на МСС 32 за нетно представяне при системи за сетълмънт. Измененията на МСС 32 се прилагат ретроспективно. По-ранното прилагане е разрешено. Когато, обаче предприятието вземе решение да ги приложи с по-ранна дата, то следва да оповести този факт и също да направи оповестяванията, изисквани от измененията на МСФО 7 *Нетно представяне на финансови активи и финансови пасиви*. Фондът е в процес на оценка на ефектите от изменението върху финансовото състояние или резултатите от дейността. Това изменение все още не е прието от ЕС.

МСФО 7 *Финансови инструменти: Оповестявания (Изменение) – Подобрени изисквания за оповестяване на отписванията*

Изменението влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2011 г. Изменението изисква допълнително оповестяване относно финансови активи, които са прехвърлени, но не са отписани, за да се даде възможност на потребителя на финансовия отчет да разбере взаимоотношението с тези активи, които не са били отписани и свързаните с тях пасиви. В допълнение, изменението изисква оповестяване на продължаващото участие в отписаните активи, за да се даде възможност на потребителя да оцени характера им и рисковете, свързани с продължаващото участие в тези отписани активи. Това изменение засяга единствено оповестяванията. Изменението няма ефект върху финансовото състояние или резултати от дейността на Фонда.

МСФО 7 *Финансови инструменти: Оповестявания (Изменение) – Нетно представяне на финансови активи и финансови пасиви*

Това изменение влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г. Това изменение въвежда изисквания за общи оповестявания. Тези оповестявания ще предоставят на потребителите на финансовия отчет полезна информация, за да могат те да оценят ефекта или потенциалния ефект от споразуменията за нетиране върху финансовото състояние на предприятието. Измененията на МСФО 7 се прилагат ретроспективно. Фондът е в процес на оценка на ефектите от изменението върху финансовото състояние или резултатите от дейността. Това изменение все още не е прието от ЕС.

МСФО 9 *Финансови инструменти: Класификация и оценяване*

Стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2015. МСФО 9, както е публикуван, отразява първата фаза от работата на СМСС за подмяна на МСС 39 и е приложим за класификацията и оценяването на финансови активи, както са дефинирани в МСС 39. Фаза I на МСФО 9 ще има съществен ефект върху (i) класификацията и оценяването на финансови активи и (ii) промяна в отчитането за тези предприятия, които са определили оценяването на финансови пасиви посредством опцията за справедлива стойност. На последващи етапи, СМСС ще адресира счетоводното отчитане на хеджинга и обезценката на финансови активи. Приключването на този проект се очаква през първата половина на 2012 г. Фондът е в процес на оценка на ефектите от този стандарт върху финансовото състояние или резултатите от дейността. Стандартът все още не е приет от ЕС.

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

МСФО 10 Консолидирани финансови отчети

Стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г. МСФО 10 заменя частта от МСС 27 *Консолидирани и индивидуални финансови отчети*, която адресира счетоводното отчитане в консолидираните финансови отчети. Той включва и въпросите, повдигнати в ПКР-12 *Консолидация - предприятия със специално предназначение*. МСФО 10 определя модела на единичния контрол, който е приложим за всички предприятия, включително тези със специално предназначение. В сравнение с изискванията, които съществуваха в МСС 27, направените чрез МСФО 10 промени изискват от ръководството да упражнява значителна преценка при определянето на това кои предприятия са контролирани и следователно за кои от тях се изисква да бъдат консолидирани от компанията-майка. Фондът е в процес на оценка на ефектите от този стандарт върху финансовото състояние или резултатите от дейността. Стандартът все още не е приет от ЕС.

МСФО 11 Съвместни споразумения

Стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г. МСФО 11 заменя МСС 31 *Дялове в съвместни предприятия* и ПКР-13 *Съвместно контролирани предприятия – непарични вноски от участниците*. МСФО 11 премахва опцията за счетоводно отчитане на съвместно контролираните предприятия (СКП) чрез използването на пропорционална консолидация. Вместо това СКП, което отговаря на дефиницията за съвместно предприятие, трябва да бъде отчитано счетоводно чрез приложението на капиталовия метод. Фондът е в процес на оценка на ефектите от този стандарт върху финансовото състояние или резултатите от дейността. Стандартът все още не е приет от ЕС.

МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия

Стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г. МСФО 12 включва всички оповестявания, които по-рано бяха включени в МСС 27 и които бяха свързани с консолидираните финансови отчети, както и всички оповестявания, които преди бяха включени в МСС 31 *Дялове в съвместни предприятия* и МСС 28 *Инвестиции в асоциирани предприятия*. Тези оповестявания са свързани с участието на предприятието в дъщерни дружества, съвместни споразумения, асоциирани предприятия и структурирани предприятия. Изискват се и редица нови оповестявания. Фондът е в процес на оценка на ефектите от този стандарт върху финансовото състояние или резултатите от дейността. Стандартът все още не е приет от ЕС.

