

Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И УПРАВЛЕНИЕТО И ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 декември 2010 година

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

Кратко съдържание

Обща информация 2

Годишен доклад за дейността и управлението ..... 5 - 28

Доклад на независимия одитор до акционерите на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ 31

Годишен финансов отчет ..... 33 – 75

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. Околовръстно шосе № 258
Камбаните Бизнес Център, блок А, ет. 2
1756 София, България

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
Бизнес Парк София
Сграда 10, ет.2
Младост 4
1766 София, България

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

Съдържание

1. Обща информация за Дружеството 5
2. Портфейл на Дружеството 9
3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2010 г. и бъдещи перспективи 14
4. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване 23
5. Важни научни изследвания и разработки 23
6. Предвиждано развитие на Дружеството 23
7. Промени в цената на акциите на Дружеството 24
8. Информация относно прилагането на чл. 100н., ал.4, т.3, от ЗППЦК 25
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 25
10. Сделки със свързани лица 28
11. Друга информация 28

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

за годината приключваща на 31 декември 2010 г.

Обща информация за Дружеството

1.1. Правна рамка и промени в устава на Дружеството през 2010 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 23 юли 2010 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 2009 г.
- ОС прие доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет за 2009 г.
- ОС приема доклада за дейността на Одитния комитет на дружеството за 2009 г.
- ОС одобри годишния финансов отчет на дружеството за 2009 г.
- ОС прие отчета на Директора за връзка с инвеститорите.
- ОС освободи от отговорност членовете на СД за дейността им през 2009 г.
- ОС взе решение сума в размер на 2,375,117.03 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 0.039290604 лева.
- ОС преизбира Съвета на директорите в състав: Тодор Людмилов Брешков, Чавдар Иванов Донков, Марио Исам-Саади Ал-Джибури и Николай Христов Скарлатов за нов петгодишен мандат.
- ОС избра „Ърнст енд Янг Одит" ООД да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2010 г.
- Промени в устава на Дружеството:

  - Чл. 30 от Устава придобива следната редакция:

  „Чл. 30. (1) Общото събрание включва всички акционери. Те участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно по чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК, което трябва да е за конкретно общо събрание.
  (2) Преупълномощаването с правата по ал. 1, както и пълномощното, дадено в нарушение на правилата по ал. 1, е нищожно.
  (3) Упълномощаването може да се извърши и чрез използване на електронни средства. Дружеството е длъжно да осигури най-малко един способ за получаване на пълномощни чрез електронни средства и да публикува на своята интернет страница условията и реда за получаване на пълномощни чрез електронни средства. Реда по предходното изречение се прилага и при оттегляне на пълномощно.
  (4) Един представител може да представлява повече от един акционер в общото събрание. В този случай пълномощникът може да гласува по различен начин по акциите, притежавани от отделните акционери, които представлява. Пълномощникът има същите права да се изказва и да задава въпроси на общото събрание, както акционерът, когото представлява. Пълномощникът е длъжен да упражнява правото на глас в съответствие с инструкциите на акционера, съдържащи се в пълномощното.
  (5) Членовете на Съвета на директорите не могат да представляват акционер, освен ако акционерът изрично е посочил начина на гласуване по всяка от точките на дневния ред.
  (6) Членовете на Съвета на директорите вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас, освен ако са акционери или представители на акционери."

  - В чл. 31, ал. 1 от Устава се добавя нова точка 9 със следното съдържание:

  „9. избира одитен комитет, определя броя и мандата на членовете му, избира председател на одитния комитет в съответствие с разпоредбите на Закона за независимия финансов одит."

1. Обща информация за Дружеството (продължение)

1.1. Правна рамка и промени в устава на Дружеството през 2010 г. (продължение)

- Чл. 33 от Устава придобива следната редакция:

„Чл. 33. (1) Общото събрание се свиква от Съвета на директорите. Общо събрание може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството.
(2) Свикването на Общото събрание на акционерите се извършва с покана по реда на чл. 223, ал. 3 изречение първо от ТЗ обявена в търговския регистър и оповестена при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК най-малко 30 (тридесет) дни преди неговото откриване. В срока по предходното изречение поканата, заедно с материалите за общото събрание по чл. 224 от ТЗ се изпращат на Комисия за финансов надзор и се публикува на интернет страницата на Дружеството. По реда на предходното изречение се публикуват и образците за гласуване чрез пълномощник или чрез кореспонденция, ако е приложимо.
(3) Съдържанието на поканата за свикване на Общото събрание се определя според изискванията на чл. 223, ал. 4 от ТЗ и чл. 115 ал. 2 от ЗППЦК. Акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, могат да поискат допълване на обявения в поканата дневен ред по реда и при условията на чл. 223а от ТЗ. В случаите по предходното изречение акционерите представят на КФН и на Дружеството най-късно на следващия работен ден след обявяването на въпросите в търговския регистър материалите по чл. 223а, ал. 4 от ТЗ. Дружеството е длъжно да актуализира поканата и да я публикува заедно с писмените материали при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 незабавно, но не по-късно от края на работния ден, следващ деня на получаване на уведомлението за включването на въпросите в дневния ред.
(4) Правото на глас в Общото събрание се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централен "Централен депозитар" АД 14 дни преди датата на Общото събрание, съгласно списък на акционерите, предоставен от "Централен депозитар" АД към тази дата.
(5) По решение на Съвета на директорите правото на глас може да се упражнява преди датата на общото събрание чрез кореспонденция, като се използва поща, включително електронна поща, куриер или друг технически възможен начин.
(6) Гласуването чрез кореспонденция е валидно, ако вотът е получен от Дружеството не по-късно от деня, предхождащ датата на общото събрание. Ако акционерът присъства на общото събрание лично, упражненото от него право на глас чрез кореспонденция е валидно, освен ако акционерът заяви обратното. По въпросите, по които акционерът гласува на общото събрание, упражненото от него право на глас чрез кореспонденция отпада."

- Чл. 34, ал. 1 от Устава придобива следната редакция:

„Чл. 34.(1) Писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание, трябва да бъдат поставени на разположение на акционерите най-късно до датата на обявяване на поканата за свикване на Общо събрание в търговския регистър."

- Чл. 35 от Устава придобива следната редакция:

„Чл.35.(1) За заседанието на Общото събрание се изготвя списък на присъстващите акционери и/или на техните представители и на броя на притежаваните или представлявани акции. Акционерите и техните представители удостоверяват присъствието си с подпис. Списъкът се заверява от председателя и секретаря на Общото събрание.
(2) Присъствието на пълномощници на акционерите на заседанието е валидно и съответните лица се вписват в списъка на присъстващите акционери, ако пълномощното е изрично и за конкретно общо събрание, и има нормативно определеното минимално съдържание, както и ако са спазени останалите изисквания на чл. 116 от ЗППЦК.
(3) В случаите на провеждане на общо събрание чрез използването на електронни средства, съгласно чл. 115, ал. 8 от ЗППЦК, или чрез кореспонденция, съгласно чл. 115б, ал. 4 от ЗППЦК, към протокола от общото събрание се прилага и списък на лицата, упражнили правото си на глас в общото събрание чрез електронни средства, съответно чрез кореспонденция и на броя на притежаваните акции, който се заверява от председателя и секретаря на общото събрание."

1. Обща информация за Дружеството (продължение)

1.1. Правна рамка и промени в устава на Дружеството през 2010 г. (продължение)

- Чл. 38, ал. 1 от Устава придобива следната редакция:

„Чл. 38. (1) За заседанията на Общото събрание се води протокол, в който се посочват данните по чл. 232, ал. 1 от ТЗ и приложимите разпоредби от ЗППЦК. Резултатите от гласуването в протокола от заседанието на общото събрание трябва да включват информация относно броя на акциите, по които са подадени действителни гласове, каква част от капитала представляват, общия брой на действително подадените гласове, броя подадени гласове "за" и "против" и, ако е необходимо - броя на въздържалите се, за всяко от решенията по въпросите от дневния ред."
В допълнение към решенията на ОСА на 15 октомври 2010 г. с решение на Съвета на Директорите бе променено представителството на Дружеството. Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ вече се представлява заедно и поотделно от Председателя на Съвета на Директорите г-н Тодор Людмилов Брешков и Изпълнителния директор Николай Христов Скарлатов.

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 2010 г. са начислени следните брутни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите (СД), съгласно договори за управление:

- Годишно възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков – 2,880 лв.
- Годишно възнаграждение на Марио Исам-Саади Ал-Джебури – 2,880 лв.
- Годишно възнаграждение на Чавдар Иванов Донков – 2,880 лв.
- Годишно възнаграждение на Николай Христов Скарлатов – 15,384 лв.

Общо през 2010 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат на 24,024 лв.

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

Към 31.12.2010 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков – 619,243 бр. акции, представляващи 1.02 % от капитала на Дружеството;
- Марио Исам-Саади Ал-Джебури – 125,000 бр. акции, представляващи 0.21 % от капитала на Дружеството;
- Чавдар Иванов Донков – 813,314 бр. акции, представляващи 1.35 % от капитала на Дружеството;
- Николай Христов Скарлатов – не притежава акции 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-Управител; ул.Оборище №10, ап.1

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)

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. Чърноок № 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;
- Делиал ООД, гр. София, ул. Иван Вазов № 24 - Управител;

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. „Околовръстен път" 258
- Булконтри ЕООД , гр.София, ул. Крум Кюлявков №15А, ет.8

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
- Делиал ООД, гр. София, ул. Иван Вазов № 24
- ЕТ НИК – Николай Скарлатов, гр.София, с. Габер 2215

Марио Исам-Саади Ал-Джебури

- Форем Консултинг България ООД

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

Няма такива.

2. Портфейл на Дружеството

2.1. Структура на портфейла

Структурата на портфейла на ФНИБ през изминалата 2010 г. претърпява слаби изменения в сравнение със структурата през предходната 2009 г. Основната промяна е в делът на земеделските земи и на паричните средства, които намаляват за сметка на останалите сектори, като най-голямо е увеличението на бизнес имотите. Тази промяна идва в резултат от продадените през периода земеделски земи и изплатения през годината дивидент за 2009 г. Увеличението на делът на бизнес имотите се дължи на направените през изтеклия период подобрения в Камбаните Бизнес Център.

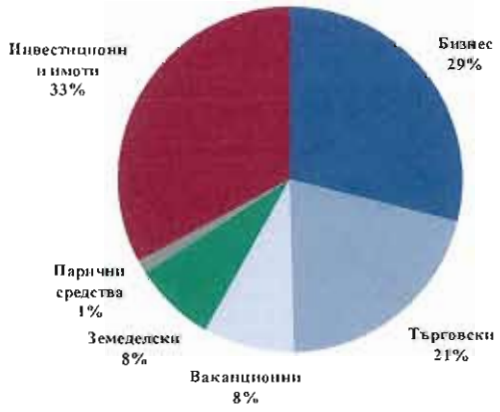
През годината дейността на Дружеството беше насочена главно в следните направления:

- Отдаването под наем на нови площи в Камбаните Бизнес Център. В резултат от положените усилия отдадените през 2010 г. площи са общо 5,919.2 кв.м. С ново отдадените помещения заетостта на сградата към края на годината нараства до 97.3%, а с ново подписания договор за наем през януари 2011г. запълняемостта достигна 100%;
- Преустройство на отдадените под наем помещения в Камбаните Бизнес Център и предаването на готовите офиси на техните наематели;
- Продажба на 8,485 дка земеделска земя в Северозападна България на обща стойност 2,719 хил.лв.
- Продажба на три апартамента в жилищна сграда Секвоя 2 в кк. Боровец с общо РЗП 209.88 кв.м.
- Извършване на планови ремонти на магазина Mr.Bricolage във Варна

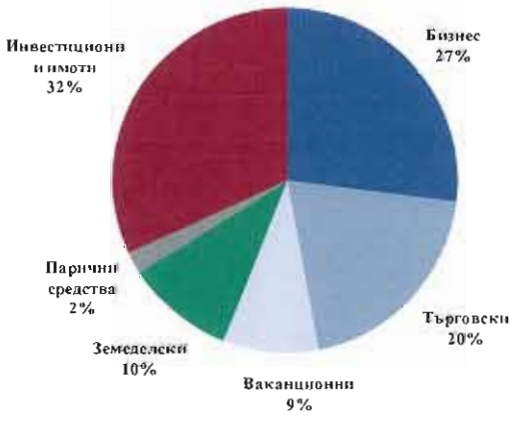
Управляваните от ФНИБ проекти към края декември 2010 г. са 9 на брой, диверсифицирани във всички сектори на пазара на недвижимите имоти в България.

Фигура 1. *Разпределение на направените инвестиции по видове сектори и по себестойност към края на 2010 и 2009 година.*

Структура на портфейла 2010 г.



Структура на портфейла 2009 г.



През изтеклата 2010 година Дружеството приоритетно насочи усилията си в управлението на проектите, генериращи текущи доходи, а по-конкретно: Търговски центрове „Доверие - Бриколаж", проект Земеделска земя, Камбаните Бизнес Център - офис частта и Жилищната сграда „Секвоя 2" - Боровец. Останалите проекти не са активни и ще бъдат активизирани при по-благоприятни условия на пазара на недвижими имоти.

2. Портфейл на Дружеството (продължение)

2.1. Структура на портфейла (продължение)

Според степента си на реализация 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 31.12.2010	Бъдещи плащания
Реализирани проекти				
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж"	текущо управление	19,895	19,895	0
Земеделска земя	отдаване под аренда / продажба	7,452	7,452	0
Камбаните Бизнес Център - офис част	текущо управление/ продажба	27,730	27,730	0
Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец	в продажба	3,693	3,693	0
Проекти в процес на реализация				
Морско ваканционно селище - с.Лозенец	замразен	18,000	4,514	0
Предстоящи проекти				
Инвестиционни имоти до Велико Търново*	промяна регулация	512	512	п.а
Инвестиционен имот до Видин*	преустановен	589	589	п.а
Инвестиционни имоти в София - Околовръстен път*	промяна регулация	7,475	7,475	п.а
Инвестиционни имоти в София - Младост IV*	преустановен	22,974	22,974	п.а
Общо за всички проекти		108,320	94,834	0

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

От изброените проекти в таблицата, Търговски центрове „Доверие-Бриколаж", Земеделска земя и Камбаните Бизнес Център са в етап на текущо управление, като проект жилищна сграда „Секвоя 2" – Боровец е в процес на продажба. Следващата група проекти са в процес на реализация, което обхваща времето от проектиране до тяхното изграждане или продажба. Към момента има само един такъв проект и Дружеството е замразило неговото развитие. Останалите четири проекта са на етап промяна регулацията на земята. За някои от тези имоти ФНИБ очаква процеса на регулация да завърши през тази или следващата година.

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 Mr.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 Българска Пощенска Банка на стойност EUR 7 млн.

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.Варна. През юли 2010 г. на същия магазин във Варна в резултат от разразилата се буря в региона е нанесена щета на козирката на сградата. Щетата се покрива от застраховката на обекта и вече е поправена.

2. Портфейл на Дружеството (продължение)

2.3. Проект – Земеделска земя

През изминалата 2010 г. Дружеството придоби допълнителни 53.3 дка земеделска земя на обща стойност от 18 хил. лв. Придобиването е реализирано или чрез директна покупка на имоти или чрез замяна на съществуващи с нови. Целта на тези операции е била окрупняване на вече притежаваните земеделски земи и подобряване на тяхното качество. Също през година ФНИБ извърши продажба на 8,485.36 дка земеделска земя, с което общо притежаваните към края на декември 2010 г. земеделски имоти намаляват до 23,300.86 дка. Общата стойност на извършените през годината продажби и замени е 2,719 хил.лв. Продадените земеделски земи се намират предимно в северозападна България.

Общо инвестираните средства в земеделска земя от старта на проекта през 2005 г. до момента, изключвайки извършените продажби, са 7,452 хил. лева, което прави 319.81 лв. на дка средна покупна цена включваща разходите по придобиване на имотите. Основната част от закупените земи са III и IV категория, като средната големина на отделните имоти е около 10-15 дка.

Към края на 2010 г. отдадените земеделски земи под аренда са 19,380 дка, което представлява 83.17% от общо притежаваните през годината земеделски земи. Средната наемна цена за стопанска 2010/2011 година спрямо предходната година се увеличава от 17.35 лв./дка на 21.17 лв./дка или 22% ръст на годишна база.

2.4. Проект – „Камбаните Бизнес Център"

„Камбаните Бизнес Център" (КБЦ) – представлява офис сграда със РЗП от 16,266 кв.м и открит паркинг с общо около 217 места. Сградата се намира на адрес гр. София ул. Околовръстен път 258.

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 2010 г. дейността по проекта е била основно насочена към отдаването под наем на неотдадени площи в сградата. В резултат от положените усилия през отчетния период са отдадени нови 5,919.2 кв.м. офис и търговски площи, с което заетостта на сградата към 31.12.2010 г. достига 97.3%. Основен наемател отново е Хюлет-Пакард Глобъл Деливъри България Център (ХП). Освен с ХП нови договори за наем са подписани и с ИНГ БАНК Н.В. – клон София и „ОНДА КОФИ БРЕЙК"ЕАД. Част от отдадените на ХП нови помещения през 2010 година се използваха от други наематели, които впоследствие ги освободиха в края на 2010 г. и началото на 2011г. През януари 2011г. беше подписан и договор за наем с „ДЕНС АКАДЕМИ – 2" ООД за отдаване на останалите все още неотдадени площи. С подписването на последния договор Дружеството постигна 100% запълняемост на сградата.

Таблица 2 – Структура *на наемателите в Камбаните Бизнес Център към 31.03.2011г.*

Наемател	дял от общата площ %
Хюлет-Пакард Глоубъл Деливъри България Център	86.16%
Хюлет-Пакард България	6.16%
Кенар-Кулинар	3.26%
Денс Академи – 2	2.70%
ОНДА КОФИ БРЕЙК	1.06%
ИНГ БАНК Н.В. – клон София	0.66%
ОБЩО	**100.00%**

Във връзка с подписаните нови договори за наем през годината бяха извършени множество преустройства в сградата, финалните, от които бяха завършени в края на март 2011г., когато бяха предадени последните помещения на техните наематели.

2. Портфейл на Дружеството (продължение)

2.4. Проект – „Камбаните Бизнес Център" (продължение)

Освен преустройствата в новоотдадените помещения през годината Дружеството извърши и други подобрения по сградата, които повишиха неината стойност. Първото от тези подобрения е изграденото ново ел. захранване от подстанция Камбаните, с което захранването с електричество на сградата става по две независими трасета. Също през година беше пуснат в експлоатация и вторият подход към сградата от към южната страна, което осигурява директен достъп откъм бул. Александър Малинов от Младост IV.

През годината бяха направени подобрения по сградата и в посока подобряване на нейната енергийна ефективност. В блок А бяха монтирани слънцезащитни ламели на южната фасада. Също така на покрива на сградата са монтирани и соларни панели за затопляне на вода, което е още една крачка в посока превръщането на Камбаните Бизнес Център в зелена сграда.

През настоящата година усилията на ФНИБ ще бъдат насочени към намиране на купувач за сградата и последваща продажба.

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

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

През годината Дружеството успя успешно да завърши три сделки по продажба на апартаменти, в резултат, на което бяха продадени имоти с обща площ 209.88 кв. м. Продължава кампанията за продажба и на останалите 29 апартамента и 9 гаража. За целта Дружеството разработва рекламна стратегия, която да му позволи реализацията на останалите непродадени имоти.

С цел оптимизиране доходите от проекта Фондът е подел и кампания за отдаване под наем на свободните в сградата гаражи. В края на периода има подписани договори за два гаража.

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 възрасни, 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.

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. Портфейл на Дружеството (продължение)

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 продължава и през текущата година.

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.

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. върху част от тези имоти Дружеството изгради временен допълнителен паркинг към Камбаните Бизнес Център, който се използва за нуждите на наемателите в сградата.

През 2011 г. ФНИБ очаква да завърши процедурата по промяна на регулацията на имотите, след което бъдещото развитие на проекта ще бъде отложено до настъпването на по-благоприятни условия на пазара на недвижими имоти.

2.10. Проект – Инвестиционни имоти в Младост IV, София

През 2007г. ФНИБ придоби 21 имота с обща площ 79,253 кв. м., разположени на Околовръстното шосе на София в точката му на пресичане с бул. Александър Малинов, в западна посока срещу Бизнес Парк София. След продажбата през 2008г. на 9 от общо закупените имоти, ФНИБ остана собственик на 12 имота с обща площ 47,345 кв.м.

През 2008г. Община София започна процедура по изготвяне и приемане на нов устройствен план на района, което ще отложи инвестиционните намерения на Дружеството за времето след одобрението на новия устройствен план.

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2010 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 2010 г. и 2009 г.

Счетоводен баланс към 31.12.2010 г. и към 31.12.2009 г.

(Всички суми са в хиляди лева)	31.12.2010	31.12.2009
АКТИВИ		
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ		
Инвестиционни имоти	60,425	64,817
Стопански инвентар и съоръжения	36	36
Нематериални активи	7	11
Разходи за бъдещи периоди	477	529
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	**60,945**	**65,393**
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ		
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	33,221	32,977
Търговски вземания и лихви	1,623	910
Парични средства и краткосрочни депозити	1,164	2,002
Разходи за бъдещи периоди	263	181
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	**36,271**	**36,070**
ОБЩИ АКТИВИ	**97,216**	**101,463**
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		
СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810
Натрупана печалба	3,808	5,500
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	**74,068**	**75,760**
ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ		
Дългосрочни заеми	16,290	18,615
Деривативен финансов инструмент	686	732
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	**16,976**	**19,347**
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ		
Краткосрочни заеми и начислени лихви	2,302	2,115
Провизия за дължими дивиденти	2,394	2,375
Търговски и други задължения	1,476	1,866
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	**6,172**	**6,356**
ОБЩО ПАСИВИ	**23,148**	**25,703**
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	**97,216**	**101,463**

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2010 г. и бъдещи перспективи (продължение)

3.1. Обобщени финансови отчети (продължение)

Отчет за доходите за 2010 г. и 2009 г.