МСФО 13 Оценяване по справедлива стойност

Стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г. МСФО 13 представлява един източник на насоки за всички оценки съгласно МСФО. МСФО 13 не променя изискванията кога от предприятието се изисква да използва справедлива стойност, по-скоро предоставя насоки за това как да се оценява тя съгласно МСФО, когато това се изисква или е позволено. Стандартът следва да се прилага проспективно и по-ранното прилагане е разрешено. Фондът е в процес на оценка на ефектите от този стандарт върху финансовото състояние или резултатите от дейността. Стандартът все още не е приет от ЕС.

КРМСФО 20 Разходи за разкривка във фазата на експлоатация на повърхността на рудник

Изменението влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г. Това изменение се прилага само за разходи за разкривка, които възникват от дейности за изземване на въглищни запаси, извършени на повърхността на рудник (експлоатационни разходи за разкривка). Разходите по извършването на дейности за разкривка водят до две възможни ползи: а) производството на руда като материален запас в текущия период и/или б) подобрен достъп до руда, която ще бъде иззета в един бъдещ период (актив, формиран от разходи за разкривка). Когато разходите не могат специфично да бъдат разпределени между произведения запас през периода и актива, формиран от разходите за разкривка, КРМСФО 20 изисква предприятието да използва база за разпределение, въз основа на уместна производствена мярка. По-ранното прилагане е разрешено. Изменението няма ефект върху финансовото състояние или резултати от дейността на Фонда. КРМСФО 20 все още не е прието от ЕС.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

5. Приходи и разходи

5.1. Приходи от наеми

	2011	2010
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Наеми от инвестиционни имоти	2,435	2,587
Наеми от имоти за търгуване	3,660	3,125
Начални преки разходи и стимули по оперативен лизинг (Бележка 7)	(917)	(164)
	5,178	5,548

5.2. Приходи от продажба на имоти

	2011	2010
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Продажба на имоти за търгуване	44,988	-
Продажба на инвестиционни имоти (зеделски земи)	9,491	2,719
Продажба на инвестиционни имоти (незеделски земи)	285	-
Продажба на инвестиционни имоти държани за продажба	-	198
	54,764	2,917

5.3. Приходи от външни клиенти

а) Географска информация

Приходите от наеми и продажба на имоти са от външни клиенти, базирани в България.

б) Информация за основни клиенти

	Вид приход	2011	2010
		<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Клиент 1	Продажба на имоти	44,988	-
Клиент 2	Продажба на имоти	9,489	-
Клиент 3	Наеми	2,593	2,653
Клиент 4	Наеми	2,116	2,116
Клиент 5	Продажба на имоти	-	2,699

Съгласно МСФО 8 „Оперативни сегменти“ като основен клиент се определя този, който съставлява 10% или повече процента от общите приходи за съответния отчетен период.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

5. Приходи и разходи (продължение)

5.4. Други приходи

	2011	2010
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Приходи от надвнесени данъци и неустойки	96	35
Нетно изменение в обезценката за трудно-събираеми и несъбираеми вземания (Бележка 8)	-	503
Други	17	85
	113	623

5.5. Прeki оперативни разходи свързани с имоти

	2011	2010
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<i>Прeki оперативни разходи свързани с имоти, които генерират приходи от наеми</i>		
Инвестиционни имоти	(225)	(197)
Имоти за търгуване	(255)	(358)
	(480)	(555)
<i>Прeki оперативни разходи свързани с имоти, които не генерират приходи от наеми</i>		
Инвестиционни имоти	(165)	(203)
Инвестиционни имоти държани за продажба	(47)	(50)
	(212)	(253)
Общо преки оперативни разходи свързани с имоти	(692)	(808)

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

	2011	2010
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Местни данъци и такси	(454)	(483)
Ремонти и поддръжка на имоти	(89)	(251)
Възнаграждения за професионални услуги	(149)	(74)
	(692)	(808)

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

5. Приходи и разходи (продължение)

5.6. Други разходи

	2011	2010
	хил. лв.	хил. лв.
Банкови такси	(392)	(36)
Отписани имоти (Бележка 6.1)	(380)	-
Възнаграждения за професионални услуги	(111)	(93)
ДДС неподлежащо на възстановяване, нетно	(50)	(168)
Нетно изменение в обезценката за трудно-събираеми и несъбираеми вземания (Бележка 8)	(40)	-
Отписано оборудване и нематериални активи свързани с продадени инвестиционни имоти	(16)	-
Амортизация	(11)	(11)
Начислени провизии по съдебни дела за имоти	(4)	(66)
Други разходи по договори за строителни работи	-	(110)
Други	(9)	(38)
	(1,013)	(522)