(Всички сума са в хиляди лева)	2010	2009
Приходи от продажба на имоти	2,917	3,425
Приходи от наеми	5,548	4,413
Приходи от лихви	182	1,444
Печалба от деривативен финансов инструмент	46	0
Други приходи	623	1,079
Общо приходи	**9,316**	**10,361**
Балансова стойност на продадените имоти	(2,724)	(2,813)
Разходи за лихви	(1,314)	(919)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(1,248)	(1,558)
Преки оперативни разходи свързани с имоти	(808)	(761)
Агентски такси и местни данъци по продажба на имоти	(128)	(485)
Възнаграждения на Съвета на директорите	(29)	(39)
Разходи за персонала	(31)	(28)
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	(1,809)	(7,043)
Загуба от деривативен финансов инструмент	0	(274)
Други разходи и валутно-курсови разлики	(523)	(862)
Общо разходи	**(8,614)**	**(14,782)**
Печалба/(загуба) за периода	**702**	**(4,421)**
Средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)	**60,450**	**60,450**
Доход на акция - основен и с намалена стойност (в лева)	**0.012**	**(0.073)**

3.2. Ликвидност

***Таблица 3** – Показатели за ликвидност на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 31 декември 2010 г.*

Коефициенти	31.12.2010	31.12.2009
Текуща ликвидност	5.88	5.67
Бърза ликвидност	0.49	0.49
Абсолютна ликвидност	0.19	0.31

През 2010 г. показателите за ликвидност се променят разнопосочно. Показателят за текуща ликвидност на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ се увеличава до 5.88 в края на 2010 г. в сравнение с 5.67 през 2009 г. Отчетената промяна се дължи на по-големия размер на текущите активи и съответно намаляване на текущите пасиви през 2010 г. спрямо отчетните стойности през 2009 г. Текущите активи нарастват с 0.55% до 36,271 хил. лв. през 2010 в сравнение с 36,070 хил.лв. през 2009 г., докато текущите пасиви намаляват с 2.89% до 6,172 хил. лв. през 2010 г. в сравнение с 6,356 хил.лв. през 2009 г.

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2010 г. и бъдещи перспективи (продължение)

3.2. Ликвидност (продължение)

Основен принос за намалението на текущите пасиви има понижението на търговските задължения и по-специално спада на задълженията към обслужващото дружество. Тези резултати идват вследствие на изплатените през 2010 г. натрупани от предходни периоди такси за управление.

Въпреки увеличението на коефициента за текуща ликвидност показателя за абсолютна ликвидност отбелязва намаление, което се дължи на големия спад в паричните средства. Този спад е в резултат от изплатения през годината дивидент за 2009 г. и разплащането на натрупаните през предходния период търговски задължения на Дружеството.

Ликвидността на Дружеството през настоящата година ще зависи основно от изплащането на дължимия за 2010 г. дивидент и реализираните приходи от наем на имоти, като Дружеството очаква плавно подобрение на общата ликвидност през годината. Положително влияние върху ликвидността ще окаже и евентуалната продажба на активи на дружеството.

Вътрешни източници на ликвидност

През 2010 година "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ запазва значителни по размер вътрешни източници на ликвидност, като основна промяна е разнопосочното движение в стойностите на текущите активи и пасиви.

Краткотрайни (текущи) активи

***Таблица 4а** – Текущи активи на ФНИБ към 31 декември 2010 г.*

Източници на ликвидност	31.12.2010	% дял	31.12.2009	% дял
Текущи активи				
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	33,221	91.59%	32,977	91.43%
Търговски вземания и лихви	1,623	4.47%	910	2.52%
Разходи за бъдещи периоди	263	0.73%	181	0.50%
Парични средства и краткосрочни депозити	1,164	3.21%	2,002	5.55%
Общо текущи активи	**36,271**	**100%**	**36,070**	**100%**

Общия размер на краткотрайните активи нараства с 0.55% и достига 36,271 хил.лв. спрямо 36,070 хил.лв. година по рано. Общата структура на активите се запазва, като слаби изменения има в дяловете на търговките вземания и паричните средства.

Основен дял през 2010 г. от текущите активи (91.59%) заемат инвестиционните имоти държани за продажба и търгуване, които са съставени от отчетната стойност на офис частта от Камбаните Бизнес Център и жилищната сграда „Секвоя 2" в кк. Боровец. Техният дял през годината се запазва, като отбелязаното в отчет увеличение се дължи най-вече на направените през годината подобрения в Камбаните Бизнес Център, което съответно е увеличило тяхната отчетна стойност.

Вторият по големина източник на ликвидност през тази година са „Търговските вземания и вземания от лихви". Тяхната стойност е нараснала със 78% до 1,623 хил.лв. от 910 хил.лв. през 2009 г. Основната причина за това нарастване имат натрупаните нови вземания от основния наемател в Камбаните Бизнес Център във връзка с извършените от Дружеството преустройства на ново отдадените офис площи. Направения разход е за сметка на наемателя и дължимите средства вече са изплатени през първото тримесечие на 2011г. Други основни вземания отбелязани в тази статия са вземанията от аренди, които се изплащат веднъж в годината, 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 натрупаните лихви по открития от Дружеството банков депозит, падежа на който е през 2011г.

Също голям източник на ликвидни средства са наличните парични средства и краткосрочни депозити на Дружеството в размер на 1,164 хил.лв. Тази сметка намалява в резултат от изплащането на дължимия дивидент за 2009 г. в размер на 2,375 хил.лв.

Очакването на ръководството на ФНИБ е сумата на текущите активи да се увеличава плавно с получаването на приходи от наем и да намалеят с изплащането на задълженията на Дружеството към строителните компании извършили преустройствата на новите офис помещения. Допълнително намаление на паричните средства се очаква след изплащането на дължимия за 2010 г. дивидент.

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2010 г. и бъдещи перспективи (продължение)

3.2. Ликвидност (продължение)

Краткосрочни (текущи) пасиви

***Таблица 4б** – Текущи пасиви на ФНИБ към 31 декември 2010 г.*

Източници на ликвидност	31.12.2010	% дял	31.12.2009	% дял
Текущи пасиви				
Краткосрочни заеми и начислени лихви	2,302	37.30%	2,115	33.28%
Провизия за дължими дивиденти	2,394	38.79%	2,375	37.37%
Търговски и други задължения	1,476	23.91%	1,866	29.36%
Общо текущи пасиви	**6,172**	**100%**	**6,356**	**100%**

Общия размер на текущите пасиви намалява с 2.89% и достига 6,172 хил.лв. спрямо 6,356 хил.лв. година по рано. Общата структура на пасивите се запазва, като слабо увеличение се отбелязва при краткосрочните заеми и провизията за дивидент, което увеличение е за сметка на търговските задължения.

Най-голям дял 38.79% от текущите пасиви към края на 2010 г. представляват заделените от ФНИБ провизии за изплащане на дивидент за финансовата 2010 г. в размер на 2,394 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 2010 г. ще бъде определена на Общото събрание на акционерите, когато бъдат гласувани финансовите резултати за 2010 г.

Следващият по големина дял заемащ 37.3% 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 главниците на двата инвестиционни заема на дружеството и начислените към края на годината лихви по тях. Сумата по статията се увеличава с всяка година поради нарастващите месечни плащания по главниците на кредитите. Очакванията са през следващите отчетни периоди тази сума да нараства до момента на изплащане на задълженията по кредитите.

Относителния дял на „Търговските и други задължения" намаляват от 29.36% до 23.91% през 2010 г., като основната причина за това е спадът на задълженията от 1,866 хил.лв. до 1,476 хил.лв. Намалението се дължи най-вече на по-малкия размер на дължимите суми към обслужващото дружество, което е в резултат от изплатените през годината от ФНИБ натрупани и неплатени през 2009 г. такси управление на МНИ. Другите задължения вписани в тази сметка са дължимите суми съм строителните компании извършващи преустройства в КБЦ, начислени неустойки по строителни договори, задължения по ДДС и други търговски задължения.

През следващия отчетен период ФНИБ очаква стойността на краткосрочните задължения да намалее, като основно отражение в тази посока ще има изплащането на дължимите суми за строителни работи.

Външни източници на ликвидност

Външните източници на ликвидност са собствения капитал на Дружеството и двата инвестиционни заема, които са подробно разгледани в точка 3.3. Капиталови ресурси.

Предвид факта, че ФНИБ е замразил инвестиционните си намерения до стабилизирането на пазарната обстановка в страната, Дружеството разполага с достатъчен финансов ресурс, който да обезпечи напълно дейността му, а също и изплащането на дължимия за 2010 г. дивидент. От гледна точка на разпределението на свободните средства за реализацията на проекти, ФНИБ ще концентрира дейността си основно в управлението на проектите си генериращи текущи доходи, като Камбаните Бизнес Център, търговските центрове "Mr. Bricolage" и проект земеделска земя.

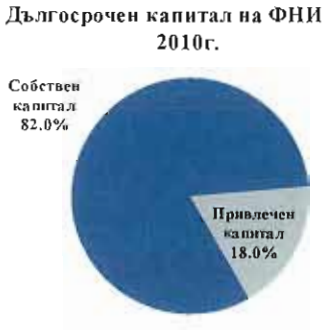
3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2010 г. и бъдещи перспективи (продължение)

3.3. Капиталови ресурси

В края на декември 2010 г. дългосрочният капитал на ФНИБ, собствен и привлечен е на стойност 90,358 хил.лв., което представлява намаление с 4.26% или 4,017 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 2010 г. в размер на 2,394 хил.лв.

Въпреки отбелязаното намаление на дългосрочния капитал, неговата структура се запазва приблизително същата, като промяна се наблюдава в посока увеличение на дела на собствения капитал, който достига 82%. Разпределението между собствен капитал и привлечени средства е представено на фигурите по-долу.

Фигура 2: *Съотношение между собствен и привлечен дългосрочен капитал*



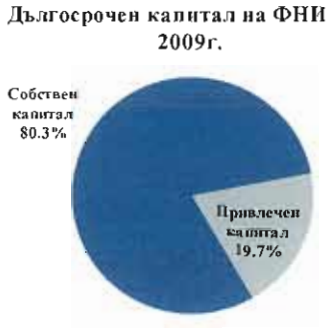


Таблица 5 *– Коефициенти на капиталова структура*

Коефициент на капиталовата структура	31.12.2010	31.12.2009
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени средства	4.55	4.07
Съотношение на ДА към собствен капитал	0.82	0.86
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.27	0.28

* 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 2010 г. е в размер 74,068 хил.лв., което представлява спад от 2.2% в сравнение с 2009 г. Отчетеното намаление е в резултат от заделените провизии за дивидент в размер на 2,394 хил.лв., което отчисление частично е компенсирано от отчетената печалба за годината в размер на 702 хил.лв.

Таблица 6 *– Собствен капитал на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 31 декември 2010 г.*

Собствен капитал в хил.лв.	31.12.2010	31.12.2009
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810
Натрупана печалба	3,808	5,500
Общо собствен капитал	**74,068**	**75,760**

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2010 г. и бъдещи перспективи (продължение)

3.3. Капиталови ресурси (продължение)

Привлечен дългосрочен капитал

През изтеклата година не са били усвоявани нови заемни средства и Дружеството редовно е плащало дължимите вноски по инвестиционните си кредити, използвани за финансирането на проекта „Mr. Bricolage" и Камбаните Бизнес Център (КБЦ). Общо непогасената главница по двата кредита към края на декември 2010 г. е 9.58 млн. евро, като срока на двата кредита е както следва: до декември 2016г. за кредита за Mr.Bricolage и до октомври 2018г. по кредита за Камбани Бизнес Център.

Показател	Кредит Bricolage	Кредит КБЦ
Остатък по главницата в хил. евро към 31.12.2010 г.	€ 5,045	€ 4,535
Срок на кредита	декември 2016г.	октомври 2018г.
Ефективен лихвен % за 2010г.	5.80%	8.33%

Капиталови разходи през следващата година

Инвестиционната програма на Дружеството през 2011 годината е основно насочена към текущо управление на проектите генериращи доходи. Към настоящия момент Дружеството няма взети решения да стартира нови инвестиционни проекти, но следи динамиката на пазара за нови 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

В сравнение с края на предходната година, когато стойността на активите бе 101,463 хил.лв., през 2010 г. сумата на активите на Дружеството намаляват с 4.2% до 97,216 хил.лв. Отчетеното намаление е основно в резултат от платения през периода дивидент за 2009 г., отрицателни преоценки на активи и отписването на продадените през периода земеделски земи.

Таблица 7 – Структура на активите на ФНИБ

Структура на активите в хил.лв	31.12.2010	% дял	31.12.2009	% дял
Дълготрайни активи вкл.	**60,945**	**63%**	**65,393**	**64%**
- общо недвижими имоти	*60,425*	62.2%	*64,817*	63.9%
Краткотрайни активи вкл.	**36,271**	**37%**	**36,070**	**36%**
- Търговски вземания и лихви	*1,623*	1.7%	*910*	0.9%
- Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	*33,221*	34.2%	*32,977*	32.5%
- Парични средства и краткосрочни депозити	*1,164*	1.2%	*2,002*	2.0%
ОБЩО АКТИВИ	**97,216**	**100%**	**101,463**	**100%**

Въпреки отбелязаното намаление структурата на активите се запазва, като леко увеличение до 37% се наблюдава в дела на краткотрайните активи, което нарастване е за сметка на дела на дълготрайните активи, които запазват по-големия си дял в размер на 63%.

Общата стойност на Дълготрайните активи намалява с 6.8% и достига до 60,945 хил.лв., което е причината за намалението на техния дял с 1% в общата структура на активите. Основна заслуга за това понижение има намалението на сумата на недвижимите имоти, което е в резултат от отбелязаните в края на годината отрицателни преоценки на инвестиционните имоти в размер на 1,865 хил.лв. и отписаните земеделски земи продадени през годината, чиято отчетна стойност се равнява на 2,530 хил.лв.

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2010 г. и бъдещи перспективи (продължение)

3.4. Структура на активите (продължение)

Структурата на краткотрайните активи в края на 2010г се запазва приблизително същата като с най-голям дял имат инвестиционните имоти за продажба и търгуване, а паричните средства отстъпват второто си място на търговските вземания и лихви. Както е посочено по-нагоре в отчета причината за намалението на дела на паричните средства е изплатения дивидент за 2009 г., изплатените задължения на обслужващото дружество и направените инвестиции по подобрения на Камбаните Бизнес Център.

Предвижданията на Дружеството през настоящата 2011г. са активите да се увеличават с постъпления от наеми и да се намалят с изплащането на дължимия за 2010 г. дивидент.

3.5. Резултати от дейността

Дейността на Дружеството през 2010 г. бе основно насочена в управлението на проектите генериращи текущи приходи, както и продажба на земеделски парцели и апартаменти в жилищна сграда Секвоя 2 в Боровец.

Приходи от дейността

През изтеклата година приходите на Дружеството отчетоха намаление от 10% до 9,316 хил.лв. в сравнение с 10,361 хил.лв. година по-рано. Така отчетения спад се дължи най-вече на по-малките приходи от продажба на имоти и понижение на приходите от лихви, като частично този спад се компенсира от рекордните за дружеството приходи от наеми.

***Таблица 8** – Реализирани приходи за 2010 г. и 2009 г.*

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	2010	% дял	2009	% дял
Приходи от продажба на имоти	2,917	31.31%	3,425	33.1%
Приходи от наеми	5,548	59.55%	4,413	42.6%
Приходи от лихви	182	1.95%	1,444	13.9%
Печалба от деривативен финансов инструмент	46	0.49%	0	0.0%
Други приходи	623	6.69%	1,079	10.4%
Общо приходи	**9,316**	**100%**	**10,361**	**100%**

Структурата на приходите се запазва приблизително същата, като отново най-голям дял 59.55% имат приходите от наем, след което са приходите от продажба на имоти с31.33%. Най-голяма е промяната в дела на приходите от лихви, който от 13.9% през 2009 г. спада до 1.95% през 2010 г.

През 2010 г. Приходите от наеми отчетоха стойност в размер на 5,548 хил.лв., което е най-високото ниво отчитано от Дружеството за времето на неговото съществуване. Основен принос за тези резултати имат значително нарасналите приходи от наеми от Камбаните Бизнес Център (КБЦ), които отбелязват увеличение с 65.6% до 3,125 хил. лв. от 1,887 хил.лв. година по-рано. Постигането на тези резултати са пряко следствие от значителното увеличение на запълняемостта на сградата, както и на факта, че 2010 г. е първата цяла година, през която Дружеството получава наеми от КБЦ.

Приходите от продажба на имоти запазват дела си от общите приходи, но отбелязват спад в стойността си от 14.8% и достигат 2,917 хил.лв. Причина за това намаление е по-малко продадените земеделски земи през годината, което пряко рефлектира върху сумата на тези приходи.

Най-голям спад от всички доходи отбелязват приходите от лихви. През 2010 г. техния размер намалява близо 8 пъти, което се дължи основно на значително по-малкото количество свободните парични средства, налични по сметките н Дружеството. Допълнителен принос за този резултат има и изплатеният през годината дивидент и намаляващите лихвени нива на банковите депозити.

Перото „Други приходи" също бележи спад, но значително по-малък сравнено с приходите от лихви. Тяхното намаление е с 42.2% и достигат до 623 хил.лв. В основната си част това перо се състои от обратно признатите провизии, начислени през предходните периоди като несъбираеми вземания от продажба на имоти и аренди. Тези вземания през годината бяха успешно получени от ФНИБ, което налага тяхното обратно признаване като приходи.

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2010 г. и бъдещи перспективи (продължение)

3.5. Резултати от дейността (продължение)

Разходи от дейността

През 2010 г. разходите са на стойност 8,614 хил.лв. и бележат спад от 41.7% в сравнение с 2009 г. Отчетеното намаление се дължи основно на значително по-ниската стойност на отчетената обезценка на имоти сравнено с предходната година.

***Таблица 9** – Реализирани разходи през 2010 г. и 2009 г.*

Разходи на ФНИБ (хил.лв)	2010	% дял	2009	% дял
Балансова стойност на продадените имоти	(2,724)	31.62%	(2,813)	19.03%
Разходи за лихви	(1,314)	15.25%	(919)	6.22%
Възнаграждения на обслужващото дружество	(1,248)	14.49%	(1,558)	10.54%
Преки оперативни разходи свързани с имоти	(808)	9.38%	(761)	5.15%
Агентски такси и местни данъци по продажба на имоти	(128)	1.49%	(485)	3.28%
Възнаграждения на Съвета на директорите	(29)	0.34%	(39)	0.26%
Разходи за персонала	(31)	0.36%	(28)	0.19%
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	(1,809)	21.00%	(7,043)	47.65%
Загуба от деривативен финансов инструмент	0	0.00%	(274)	1.85%
Други разходи и валутно-курсови разлики	(523)	6.07%	(862)	5.83%
Общо разходи	**(8,614)**	**100%**	**(14,782)**	**100%**

За разлика от миналата година, когато основна част от разходите заемаха обезценките на имоти, тази година основен дял с 31.62% заема изписаната балансова стойност на продадените активи. В резултат от по-малко продадените земеделски земи през годината намалява и стойността на изписаните имоти. Тук освен изписаната стойност на земеделските земи е включена и стойността на продадените в „Секвоя 2" в Боровец три апартамента.

Въпреки големия спад на дела им в общите разходи от 47.65% до 21.0% обезценките на имотите заемат все още значителна част от разходите. Тяхната сума намалява 3.9 пъти до 1,809 хил.лв., което се дължи на много по уравновесения пазар на недвижими имоти през изтеклата година.

Следващият по големина дял от 15.25% от структурата на разходите през 2010 г. се пада на „Разходите за лихви". Тяхната стойност нараства през годината до 1,314 хил.лв., което е в резултат от усвоения нов кредит за Камбани Бизнес Център през втората половина на 2009 г. Лихвите по този кредит са плащани през цялата 2010 г. за разлика от 2009 г., когато лихви са били начислявани само за остатъка от годината след усвояването.

През 2010 г. възнагражденията на обслужващото дружество намаляват до 1,248 хил.лв. през 2010 г. от 1,558 хил.лв. през 2009 г. Това намаление се дължи на по-малкия размер на начисленото възнаграждение за успех, което е пряко следствие от по-ниските продажби на имоти през годината спрямо предходната.

Другите основни пера от структурата на разходите са перата други разходи в размер на 523 хил.лв., преки оперативни разходи свързани с имоти на стойност 808 хил.лв. и агентските такси и местни данъци по продажба на имоти в размер на 128 хил.лв.

Резултат от дейността

***Таблица 10** – Резултати от дейността на Дружеството за 2010 г. и 2009 г.*

Финансов резултат	2010	2009
Приходи	9,316	10,361
Разходи	(8,614)	(14,782)
Печалба / (загуба) за периода	**702**	**(4,421)**

За разлика от миналата година финансовия резултат на ФНИБ за 2010 г. е печалба, което е в размер на 702 хил.лв. Ако бъде пренебрегнат нетния резултат от преоценките в края на годината, то Дружеството ще отбележи оперативна печалба в размер на 2,511 хил.лв.

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2010 г. и бъдещи перспективи (продължение)

3.5. Резултати от дейността (продължение)

Отнесена счетоводната печалба към средния брой акции през годината носи печалба на една акция (EPS) в размер на 0.012 лв. Провизираната печалба за разпределение на дивидент през 2010, определена съгласно изискванията на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ е 2,394 хил.лв., което носи брутен дивидент на акция в размер на 0.0396 лв на акция.