6. Имоти

6.1. Инвестиционни имоти

	Земеделски земи	Неземеделски земи и сгради	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
На 1 януари 2010 г.	10,978	53,839	64,817
Придобити	26	-	26
Нетна печалба/(загуба) от промени в справедливите стойности	137	(2,002)	(1,865)
Амортизация на начални преки разходи по оперативен лизинг	(23)	-	(23)
Продадени	(2,530)	-	(2,530)
На 31 декември 2010 г.	8,588	51,837	60,425
На 1 януари 2011 г.	8,588	51,837	60,425
Придобити	2	94	96
Нетна печалба/(загуба) от промени в справедливите стойности	11	(1,692)	(1,681)
Амортизация на начални преки разходи по оперативен лизинг	(36)	-	(36)
Отписани (Бележка 5.6)	(14)	(366)	(380)
Продадени	(8,360)	(528)	(8,888)
На 31 декември 2011 г.	191	49,345	49,536

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

6. Имоти (продължение)

6.1. Инвестиционни имоти (продължение)

Оценка на справедливите стойности

Фондът е възложил на независим лицензиран оценител да извърши оценка на справедливите стойности на инвестиционните имоти. Ефективната дата на оценката е 31 декември 2011 г. като са използвани следните оценителски методи:

- метод на капитализацията на прихода за оценка на справедливите стойности на търговски обекти, които генерират приходи от наеми на база на сключени дългосрочни договори за оперативен лизинг. Предвид наличието на детайлна информация относно очакваните парични потоци и възвръщаемост (норма на капитализация) от тези имоти, е приет за подходящ този метод.
- метод на пазарните сравнения за оценка на справедливите стойности на всички останали инвестиционни имоти. Тъй като те представляват земи, за които, предвид икономическата конюнктура, няма яснота относно евентуалното им бъдещото разработване, е приет като най-подходящ този метод. Поради неликвидността на пазара на недвижими имоти при оценката на справедливите стойности са използвани офертни цени за сравними парцели, коригирани за специфичните характеристики на имотите на Фонда като например, местоположение, площ, достъп, инфраструктура.

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

	2011	2010
	хил. лв.	хил. лв.
Справедлива стойност на инвестиционни имоти, определена по метода на капитализацията на прихода	21,152	21,172
Справедлива стойност на инвестиционни имоти, определена по метода на пазарните сравнения	28,384	39,253
Общо инвестиционни имоти по справедлива стойност	49,536	60,425

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

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

	Измерител	Търговски обект 1	Търговски обект 2
2011			
Брутен приход от наем	лв. за месец	124,381	86,722
Норма на капитализация	%	10.0%	10.0%
Риск от незаетост	% от brutния приход от наем	10.0%	10.0%
2010			
Брутен приход от наем	лв. за месец	124,381	86,722
Норма на капитализация	%	10.0%	10.0%
Риск от незаетост	% от brutния приход от наем	10.0%	10.0%

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

6. Имоти (продължение)

6.1. Инвестиционни имоти (продължение)

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

Поради наличието на дългосрочни договори за оперативен лизинг на двата търговски обекта и липсата на значителна промяна в конюнктурата на пазара на недвижими имоти, предположенията за брутен приход от наем и норма на капитализация се запазват в сравнение с предходния период.

Анализ на чувствителността

Таблицата по-долу представя анализ на чувствителността спрямо някои от основните предположения, използвани при оценката на инвестиционните имоти:

а) Инвестиционни имоти, оценени по метода на капитализацията на прихода

	Ефект върху справедливата стойност	
	2011	2010
	хил. лв.	хил. лв.
<i>Брутен приход от наем</i>		
Увеличение с 5%	788	789
Намаление с 5%	(788)	(789)
Намаление с 10%	(1,576)	(1,578)
<i>Норма на капитализация</i>		
Увеличение с 0.5%	(424)	(425)
Намаление с 0.5%	464	465
Намаление с 1%	971	975

б) Инвестиционни имоти, оценени по метода на пазарните сравнения

	Ефект върху справедливата стойност	
	2011	2010
	хил. лв.	хил. лв.
<i>Допълнителна отстъпка в използваните офертни цени, поради неликвиден пазар</i>		
Намаление с 5%	(1,419)	(1,961)
Намаление с 10%	(2,838)	(3,922)
Намаление с 15%	(4,258)	(5,883)

Други оповестявания

Инвестиционни имоти със справедлива стойност в размер на 21,152 хиляди лева (2010: 21,172 хиляди лева) са обект на първа по ред ипотека за обезпечаване на дългосрочни лихвоносни заеми на Фонда (Бележка 11).