Резултат на акция (хил.лв)	31.12.2010	31.12.2009
Печалба	702	(4,421)
Печалба на акция (EPS)	0.012	(0.073)
Нетна стойност на активите (NAV)	74,068	75,760
Брой записани акции в хил.бр.	60,450	60,450
НСА на акция (NAV per share)	1.225	1.253
Дивидент на акция	0.0396	0.0393
Справедлива стойност на акция	1.265	1.293

Нетната стойност на активите на акция (NAV per share) през изтеклия отчетен период, е намаляла от 1.253 лв. на акция до 1.225 лв.на акция, което е намаление от 2.2% на годишна база. Отчетения спад в нетната стойност на акция е в резултат от заделената провизия за дивидент за 2010 г. в размер на 2,394 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 2010 г. предвид усвоените банкови заеми, 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.

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 2010 г., през следващата 2011г. 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

През януари 2011г. беше подписан договор за наем с „ДЕНС АКАДЕМИ – 2" ООД за отдаване под наем на останалите неотдадени помещения в КБЦ. С подписването на последния договор Дружеството постигна 100% запълняемост на сградата.

В периода след годишното счетоводно приключване с дата 31.12.2010 г. не са настъпвали други 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 предстоящата 2011г. Дружеството ще насочи усилията си основно в управление на проектите си генериращи приходи, както и в продажбата на Камбаните Бизнес Център, продажбата на апартаменти в жилищна сграда Секвоя 2 в кк. Боровец и ще продължи стратегията си от минали години за постепенна продажба на земеделски земи. Инвестиции в нови проекти ще бъдат ограничени до настъпване на по-благоприятни икономически условия. За да постигне поставените цели приоритетни задачи ще бъдат:

- Управление на проект „Камбаните Бизнес Център". Дружеството ще насочи усилията си в текущо управление на отдадените офис площи и реализирането на продажба на сградата.

- Земеделска земя и арендуване. Действията по проект земеделска земя ще са основно концентрирани в отдаването на закупените имоти под аренда и продажба на част от земеделските земи, за които е взето такова решение.

- 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 2011г. 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 площи 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 2011 г. да се промени числеността и структурата на персонала на Дружеството.

7. Промени в цената на акциите на Дружеството

През изминалата 2010 г. капиталовият пазар в България остана настрана от тенденциите обхванали световните фондови борси. За разлика от ръстовете, отбелязани от водещите индекси в Европа и САЩ, българският SOFIX изгуби 15% от стойността си. Основната причина за негативна статистика бяха липсата на интерес от страна на чуждите инвеститори към периферните развиващи се пазари в ЕС, както и страховете за дълговата криза в Гърция. Опасенията че Гърция би могла да фалира пряко рефлектира върху представянето на водещите български индекси с оглед на големия брой гръцки капитали инвестирани в нашата страна и следователно опасенията за негативно отражение върху българската икономика.

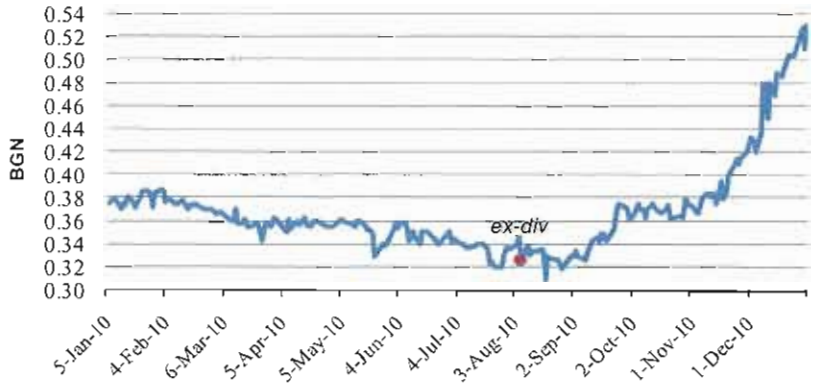
Малко бяха борсово търгуваните компании, които можеха да се похвалят с ръстове през изминалата 2010 г. "Фонд за недвижими имоти-България" бе трета по реализирана положителна доходност след като компанията повиши пазарната си капитализация с 42% до 0.53 лева за акция. По-голямата част от ръста бе реализиран през последните два месеца на годината след като стана ясно, че "Фонд за недвижими имоти-България" е отдал 97.3% от Камбаните Бизнес Център.

През 2010 г. акциите на дружеството носят дивидентна доходност на инвеститорите от 12.3% след като Общото събрание на акционерите гласува на 23.07.2010 г. изплащането на брутен дивидент от печалбата за 2009 г. от 0.0392 лв. за акция или 3.92 стотинки при цена от 32 стотинки за акция.

Обобщените данни от търговията с акции на ФНИБ за периода 01.01.2010 г. – 31.12.2010 г. са както следва:

- Начална цена – BGN 0.360 (5 януари 2010)
- Последна цена – BGN 0.525 (30 декември 2010)
- Най-висока цена – BGN 0.530 (29 декември 2010)
- Най-ниска цена – BGN 0.310 (18 август 2010)
- Общо количество изтъргувани акции – 16,615,543 броя
- Оборот за периода – BGN 6,220,430 (EUR 3,176,444)
- Средно претеглена цена – BGN 0.37
- Пазарна капитализация (към 31.12.2010 г.) – BGN 31,736,250 (EUR 16,226,487)

Движение акциите на ФНИБ
(1.01.2010 - 31.12.2010)



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 събрания 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 Х3 и Инвестор.бг
- Глава5: Заинтересовани лица – ФНИБ спазва изискванията за взаимодействие със заинтересованите лица, като редовно провежда консултации по отношение на дейността си с обслужващото дружеството 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 31.12.2010год. 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:

- 482 физически лица притежават 7,638,052 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;
- 113 юридически лица притежават 52,811,948 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 привилегировани 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 й 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 привилегировани акции с гарантиран дивидент, както и акции с привилегия за обратно изкупуване. Привилегированата акция дава право на гарантиран дивидент и/или на привилегия за обратно изкупуване. Тази акция може да дава право на един глас в Общото събрание на акционерите или да бъде без право на глас. Привилегированите акции се включват при определяне на номиналната стойност на капитала. Привилегированите акции без право на глас не могат да бъдат повече от ½ от общия брой акции на Дружеството.

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 31.12.2010 год. 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 31.12.2010 г.	Начин на притежаване
Unicredit Bank Austria AG	19.06%	пряко
Swedbank AS Clients (Estonia)	13.14%	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.

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 преизбирани 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. 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.

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 привилегировани 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.

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. 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. 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)

9.10. 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 но "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 2010 г. Дружеството няма регистрирани клонове и не притежава акции от други компании.

Изпълнителен директор
Николай Скарлатов

София, 29 март 2011 г.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Съдържание

Доклад на независимия одитор до акционерите на Фонд за Недвижими Имоти България АДСИЦ 31
Отчет за доходите 33
Отчет за всеобхватния доход 34
Отчет за финансовото състояние 35
Отчет за промените в собствения капитал 36
Отчет за паричните потоци 37
Пояснителни бележки
1. Корпоративна информация 38
2.1. База за изготвяне 38
2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики 39
2.3. Промени в счетоводните политики и оповестявания 50
3. . Съществени счетоводни преоценки, приблизителни оценки и предположения 51
4 . Публикувани стандарти, които все още не са в сила 52
5. Приходи и разходи 54
5.1. Приходи от наеми 54
5.2. Приходи от продажба на имоти 54
5.3. Приходи от външни клиенти 54
5.4. Други приходи 55
5.5. Преки оперативни разходи, свързани с имоти 55
5.6. Други разходи 56
6. Имоти 57
6.1. Инвестиционни имоти 57
6.2. Имоти за търгуване 60
6.3. Инвестиционни имоти държани за продажба 61
7. Разходи за бъдещи периоди 62
8. Търговски вземания 63
9. Парични средства и краткосрочни депозити 64
10 Основен капитал и резерви 65
10.1. Основен капитал 65
10.2. Премийни резерви 65
11. Дългосрочни лихвоносни заеми 66
12. Деривативен финансов пасив 67
13. Провизия за дължими дивиденти 68
14. Търговски и други задължения 68
15. Оповестяване на свързани лица 69
15.1. Възнаграждения на обслужващото дружество 69
15.2. Възнаграждения на Съвета на Директорите 69
16. Доходи на акция 70
17. Ангажименти 70
18. Цели и политика за управление на финансовия риск 71
19. Финансови инструменти 74
20. Събития след датата на баланса 75

Ърнст и Янг Одит ООД
Бизнес парк София
Сграда 10, етаж 2
Младост 4
София 1766
Телефон: +359 2 81 77 100
Факс: +359 2 81 77 111
www.ey.com

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 2010 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.

Член на Ърнст и Янг Глобал

Ърнст и Янг Одит ООД, седалище и адрес на управление: гр. София, район Младост, ж.к. Младост 4, Бизнес парк София, сграда 10, етаж 2.
ЕИК: 130972874, ДДС №: BG130972874;
BAN IBAN: BG84 BPBI 7962 1072 6546 02,
BIC: BPBIBGSF в ЮниКредит Булбанк

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 2010 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 2010 година. По наше мнение, представеният от ръководството годишен доклад за дейността е в съответствие с финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2010 година.

Николай Гърнев
Управител

Даниела Петкова, ДЕС
Регистриран одитор

„Ърнст и Янг Одит" ООД

София
Рег. №108

29 март 2011 година

гр. София, България

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ
За годината, приключваща на 31 декември 2010 г.

	Бележки	2010	2009
		хил. лв.	*хил.лв.*
Приходи			
Приходи от наеми	5.1	5,548	4,413
Приходи от продажба на имоти	5.2	2,917	3,425
Приходи от лихви		182	1,444
Печалба от деривативен финансов инструмент	12	46	-
Други приходи	5.4	623	1,079
Общо приходи		**9,316**	**10,361**
Разходи			
Балансова стойност на продадените имоти	6.1, 6.3	(2,724)	(2,813)
Нетна загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	6.1, 6.3	(1,809)	(7,043)
Разходи за лихви		(1,314)	(919)
Възнаграждения на обслужващото дружество	15.1	(1,248)	(1,558)
Преки оперативни разходи свързани с имоти	5.5	(808)	(761)
Агентски такси и местни данъци по продажбата на имоти		(128)	(485)
Възнаграждения на Съвета на директорите	15.2	(29)	(39)
Разходи за персонала		(31)	(28)
Загуба от деривативен финансов инструмент	12	-	(274)
Загуба от валутни курсови разлики		(1)	(11)
Други разходи	5.6	(522)	(851)
Общо разходи		**(8,614)**	**(14,782)**
Печалба/(Загуба) за годината		**702**	**(4,421)**
Доход/ (Загуба) на акция – основен и с намалена стойност	16	**0.012 лв.**	**(0.073 лв.)**

Изпълнителен директор
Николай Скарлатов

Съставител
Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 29 март 2011 г.

Пояснителните бележки от 38 страница до 75 страница са неразделна част от финансовия отчет.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ * АДСИЦ * СОФИЯ

Финансов отчет,
върху който е издаден одиторски доклад с дата:
29 -03- 2011
33
Управител: Регистриран одитор:

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
За годината, приключваща на 31 декември 2010 г.

	2010	2009
	хил. лв.	*хил. лв.*
Печалба/ (Загуба) за годината	**702**	**(4,421)**
Друг всеобхватен доход за годината	**-**	**-**
Общо всеобхватен доход за годината	**702**	**(4,421)**

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ * АДСИЦ * СОФИЯ

Изпълнителен директор
Николай Скарлатов

Съставител
Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 29 март 2011 г.

Пояснителните бележки от 38 страница до 75 страница са неразделна част от финансовия отчет.

Одиторско предприятие София Рег. №103 "Ърнст и Янг Одит" ООД

Финансов отчет, върху който сме издали одиторски доклад с дата: 29 -03- 2011
"Ърнст и Янг Одит" ООД
Управител: Регистриран одитор:
Ernst & Young

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
Към 31 декември 2010 г.

	Бележки	2010	2009
		хил. лв.	*хил. лв.*
АКТИВИ			
Дълготрайни активи			
Инвестиционни имоти	6.1	60,425	64,817
Оборудване		36	36
Нематериални активи		7	11
Разходи за бъдещи периоди	7	477	529
		60,945	**65,393**
Краткотрайни активи			
Имоти за търгуване	6.2	30,518	30,136
Инвестиционни имоти държани за продажба	6.3	2,703	2,841
Търговски и други вземания	8	1,623	910
Разходи за бъдещи периоди	7	263	181
Парични средства и парични еквиваленти	9	1,164	2,002
		36,271	**36,070**
ОБЩО АКТИВИ		**97,216**	**101,463**
Собствен капитал			
Основен капитал	10.1	60,450	60,450
Премийни резерви	10.2	9,810	9,810
Неразпределена печалба		3,808	5,500
Общо собствен капитал		**74,068**	**75,760**
Дългосрочни пасиви			
Дългосрочни лихвоносни заеми	11	16,290	18,615
Деривативен финансов пасив	12	686	732
		16,976	**19,347**
Краткосрочни пасиви			
Краткосрочна част на дългосрочни лихвоносни заеми	11	2,302	2,115
Провизия за дължими дивиденти	13	2,394	2,375
Търговски и други задължения	14	1,476	1,866
		6,172	**6,356**
Общо пасиви		**23,148**	**25,703**
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		**97,216**	**101,463**

Изпълнителен директор
Николай Скарлатов

Съставител
Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 29 март 2011 г.
Пояснителните бележки от 38 страница до 75 страница са неразделна част от финансовия отчет.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ * АДСИЦ * СОФИЯ

Финансов отчет,
върху който сме издали одиторски доклад с дата:
29 -03- 2011
Ърнст и Янг Одит ООД
Управител: Регистриран одитор:
Ernst & Young

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
За годината, приключваща на 31 декември 2010 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 2009 г.	**60,450**	**9,810**	**12,296**	**82,556**
Загуба за годината	-	-	(4,421)	(4,421)
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход	-	-	(4,421)	(4,421)
Дивиденти (Бележка 13)	-	-	(2,375)	(2,375)
На 31 декември 2009 г.	**60,450**	**9,810**	**5,500**	**75,760**
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
Дивиденти (Бележка 13)	-	-	(2,394)	(2,394)
На 31 декември 2010 г.	**60,450**	**9,810**	**3,808**	**74,068**

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ * АДСИЦ * СОФИЯ

Изпълнителен директор
Николай Скарлатов

Съставител
Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 29 март 2011 г.

Пояснителните бележки от 38 страница до 75 страница са неразделна част от финансовия отчет.

Финансов отчет,
върху който сме издали одиторски доклад с дата:
29 -03- 2011
Ърнст и Янг Одит" ООД
Управител
Регистриран одитор

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
За годината, приключваща на 31 декември 2010 г.

	Бележки	2010	2009
		хил. лв.	*хил. лв.*
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ			
Печалба/ (Загуба) за годината		**702**	**(4,421)**
Корекции за равнение на печалбата/ (загубата) за годината с нетните парични потоци:			
Непарични:			
Нетна загуба от промени в справедливите стойности на имоти	6.1, 6.3	1,809	7,043
Приходи от лихви		(182)	(1,444)
Разходи за лихви		1,314	919
(Печалба)/ Загуба от деривативен финансов инструмент	12	(46)	274
Печалба от продажба на имоти		(193)	(612)
Отписани имоти	5.6	-	398
Разходи за амортизация	5.6	11	8
Амортизация на начални преки разходи по оперативен лизинг	6.1	23	71
Нетно изменение в обезценката на трудносъбираеми и несъбираеми вземания	5.4	(503)	(872)
Корекции в оборотния капитал:			
(Увеличение)/ намаление на търговски и други вземания		(703)	511
Намаление на търговски и други задължения		(415)	(6,640)
Увеличение на разходи за бъдещи периоди		(30)	(692)
Намаление на приходи за бъдещи периоди		-	(102)
Нетни парични потоци от/ (използвани в) оперативна дейност		**1,787**	**(5,559)**
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ			
Покупка на имоти		(403)	(4,163)
Покупка на оборудване		(9)	(24)
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти		3,557	6,174
Получени лихви		78	1,464
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност		**3,223**	**3,451**
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ			
Получени заеми		-	9,779
Изплатени заеми		(2,130)	(1,396)
Платени лихви		(1,343)	(1,013)
Изплатени дивиденти		(2,375)	(28,970)
Нетни парични потоци, използвани във финансова дейност		**(5,848)**	**(21,600)**
Нетно намаление на паричните средства и паричните еквиваленти		(838)	(23,708)
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари		2,002	25,710
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	9	**1,164**	**2,002**

Изпълнителен директор
Николай Скарлатов

Съставител
Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 29 март 2011 г.
Пояснителните бележки от 33 страница до 75 страница са неразделна част от финансовия отчет.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ * АДСИЦ * СОФИЯ

Финансов отчет,
върху който сме издали одиторски доклад с дата:
29 -03- 2011
"Ърнст и Янг Одит" ООД
Управител: ... Регистриран одитор: ...
© Ernst & Young

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. „Околовръстен път" № 258, Камбаните Бизнес Център, блок А, ет. 2, 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 2010 година е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 29 март 2011 г.

2.1. База за изготвяне

Финансовият отчет на Фонда е изготвен на база на историческа цена, с изключение на инвестиционни имоти 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, (МСФО приети от ЕС).

2.2. Обобщение на съществените 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, рабати 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 съществените рискове 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 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).

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 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.

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-претеглени 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.

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 котират 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 прехвърляния 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 пут 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.

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 Дружеството 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/свързхзадлъжнялост 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 коректива сметка за провизия 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.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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

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 и други задължения, лихвоносни заеми и деривативни финансови инструменти.

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 деривативен не променя съществено паричните потоци, които зависят от договора или е очевидно, че отделянето му не е разрешено.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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

- **Финансови пасиви (продължение)**

Последващо оценяване (продължение)

Финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата (продължение)

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 2010 г., Фондът няма финансови пасиви, определени като финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата (2009 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.

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.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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 котирани пазарни цени 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 включват и съществуващи инвестиционни имоти в процес на разработване (имоти за разработване). 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.

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.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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 5д). 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. Преоценка за това дали дадено споразумение съдържа лизинг след неговото начало, се извършва единствено, ако е удовлетворено някое от посочените по-долу условия:

(а) налице е промяна в договорните условия, освен ако промяната не е предвидена единствено да поднови или удължи споразумението;
(б) упражнена е опция за подновяване или между страните е договорено удължаване на споразумението, освен ако срокът на подновяването или удължаването е бил първоначално включен в срока на лизинга;
(в) налице е промяна в определението дали изпълнението зависи от конкретния актив;
(г) налице е съществена промяна в актива.

Ако дадено споразумение се преоценява и бъде определено, че съдържа лизинг или не съдържа лизинг, счетоводното отчитане на лизинга се прилага или се преустановява от:

- в случай на подточки (а), (в) и (г), по-горе, когато възникне промяната в обстоятелствата, пораждаща преоценката;
- в случай на подточка (б), по-горе, началото на периода на подновяване или удължаване

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.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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.

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

	2010	2009
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 2010 г и 2009 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 третират като промяна в приблизителните счетоводни оценки.

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

	2010	2009
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 2010 г и 2009 г. Фондът не отчита съществени нематериални активи.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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.

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 актив

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.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

у) Провизии (продължение)

Провизия за дължими дивиденти
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 2010 година, ръководството е анализирало задължението за разпределяне на дивиденти от икономическа и правна гледна точка. В резултат на това, е призната провизия за дивиденти на база на правното задължение на Фонда за разпределение на дивиденти към отчетната дата.

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 следното на следните нови и изменени МСФО и Разяснения на Комитета за разяснения по Международните стандарти за финансово отчитане („КРМСФО"), действащи към 1 януари 2010 г.:

- МСФО 2 *Плащания на базата на акции: Групови сделки за плащане на базата на акции, уреждани с парични средства,* действащ от 1 януари 2010 г.
- МСФО 3 *Бизнес комбинации (преработен)* и МСС 27 *Консолидирани и индивидуални финансови отчети (изменен)*, в сила от 1 юли 2009 г., включително произтичащите изменения в МСФО 2, МСФО 5, МСФО 7, МСС 7, МСС 21, МСС 28, МСС 31 и МСС 39
- МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване – допустими хеджирани обекти*, действащ от 1 юли 2009 г.
- *КРМСФО 17 Разпределение на немонетарни активи на собствениците*, действащ от 1 юли 2009 г.
- Подобрения в МСФО (май 2008 г. и април 2009 г.)

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

МСФО 2 *Плащания на базата на акции (преработен)*
БМСС публикува изменението в МСФО 2 за пояснияване на обхвата и счетоводното отчитане на групови сделки за плащане на базата на акции, уреждани с парични средства. Дружеството е приложило това изменение считано от 1 януари 2010 г. То няма ефект върху финансовото състояние или финансовите резултати от дейността му.

2.3. Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

МСФО 3 ***Бизнес комбинации (преработен) и МСС 27 Консолидирани и индивидуални финансови отчети (изменен)***
МСФО 3 (преработен) въвежда значителни промени в счетоводното отчитане на бизнес комбинациите, извършени след датата на неговото влизане в сила. Тези промени засягат оценката на неконтролиращото участие, отчитането на разходите по сделката, първоначалното признаване и последващо оценяване на условно възнаграждение, както и бизнес комбинациите, реализирани на етапи. Тези промени ще окажат ефект върху стойността на признатата репутация, отчетените резултати от дейността за периода на извършване на бизнес комбинацията и за бъдещи периоди.