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

6. Имоти (продължение)

6.2. Имоти за търгуване

	2011	2010
	хил. лв.	хил. лв.
На 1 януари	30,518	30,136
Придобити	271	382
Продадени	(30,789)	-
На 31 декември	-	30,518

Имотите за търгуване към 31 декември 2010 г. се състоят от офис сграда - клас А и прилежащата към нея земя. В предходните периоди този имот е бил разработван с цел продажба и затова е бил прехвърлен от инвестиционни имоти в имоти за търгуване (материални запаси). Договорената продажба не е била осъществена, както е било първоначално планирано. Ефективно от май 2009 г., Фондът сключва лизингови договори и започва да отдава под наем офисни площи и парко-места, без да променя намерението си да привлече подходящ купувач. На 1 ноември 2011 г. Фондът е осъществил продажбата на описания по-горе имот, за която допълнителна информация е представена в Бележка 5.2.

6.3. Инвестиционни имоти държани за продажба

	2011	2010
	хил. лв.	хил. лв.
На 1 януари	2,703	2,841
(Загуба)/ Печалба от промени в справедливите стойности	(17)	56
Продадени	-	(194)
На 31 декември	2,686	2,703

Инвестиционните имоти държани за продажба (които не са били обект на разработване в момента на промяна на тяхното предназначение) се отчитат по справедлива стойност. Тя е определена от независим лицензиран оценител като е използван метода на пазарните сравнения. Ефективната дата на оценката е 31 декември 2011 г. Промените в справедливите стойности на имотите държани за продажба се признават в отчета за доходите.

През 2011 г., поради неликвидността на пазара на недвижими имоти при оценката на справедливата стойност са използвани офертни цени за сравними имоти, коригирани за специфичните характеристики на имотите държани за продажба от Фонда. През 2010 г. справедливата стойност е определена на базата на ограничен брой реално сключени пазарни сделки за сравними имоти, коригирани за специфичните характеристики на имотите държани за продажба от Фонда.

Анализ на чувствителността на оценката и нейният ефект върху отчетената справедлива стойност е представен по-долу:

	2011	2010
	хил. лв.	хил. лв.
<i>Допълнителна отстъпка в използваните офертни цени, поради ограничен брой сравними сделки / неликвиден пазар</i>		
Намаление с 5%	(139)	(129)
Намаление с 10%	(274)	(271)
Намаление с 15%	(409)	(395)

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

7. Разходи за бъдещи периоди

	2011	2010
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<i>Дългосрочни</i>		
Стимули по оперативни лизинги	-	420
Начални преки разходи по оперативни лизинги	-	57
	<u> </u>	<u>477</u>
<i>Краткосрочни</i>		
Стимули по оперативни лизинги	-	187
Начални преки разходи по оперативни лизинги	-	23
Предплатени такси	-	31
Застраховки	9	22
	<u>9</u>	<u>263</u>

Във връзка с реализирани продажби на Инвестиционни имоти (Бележка 6.1) и Имоти за търгуване (Бележка 6.2) през 2011 г., Фондът е отписал неамортизираната част на свързаните с тях стимули и начални преки разходи по оперативни лизинги. Отписаните стимули и първоначални разходи са представени като намаление на приходите от наем в отчета за доходите (Бележка 5.1).

	2011	2010
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Стимули по оперативни лизинги		
На 1 януари	607	603
Предоставени стимули през годината	229	148
Признати в отчета за доходите през годината (Бележка 5.1)	(836)	(144)
На 31 декември	<u> </u>	<u>607</u>
Начални преки разходи за оперативни лизинги		
На 1 януари	80	85
Извършени начални преки разходи през годината	1	15
Признати в отчета за доходите през годината (Бележка 5.1)	(81)	(20)
На 31 декември	<u> </u>	<u>80</u>

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

8. Търговски и други вземания

	2011	2010
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Вземания за наеми, бруто	256	289
Минус: Обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания	(107)	(67)
Вземания за наеми, нетно	149	222
Вземания по продажба на имоти, бруто	1,970	591
Минус: Обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания	(118)	(118)
Вземания по продажба на имоти, нетно	1,852	473
Вземания от и платени аванси на обслужващото дружество	156	147
Вземания по лихви	391	104
ДДС за възстановяване	54	-
Платени аванси	25	58
Вземания от наематели за консумативи	5	32
Вземания от наематели за строителни работи	-	572
Други вземания	18	15
	2,650	1,623

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

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

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

Към 31 декември 2011 г., вземания за наеми с номинална стойност в размер на 149 хил. лв. (2010 г.: 92 хил. лв.) и вземания по продажба на имоти с номинална стойност в размер на 591 хил. лв. (2010 г.: 591 хил. лв.) са обезценени, в резултат на направен от ръководството на Фонда анализ на тяхната събираемост.

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

	2011	2010
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
На 1 януари	(185)	(786)
Призната (Бележка 5.6)	(40)	-
Използвана	-	98
Отписана (Бележка 5.4)	-	503
На 31 декември	(225)	(185)

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

8. Търговски вземания (продължение)

Към 31 декември 2011 г. и 2010 г., възрастовият анализ на търговските и други вземания е представен в таблицата по-долу:

	Просрочени, но необезценени						
	Общо	Нито просрочени, нито обезценени	< 30 дни	30-60 дни	60-90 дни	90-120 дни	>120 дни
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
2011 г.	2,650	1,879	-	5	138	-	628
2010 г.	1,623	936	-	-	84	-	603

9. Парични средства и парични еквиваленти

	2011	2010
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в брой и по банкови сметки	56	54
Краткосрочни депозити	41,347	1,110
	41,403	1,164

Паричните средства в банкови сметки се олихвяват с плаващи лихвени проценти, базирани на дневните лихвени проценти по банкови депозити. Краткосрочните депозити са в лева и евро и са с различен срок – от три месеца до дванадесет месеца (свободни депозити) през 2011 г. (2010: от 3 дни до 12 месеца), в зависимост от ликвидните и инвестиционни нужди на Фонда. Те се олихвяват по договорени фиксирани лихвени проценти – от 4% до 8% годишно (2010 г.: от 7% до 12.5% годишно). Краткосрочните депозити могат да бъдат изтеглени от Фонда при поискване.

10. Основен капитал и резерви

10.1. Основен капитал

Издадени и изцяло платени акции

	2011	2010
	хил. лв.	хил. лв.
Обикновени акции с номинална стойност 1 лев всяка	60,450	60,450
	60,450	60,450

Обикновени акции

	Брой акции (хиляди)	Стойност (хил. лв.)
<i>Оторизирани, издадени и изцяло платени</i>		
На 1 януари 2010 г.	60,450	60,450
На 31 декември 2010 г.	60,450	60,450
На 31 декември 2011 г.	60,450	60,450

През 2011г. и 2010 г. Фондът не е увеличавал основния си капитал чрез публично предлагане на акции на Българска фондова борса.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

10. Основен капитал и резерви (продължение)

10.1. Основен капитал (продължение)

Към 31 декември 2011 година, разпределението на основния капитал на Фонда е както следва:

	Брой акции (хиляди)	Участие
Уникредит банк, Австрия	8,937	14.78%
Данюб Инвест ОУ	6,097	10.09%
Ай ен Джи Универсален Пенсионен фонд	3,471	5.74%
Клиенти на Шведбанк АС	3,014	4.98%
ЗУПФ Алианц България	2,977	4.93%
Универсален Пенсионен фонд Доверие АД	2,622	4.34%
Шведбанк	2,078	3.44%
Банка Сканд Енскилда	2,050	3.39%
ДПФ Алианц България	1,498	2.48%
Би Файненс ЕООД	1,235	2.04%
УПФ ДСК Родина АД	1,152	1.91%
Данске Инвест- Източна Европа Конвърджънс	1,145	1.89%
СЕБ Прогресивен Пенсионен Фонд	1,032	1.71%
Глобус Балистик ЕООД	1,015	1.68%
Чавдар Иванов Донков	908	1.50%
Балкан Холдингс (Кипър) Лимитед	894	1.48%
Ай ен Джи Доброволен Пенсионен фонд	872	1.44%
Акционери с участие под 1.4%	19,453	32.18%
	60,450	100%

10.2. Премийни резерви

Към 31 декември 2011 г. премийните резерви са в размер на 9,810 хиляди лева (2010 г.: 9,810 хиляди лева). Те са формирани от превишението на постъпленията от издадени нови акции над тяхната номинална стойност през 2006 г.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

11. Дългосрочни лихвоносни заеми

	Номинален лихвен процент	Падеж	2011 <i>хил. лв.</i>	2010 <i>хил. лв.</i>
Краткосрочна част				
(1) Инвестиционен банков заем с общ размер 7,000 хиляди евро, по номинална стойност	1 месечен Euribor +1.6%	декември 2012 г.	1,506	1,424
Задължение за лихви			24	25
			<u>1,530</u>	<u>1,449</u>
(2) Инвестиционен банков заем с общ размер 5,000 хиляди евро, по номинална стойност	по-високия от 3 месечен Euribor +5%, или 8%	декември 2011 г.	-	849
Задължение за лихви			-	4
			<u>-</u>	<u>853</u>
Общо краткосрочна част			<u>1,530</u>	<u>2,302</u>
Дългосрочна част				
(1) Инвестиционен банков заем с общ размер 7,000 хиляди евро, по номинална стойност	1 месечен Euribor +1.6%	декември 2016 г.	6,938	8,444
Корекция до амортизируема стойност			(34)	(49)
			<u>6,904</u>	<u>8,395</u>
(2) Инвестиционен банков заем с общ размер 5,000 хиляди евро, по номинална стойност	по-високия от 3 месечен Euribor +5%, или 8%	октомври 2018 г.	-	8,022
Корекция до амортизируема стойност			-	(127)
			<u>-</u>	<u>7,895</u>
Общо дългосрочна част			<u>6,904</u>	<u>16,290</u>