МСС 27 (изменен) изисква промените в участието в дъщерно дружество (без загуба на контрол) да се отчитат като сделка със собствениците в качеството им на собственици. Следователно, тези сделки вече не водят до възникване на репутация, нито печалба или загуба. В допълнение, измененият стандарт променя счетоводното отчитане на загубите, понесени от дъщерно дружество, както и загубата на контрол върху дъщерно дружество. Промените в МСФО 3 (преработен) и МСС 27 (изменен) имат ефект върху придобиване или загуба на контрол върху дъщерни дружества и сделки с неконтролиращи участия, извършени след 1 януари 2010 г.

Тъй като Дружеството не отчита нито бизнес комбинации, нито инвестиции в дъщерни дружества, по-горните изменения не оказват влияние върху неговия финансов отчет.

МСС 39 ***Финансови инструменти: признаване и оценяване – допустими хеджирани обекти***
Изменението пояснява, че предприятие може да определи част от промените в справедливата стойност или променливостта на паричните потоци по даден финансов инструмент като хеджиран обект. Това обхваща и определянето на инфлацията като хеджиран риск или част от него в определени ситуации. Изменението няма да окаже влияние върху финансовото състояние на Дружеството и неговите финансови резултати от дейността, тъй като то не е страна по подобни хеджове.

КРМСФО 17 ***Разпределение на немонетарни активи на собствениците***
Това разяснение предоставя насоки относно счетоводното отчитане на договореностите, при които предприятие разпределя немонетарни активи на собствениците под формата на разпределение на резерви, или на дивиденти. Разяснението няма ефект нито върху финансовото състояние, нито върху резултатите от дейността на Дружеството.

Подобрения в МСФО

През май 2008 г. и април 2009 г. СМСС публикува набор от изменения в стандартите, основно с цел премахване на непоследователностите и разясняване на формулировките в тях. За всеки стандарт съществуват отделни преходни разпоредби. Измененията, изброени по-долу, нямат отражение върху възприетите счетоводни политики, финансово състояние или финансови резултати от дейността на Фонда.

- МСФО 2 *Плащане на базата на акции*
- МСФО 5 *Нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейност*
- МСФО 8 *Оперативни сегменти*
- МСС 1 *Представяне на финансови отчети*
- МСС 7 *Отчет за паричните потоци*
- МСС 17 *Лизинги*
- МСС 34 *Междинно финансово отчитане*
- МСС 36 *Обезценка на активи*
- МСС 38 *Нематериални активи*
- МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване*
- КРМСФО 9 *Преоценка на внедрени деривативи*
- КРМСФО 16 *Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна дейност*

3. Съществени счетоводни преоценки, 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 и офис 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 третират 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). Съществените 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.

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.

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 2010 г. най-добрата преценка на ръководството за необходимата обезценка на вземанията възлиза на 185 хил. лв. (2009 г: 786 хил. лв.) Допълнителна информация е представена в Бележка 8.

4. Публикувани стандарти, които все още не са в сила

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 12 Данъци върху доходите (изменение)
Изменението предоставя практическо разрешение на проблема относно определянето дали активите, оценявани по модела на справедлива стойност съгласно МСС 40 Инвестиционни имоти, са възстановими чрез тяхната употреба или продажба. Изменението е в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2011 г. Дружеството не очаква то да окаже влияние върху неговото финансово състояние и резултати от дейността. Изменението все още не е прието от ЕС.

МСС 24 Оповестяване на свързани лица (изменение)
Измененият стандарт е в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2011 г. Той пояснява дефиницията на свързано лице с цел опростяване на идентифицирането на тези взаимоотношения и елиминиране на непоследователностите при неговото приложение. Преработеният стандарт въвежда частично освобождаване от изискванията за оповестяване за държавни предприятия. Дружеството не очаква това изменение да окаже влияние върху неговото финансово състояние или резултати от дейността.

МСС 32 Финансови инструменти: представяне - Класификация на емисиите на права (изменение)
Изменението в МСС 32 влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 февруари 2010 г. Чрез него се прави промяна в дефиницията за финансов пасив, за да се класифицират емисиите на права (и някои опции или варианти) като капиталови инструменти, когато тези права се дават пропорционално на всички съществуващи собственици на един и същи клас недеривативни капиталови инструменти на предприятието, или в случай на придобиване на фиксиран брой от собствените капиталови инструменти на предприятието за фиксирана сума в каквато и да било валута. Това изменение няма да окаже влияние върху Дружеството след първоначалното му приложение.

МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване (изменения)
Измененията подобряват изискванията за оповестяване във връзка с трансферирани финансови активи. Те са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2011 г. Дружеството счита, че тези изменения няма да окажат влияние върху финансовия му отчет. Те все още не са приети от ЕС.

МСФО 9 Финансови инструменти: класификация и оценка
МСФО 9, както е публикуван, отразява първият етап от работата на БМСС за смяна на МСС 39 и е приложим за класификацията и оценката на финансови активи, както те са дефинирани в МСС 39. Стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г. На последващи етапи, БМСС ще разработи класификацията и оценката на финансовите пасиви, счетоводното отчитане на хеджирането и отписването. Приключването на този проект се очаква в началото на 2011 г. Дружеството е в процес на оценка на ефектите от МСФО 9 върху финансовото си състояние и резултати от дейността. Стандартът все още не е приет от ЕС.

КРМСФО 14 Предплащане на минимално изискване за финансиране (изменение)
Изменението в КРМСФО 14 влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2011 г. и изисква ретроспективно приложение. То дава насоки относно оценката на възстановимата сума на нетен пенсионен актив. Изменението позволява предплащането на минималното изискване за финансиране да се третира като актив. Дружеството счита, че изменението няма да окаже влияние върху финансовия му отчет.

4. Публикувани стандарти, които все още не са в сила (продължение)

КРМСФО 19 Погасяване на финансови пасиви с капиталови инструменти
КРМСФО 19 влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2010 г. 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. Прилагането на това разяснение няма да окаже влияние върху финансовия отчет на Дружеството.

Подобрения в МСФО (публикувани през май 2010 г.)
БМСС публикува *Подобрения в МСФО*, представляващи набор от изменения в МСФО. Те не са приложени, тъй като влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2010 г. или 1 януари 2011 г. Дружеството не очаква тези изменения да окажат ефект върху неговото финансово състояние и резултати от дейността.

5. Приходи и разходи

5.1. Приходи от наеми

	2010	2009
	хил. лв.	*хил. лв.*
Наеми от инвестиционни имоти	2,587	2,630
Наеми от имоти за търгуване	3,125	1,887
Амортизация на начални преки разходи и стимули по оперативен лизинг (Бележка 7)	(164)	(104)
	5,548	**4,413**

5.2. Приходи от продажба на имоти

	2010	2009
	хил. лв.	*хил. лв.*
Продажба на инвестиционни имоти (земеделски земи)	2,719	3,203
Продажба на инвестиционни имоти държани за продажба	198	222
	2,917	**3,425**

5.3. Приходи от външни клиенти

а) Географска информация

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

b) Информация за основни клиенти

	Вид приход	2010	2009
		хил. лв.	*хил. лв.*
Клиент 1	Наеми	2,653	1,690
Клиент 2	Наеми	2,116	2,116
Клиент 3	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.

5. Приходи и разходи (продължение)

5.4. Други приходи

	2010	2009
	хил. лв.	*хил. лв.*
Нетно изменение в обезценката за трудно-събираеми и несъбираеми вземания (Бележка 8)	503	872
Приходи от неустойки	35	-
Отписани начислени задължения	-	139
Други	85	68
	623	**1,079**

5.5. Преки оперативни разходи свързани с имоти

	2010	2009
Преки оперативни разходи свързани с имоти, които генерират приходи от наеми	*хил. лв.*	*хил. лв.*
Инвестиционни имоти	(197)	(159)
Имоти за търгуване	(358)	(334)
	(555)	**(493)**
Преки оперативни разходи свързани с имоти, които не генерират приходи от наеми		
Инвестиционни имоти	(203)	(227)
Инвестиционни имоти държани за продажба	(50)	(41)
	(253)	**(268)**
Общо преки оперативни разходи свързани с имоти	**(808)**	**(761)**

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

	2010	2009
	хил. лв.	*хил. лв.*
Местни данъци и такси	(483)	(460)
Ремонти и поддръжка на имоти	(251)	(59)
Възнаграждения за професионални услуги	(74)	(113)
Такса за управление и обслужване, нетно	-	(129)
	(808)	**(761)**

5. Приходи и разходи (продължение)

5.6. Други разходи

	2010	2009
	хил. лв.	*хил. лв.*
ДДС неподлежащо на възстановяване, нетно	(168)	(289)
Други разходи по договори за строителни работи	(110)	-
Възнаграждения за професионални услуги	(93)	(61)
Начислени провизии по съдебни дела за имоти	(66)	-
Банкови такси	(36)	(8)
Консумативи	(31)	(36)
Амортизация	(11)	(8)
Разходи за материали	(5)	(49)
Отписани имоти (Бележка 6.1)	-	(398)
Други	(2)	(2)
	(522)	**(851)**

6. Имоти

6.1. Инвестиционни имоти

	Земеделски земи	Неземеделски земи и сгради	Разходи за разработване	Общо
	хил. лв.	*хил. лв.*	*хил. лв.*	*хил. лв.*
На 1 януари 2009 г.	12,913	62,914	386	76,213
Придобити	167	-	12	179
Нетна печалба/(загуба) от промени в справедливите стойности	431	(6,289)	-	(5,858)
Трансфер към имоти за търгуване (Бележка 6.2)	-	(2,786)	-	(2,786)
Амортизация на начални преки разходи по оперативен лизинг	(71)	-	-	(71)
Отписани (Бележка 5.6)	-	-	(398)	(398)
Продадени	(2,462)	-	-	(2,462)
На 31 декември 2009 г.	**10,978**	**53,839**	**-**	**64,817**
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**

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 2010 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.

6. Имоти (продължение)

6.1. Инвестиционни имоти (продължение)

Оценка на справедливите стойности (продължение)

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

	2010	2009
	хил. лв.	*хил. лв.*
Справедлива стойност на инвестиционни имоти, определена по метода на капитализацията на прихода	21,172	21,230
Справедлива стойност на инвестиционни имоти, определена по метода на пазарните сравнения	39,253	43,587
Общо инвестиционни имоти по справедлива стойност	**60,425**	**64,817**

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
2010			
Брутен приход от наем	*лв.* за месец	124,381	86,722
Норма на капитализация	%	10.0%	10.0%
Риск от незаетост	% от брутния приход от наем	10.0%	10.0%
2009			
Брутен приход от наем	*лв.* за месец	124,381	86,722
Норма на капитализация	%	10.0%	10.0%
Риск от незаетост	% от брутния приход от наем	10.0%	10.0%

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.