(1) Инвестиционен банков заем с общ размер 7,000 хиляди евро (13,691 хиляди лева)

Целта на инвестиционния банков заем е да финансира придобиването на два инвестиционни имота представляващи търговски обекти. Заемът е обезпечен с договорна ипотека върху тези имоти със справедлива стойност 21,152 хиляди лева към 31 декември 2011 г. (2010 г.: 21,172 хиляди лева), залог върху настоящи и бъдещи вземания по договорите за оперативен лизинг на търговските обекти и записи на заповед на обща стойност, покриваща главницата от 7,000 хиляди евро (13,691 хиляди лева) и лихва от 5% върху тази сума. Заемът се погасява на месечни вноски, дължими на 14-то число всеки месец. Анализ на падежната структура на заема на база на договорените недисконтирани плащания е представен в Бележка 18.

(2) Инвестиционен банков заем с общ размер 5,000 хиляди евро (9,779 хиляди лева)

Целта на инвестиционния банков заем е била да рефинансира разходи направени във връзка с въвеждане в експлоатация на имоти за търгуване (офис сграда и прилежащата ѝ земя). През 2011 г. заемът е предсрочно погасен със средствата, получени от продажбата на имота за търгуване.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

12. Деривативен финансов пасив

	2011	2010
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Пасив от лихвен суап, признат в отчета за финансовото състояние	668	686
	2011	2010
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Нереализирана печалба от лихвен суап, призната в отчета за доходите	18	46

Сделката за лихвен суап е с падеж 14 декември 2016. Номиналната сума на суапа е в размер на 13,691 хиляди лева (7,000 хиляди евро), като Фондът плаща фиксирана лихва от 4.04% и получава плаваща лихва от едномесечния Euribor. Допълнителна информация относно справедливата стойност на лихвения суап е представена в Бележка 19.

Фондът е сключил договор за обезпечаване на потенциални свои задължения при неизпълнение на ангажименти по сделката за лихвен суап до размер 1,369 хиляди лева (700 хиляди евро). Този договор е подписан със същата банка и за същия срок, както основната сделка за лихвен суап. През 2011 г. не е имало неизпълнение на ангажиментите по сделката за лихвен суап от страна на Фонда.

13. Провизия за дължими дивиденди

	2011	2010
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Провизия за дължими дивиденди	12,497	2,274
Провизия за данък при източника	374	120
	12,871	2,394
Дивидент на акция, бруто (в лева)	0.2129	0.0396

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), Фондът е задължен да разпредели като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година, коригирана с ефектите от всички сделки с инвестиционни имоти, извършени през годината. Тези ефекти включват нетната печалба/загуба от оценката на инвестиционните имоти по справедлива стойност, които не подлежат на разпределение.

На база на финансовите резултати на Фонда за 2011 г. и 2010 г., ръководството е анализирано задължението за разпределяне на дивиденди от икономическа и правна гледна точка. В резултат на това, е призната провизия за дивиденди на база 90% от печалбата за съответната финансова година, коригирана съгласно изискванията на ЗДСИЦ, която Фондът има правно задължение да разпредели като минимум към съответната отчетна дата.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

14. Търговски и други задължения

	2011	2010
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения към обслужващото дружество, от които:	420	884
- възнаграждения на обслужващото дружество	171	57
- задължения по строителни договори	198	755
- други	51	72
Задължения към доставчици	942	40
Начислени неустойки и други задължения по строителни договори	344	344
Задължения към наематели	79	-
Задължения за стимули по оперативни лизинги	-	74
Задължения за ДДС	-	38
Други задължения	86	96
	1,871	1,476

Условията на финансовите задължения са както следва:

- Задълженията към обслужващото дружество не са лихвоносни и обичайно се уреждат в 30 дневен срок или според индивидуалните условия, договорени с подизпълнители. Допълнителна информация е представена в Бележка 15.1.
- Задължения към доставчици не са лихвоносни и обичайно се уреждат в 14 дневен срок;
- Задържани суми за гаранции по строителни договори не са лихвоносни и обикновено се уреждат след една година след приемане на обекта.

15. Оповестяване на свързани лица

Сделките със свързани лица, които Фондът е извършил през годината, заедно със съответните салда към 31 декември 2011 г. и 2010 г. са оповестени по-долу. Свързани лица са тези лица, които осъществяват контрол върху Фонда или упражняват значително влияние при вземането на финансови или оперативни решения.

15.1. Възнаграждения на обслужващото дружество

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

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

15. Оповестяване на свързани лица (продължение)

15.1. Възнаграждения на обслужващото дружество (продължение)

Обслужващото дружество получава възнаграждение за успех при всяка осъществена сделка за продажба на имот от Фонда. Възнаграждението за успех възлиза на 15% от положителната разлика между продажната цена на имота и отчетната му стойност (включително преките текущи разходи, както и разпределената част от непреките разходи за периода на собственост на имота).

Съгласно Устава на Фонда, общата годишна сума дължима/платена от Фонда към/на обслужващото дружество, директорите на Фонда, оценители, одитори и банката депозитар не може да превишава 8% от общата стойността на активите на Фонда.

За 2011 г. възнаграждението за обслужване възлиза на 1,144 хиляди лева (2010 г.: 1,155 хиляди лева, от които 141 хиляди лева не са изплатени към 31 декември 2011 г. (2010 г.: 57 хиляди лева).

За 2011 г. възнаграждението за успех на обслужващото дружество възлиза на 2,819 хиляди лева (2010 г.: 93 хиляди лева), от които 30 хиляди лева не са изплатени към 31 декември 2011 г. (2010 г.: напълно платени).

Другите вземания от и задължения към обслужващото дружество са представени в Бележка 8 и Бележка 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 2011 година са в размер на 48 хиляди лева, в това число осигуровки в размер на 5 хил. лв. (2010 г.: 29 хиляди лева, в това число осигуровки в размер на 5 хил. лв.).

16. Доходи на акция

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

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

	2011	2010
	хил. лв.	хил. лв.
Печалба за годината	11,261	702
Средно-претеглен брой обикновени акции (в хиляди)	60,450	60,450
Основен доход на акция (в лева)	0.186	0.012

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

17. Ангажименти

Ангажименти по оперативен лизинг – Фондът като лизингодател

Оперативен лизинг на търговски обекти (инвестиционни имоти)

Фондът е сключил договори за оперативен лизинг на два инвестиционни имота, представляващи търговски обекти. Тези договори са със срок от 10 години и съдържат клаузи за повишаване на лизинговите вноски в зависимост от пазарните условия; за подновяване на срока; за продажба, при която Фондът е задължен да предложи търговските обекти първо на лизингополучателя по пазарни цени. Вземанията на Фонда по лизинговите договори са обезпечени с едногодишни револвиращи гаранции за добро изпълнение, издадени от лизингополучателя, в размер на дължимите лизингови вноски за девет месеца.

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

	2011	2010
	хил. лв.	хил. лв.
До 1 година	2,116	2,116
От една до пет години	7,990	8,463
Над пет години	-	1,644
	10,106	12,223

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

Аренди на земеделски земи (инвестиционни имоти)

Фондът е сключил договори за аренда на земеделски земи. Тези договори са за срок от една до десет години. Към 31 декември бъдещите минимални арендни вноски са представени по-долу:

	2011	2010
	хил. лв.	хил. лв.
До 1 година	6	410
От една до пет години	11	250
Над пет години	9	-
	26	660

18. 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 Бележка 6 са представени експозицията на Фонда към този риск, основните предположения, използвани при оценките на справедливите стойности на инвестиционните имоти и съответните анализи на чувствителността.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

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

Лихвен риск

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

Към 31 декември 2011 лихвеният риск не е значителен, тъй като всички банкови заеми и депозити, по които е страна, са с фиксирани лихви (лихвеният риск по инвестиционния банков заем с общ размер 7,000 хиляди евро (13,691 хиляди лева) е минимизиран чрез сключената сделка за лихвен суап). Лихвеният суап няма ефект върху другите компоненти на собствения капитал на Фонда.

Ликвиден риск

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

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

Към 31 декември 2011 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.
Инвестиционен банков заем с общ размер 7,000 хиляди евро и съпътстващо задължение по деривативен финансов инструмент	-	483	1,453	7,751	-	9,687
Търговски задължения	927	79	436	-	-	1,442
	<u>927</u>	<u>562</u>	<u>1,889</u>	<u>7,751</u>	<u>-</u>	<u>11,129</u>

Към 31 декември 2010 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.
Инвестиционен банков заем с общ размер 7,000 хиляди евро и съпътстващо задължение по деривативен финансов инструмент	-	481	1,452	7,747	1,940	11,620
Инвестиционен банков заем с общ размер 5,000 хиляди евро	-	376	1,138	6,075	4,320	11,909
Търговски задължения	137	3	784	-	-	924
	<u>137</u>	<u>860</u>	<u>3,374</u>	<u>13,822</u>	<u>6,260</u>	<u>24,453</u>

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

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

Валутен риск

Ръководството не счита, че дейността на Фонда е изложена на съществени валутни рискове, тъй като основната част от операциите в чуждестранна валута са свързани с получаване и изплащане на заеми в евро, чийто курс е фиксиран към лева на 1.95583 лева/евро.

Кредитен риск

Кредитният риск или рискът, произтичащ от възможността Фонда да не получи в договорения размер финансов актив, е минимизиран чрез осъществяване на финансови взаимоотношения с различни контрагенти, които са с висока кредитна репутация. За да обезпечи вземанията си по договорите за оперативен лизинг на търговски обекти, Фондът изисква от наемателите си да предоставят депозит или банкова гаранция. По отношение на вземания, произтичащи от отдаване на земеделски земи под аренда, съществуващият кредитен риск се минимизира чрез сключени застрахователни полици. 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.

Фондът е изложен на кредитен риск, свързан с вземания по продажба на имоти, които са необезпечени и имат удължени кредитни срокове. Те са основно свързани с вземания от един контрагент, които Фондът трябва да усвои от ескроу сметка през първата половина на 2012 г.

Максималната кредитна експозиция на Фонда при условие, че неговите контрагенти не изпълняват своите задължения по повод на признатите от Фонда финансови активи, възлизат на съответната им стойност по отчета за финансово състояние към 31 декември 2011 г.

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.

	2011	2010
	хил. лв.	хил. лв.
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810
Неразпределена печалба	2,198	3,808
Общо собствен капитал	<u>72,458</u>	<u>74,068</u>
Инвестиционни имоти, включително имоти държани за продажба и имоти за търгуване	52,222	93,646
Дългосрочни лихвоносни заеми (дългосрочна и краткосрочна част)	8,434	18,592
Собствен капитал към дългосрочни лихвоносни заеми	8.59	3.98
Инвестиционни имоти, включително имоти държани за продажба и имоти за търгуване към собствен капитал	0.72	1.26
Пазарна капитализация	39,776	31,736

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

19. Финансови инструменти

Справедлива стойност

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

	<i>Отчетна стойност</i>		<i>Справедлива стойност</i>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<i>Финансови активи</i>				
Търговски и други вземания	2,650	1,623	2,650	1,623
Парични средства и краткосрочни депозити	41,403	1,164	41,403	1,164
<i>Финансови пасиви</i>				
Дългосрочни лихвоносни заеми	8,434	18,592	8,434	18,592
Деривативен финансов инструмент	668	686	668	686
Търговски задължения	1,441	924	1,441	924

Справедливата стойност на финансовите активи и пасиви е базирана на приблизителна оценка за сумата, срещу която инструментът може да бъде разменен в текуща сделка между желаещи страни, различна от принудителна или ликвидационна продажба. За определяне на справедливите стойности са използвани следните методи и предположения:

- Паричните средства и краткосрочните депозити, търговските вземания, търговските задължения и другите текущи активи и пасиви се доближават до балансовите стойности поради краткосрочния характер на тези инструменти.
- Справедливата стойност на заемите с плаващ лихвен процент е определена чрез дисконтиране на бъдещите парични потоци като са използвани проценти, които понастоящем са на разположение за дългове със сходни условия и оставащи срокове до падежа. Справедливата стойност се доближава до балансовите стойности, брутно с неамортизираните разходи по сделката.
- Справедливата стойност на деривативния договор за лихвен суап се определя чрез дисконтиране на очакваните бъдещи парични потоци при използване на текущи пазарни лихвени проценти и криви на доходност за оставащия срок на инструмента. Банката, с която е договорен лихвения суап е предоставила оценка на справедливата стойност на инструмента.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

19. Финансови инструменти (продължение)

Йерархия по справедлива стойност

Таблицата по-долу предоставя анализ на справедливите стойности на финансовите инструменти, признати в отчета за финансовото състояние, по нива на йерархия на справедливата стойност*:

Към 31 декември 2011 г.

	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо справедлива стойност
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Деривативен лихвен суап	-	668	-	668

Към 31 декември 2010 г.

	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Обща справедлива стойност
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Деривативен лихвен суап	-	686	-	686

* Обяснение на йерархията на справедливата стойност:

- Ниво 1 – котирани цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви, до които дружеството има достъп към датата на оценката;
- Ниво 2 – използване на модел с входящи данни (различни от котираните цени, използвани на ниво 1), които са директни или индиректни пазарни данни от подлежащ на наблюдение пазар;
- Ниво 3 – използване на модел с входящи данни, които не се базират на подлежащи на наблюдение пазарни данни.

20. Събития след отчетната дата

Не са настъпили събития след отчетната дата до датата, на която финансовият отчет е одобрен за издаване, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.