6. Имоти (продължение)

6.1. Инвестиционни имоти (продължение)

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	
	2010	2009
	хил. лв.	*хил. лв.*
Брутен приход от наем		
Увеличение с 5%	789	789
Намаление с 5%	(789)	(789)
Намаление с 10%	(1,578)	(1,578)
Норма на капитализация		
Увеличение с 0.5%	(425)	(425)
Намаление с 0.5%	465	465
Намаление с 1%	975	975

б) Инвестиционни имоти, оценени по метода на пазарните сравнения

	Ефект върху справедливата стойност	
	2010	2009
	хил. лв.	*хил. лв.*
Допълнителна отстъпка в използваните офертни цени. поради неликвиден пазар		
Намаление с 5%	(1,961)	(2,179)
Намаление с 10%	(3,922)	(4,358)
Намаление с 15%	(5,883)	(6,537)

Други оповестявания

Инвестиционни имоти със справедлива стойност в размер на 21,172 хиляди лева (2009: 21,230 хиляди лева) са обект на първа по ред ипотека за обезпечаване на дългосрочни лихвоносни заеми на Фонда (Бележка 11).

6. Имоти (продължение)

6.2. Имоти за търгуване

	2010	2009
	хил. лв.	*хил. лв.*
На 1 януари	30,136	23,366
Придобити	382	3,984
Трансфер от инвестиционни имоти (Бележка 6.1)	-	2,786
На 31 декември	**30,518**	**30,136**

Имотите за търгуване 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. Към 31 декември 2010 г. Фондът е отдал около 97.3% от цялата площ на офис сградата (допълнителна информация относно лизинговите ангажименти е представена в Бележка 17). Ръководството на Фонда продължава да има намерение да продаде имота и следва активна програма за привличане на подходящ купувач. Поради тази причина, няма промяна в класификацията на имота към 31 декември 2010 г.

По-ниската от себестойност и нетната реализуема стойност

Имотите за търгуване са оценени по по-ниската от тяхната себестойността и нетна реализуема стойност (НРС). Към 31 декември 2010 г. нетната реализуема стойност е определена от независим лицензиран оценител по метода на дисконтираните парични потоци (тъй като по-съществената част от офис помещенията са отдадени под наем) и възлиза на около 31,810 хиляди лева. Тъй като себестойността на имотите за търгуване е по-ниска от оценената нетната реализуема стойност, не се налага признаване на обезценка. Оценката на нетната реализуема стойност се базира на следните основни предположения:

	Измерител	Имоти за търгуване
Брутен наем през първата прогнозирана година	лева на месец	318,564
Годишен ръст на наемните нива	%	1.4%
Норма на капитализация	%	8.0%
Риск от незаетост (среден за прогнозирания период)	% от брутния наем	13.1%
Дисконтов фактор	%	12.0%
Оперативни разходи	% от наемни приходи, коригирани за риска от незаетост	11.5%

6. Имоти (продължение)

6.2. Имоти за търгуване (продължение)

Тъй като толерансът на себестойността на имотите за търгуване и оценената нетната реализуема стойност е сравнително малък, Фондът е направил анализ на чувствителността на оценката на НРС спрямо някои от основните предположения. Ефектът върху НРС и потенциалната обезценка са представени в таблицата по-долу.

	Ефект върху нетната реализуема стойност	Потенциална обезценка
	хил. лв.	*хил. лв.*
Брутен наем през първата прогнозирана година		
Увеличение с 5%	1,591	няма
Намаление с 5%	(1,591)	(299)
Намаление с 10%	(3,181)	(1,889)
Норма на капитализация		
Намаление с 1%	2,066	няма
Риск от незаетост		
Увеличение с 5%	(1,762)	(470)
Увеличение с 10%	(3,525)	(2,233)
Дисконтов фактор		
Намаление с 1%	2,116	няма
Намаление с 1.5%	3,246	няма
Оперативни разходи		
Намаление с 2%	713	няма
Намаление с 5%	1,783	няма

Други оповестявания

Имоти за търгуване с отчетна стойност 30,518 хиляди лева (2009 г.: 30,136 хил. лв.) са обект на първа по ред ипотека за обезпечаване на дългосрочни лихвоносни заеми на Фонда (Бележка 11).

6.3. Инвестиционни имоти държани за продажба

	2010	2009
	хил. лв.	*хил. лв.*
На 1 януари	2,841	4,377
Печалба / (Загуба) от промени в справедливите стойности	56	(1,185)
Продадени	(194)	(351)
На 31 декември	**2,703**	**2,841**

6. Имоти (продължение)

6.3. Инвестиционни имоти държани за продажба (продължение)

Инвестиционните имоти държани за продажба (които не са били обект на разработване) 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 2010 г. Промените в справедливите стойности на имотите държани за продажба се признават в отчета за доходите.

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. През 2009 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.

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

	2010	2009
	хил. лв.	*хил. лв.*
Допълнителна отстъпка в използваните офертни цени, поради ограничен брой сравними сделки / неликвиден пазар		
Намаление с 5%	(129)	(142)
Намаление с 10%	(271)	(284)
Намаление с 15%	(395)	(426)

7. Разходи за бъдещи периоди

	2010	2009
	хил. лв.	*хил. лв.*
Дългосрочни		
Стимули по оперативни лизинги	420	464
Начални преки разходи по оперативни лизинги	57	65
	477	**529**
Краткосрочни		
Стимули по оперативни лизинги	187	139
Начални преки разходи по оперативни лизинги	23	20
Предплатени такси	31	-
Застраховки	22	22
	263	**181**

7. Разходи за бъдещи периоди (продължение)

	2010	2009
	хил. лв.	*хил. лв.*
Стимули по оперативни лизинги		
На 1 януари	603	-
Предоставени стимули през годината	148	694
Признати в отчета за доходите през годината (Бележка 5.1)	(144)	(91)
На 31 декември	**607**	**603**
Начални преки разходи за оперативни лизинги		
На 1 януари	85	-
Извършени начални преки разходи през годината	15	98
Признати в отчета за доходите през годината (Бележка 5.1)	(20)	(13)
На 31 декември	**80**	**85**

8. Търговски и други вземания

	2010	2009
	хил. лв.	*хил. лв.*
Вземания за наеми, бруто	289	390
Минус: Обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания	(67)	(121)
Вземания за наеми, нетно	222	269
Вземания по продажба на имоти, бруто	591	1,256
Минус: Обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания	(118)	(665)
Вземания по продажба на имоти, нетно	473	591
Вземания от и платени аванси на обслужващото дружество	147	-
Вземания от наематели за строителни работи	572	-
Вземания от наематели за консумативи	32	-
Платени аванси	58	15
Вземания от брокери	-	35
Вземания по лихви	104	-
Други вземания	15	-
	1,623	**910**

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

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

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

8. Търговски вземания (продължение)

Към 31 декември 2010 г., вземания за наеми с номинална стойност в размер на 92 хил. лв. (2009 г.: 154 хил. лв.) и вземания по продажба на имоти с номинална стойност в размер на 591 хил. лв. (2009 г.: 782 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:

	2010	2009
	хил. лв.	*хил. лв.*
На 1 януари	(786)	(1,658)
Призната (Бележка 5.4)	-	(63)
Използвана	98	-
Отписана (Бележка 5.4)	503	935
На 31 декември	**(185)**	**(786)**

Към 31 декември 2010 г. и 2009 г., възрастовият анализ на търговските и други вземания е предствен 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.*
2010 г.	1,623	936	-	-	84	-	603
2009 г.	910	277	20	-	123	-	490

9. Парични средства и парични еквиваленти

	2010	2009
	хил. лв.	*хил. лв.*
Парични средства в брой и по банкови сметки	54	15
Краткосрочни депозити	1,110	1,987
	1,164	**2,002**

Паричните средства в банкови сметки се олихвяват с плаващи лихвени проценти, базирани на дневните лихвени проценти по банкови депозити. Краткосрочните депозити се правят в лева и евро и са с различен срок – от три дни до дванадесет месеца през 2010 г. (2009: от 3 дни до 3 месеца), в зависимост от ликвидните и инвестиционни нужди на Фонда. Те се олихвяват по договорени фиксирани лихвени проценти – от 7% до 12.50% годишно (2009 г.: от 3.25% до 9.75% 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

	2010	2009
	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.)
Оторизирани, издадени и изцяло платени		
На 1 януари 2009 г.	60,450	60,450
На 31 декември 2009 г.	60,450	60,450
На 31 декември 2010 г.	**60,450**	**60,450**

През 2010 г. и 2009 г. Фондът не е увеличавал основния си капитал чрез публично предлагане на акции на Българска фондова борса.

Към 31 декември 2010 година, разпределението на основния капитал на Фонда е както следва:

	Брой акции (хиляди)	Участие
Уникредит банк, Австрия	11,523	19.06%
Клиенти на Шведбанк АС	7,944	13.14%
Банка Сканд Енскилда	3,000	4.96%
Шведбанк АС	2,661	4.40%
Универсален пенсионен фонд Доверие	2,475	4.09%
ЗУПФ Алианц България	1,871	3.10%
СЕБ Касвуфонд	1,625	2.69%
Данюб Инвест ОУ	1,578	2.61%
Би Финанс ЕООД	1,461	2.42%
ДПФ Алианц България	1,456	2.41%
Данске Инвест- Източна Европа Конвърджънс	1,145	1.89%
СЕБ Прогресивен Пенсионен фонд	1,064	1.76%
Глобус Балистик ЕООД	917	1.52%
Балкан Холдингс (Кипър) Лимитед	894	1.48%
Ай Ен Джи универсален пенсионен фонд	891	1.47%
Акционери с участие под 1.4%	19,945	33.00%
	60,450	**100%**

10.2. Премийни резерви

Към 31 декември 2010 г. премийните резерви са в размер на 9,810 хиляди лева (2009 г.: 9,810 хиляди лева). Те са формирани от превишението на постъпленията от издадени нови акции над тяхната номинална стойност през 2006 г.

11. Дългосрочни лихвоносни заеми

	Номинален лихвен процент	Падеж	2010	2009
			хил. лв.	*хил. лв.*
Краткосрочна част				
(1) Инвестиционен банков заем с общ размер 7,000 хиляди евро, по номинална стойност	1месечен Euribor +1.6%	декември 2011 г.	1,424	1,340
Задължение за лихви			25	11
			1,449	1,351
(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	760
Задължение за лихви			4	4
			853	764
Общо краткосрочна част			**2,302**	**2,115**
Дългосрочна част				
(1) Инвестиционен банков заем с общ размер 7,000 хиляди евро, по номинална стойност	1месечен Euribor +1.6%	декември 2016 г.	8,444	9,874
Корекция до амортизуема стойност			(49)	2
			8,395	9,876
(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	8,895
Корекция до амортизуема стойност			(127)	(156)
			7,895	8,739
Общо дългосрочна част			**16,290**	**18,615**

11. Дългосрочни лихвоносни заеми (продължение)

(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 21,172 хиляди лева към 31 декември 2010 г. (2009 г.: 21,230 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. Ефективният лихвен процент е 5.80%. 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 да рефинансира разходи направени във връзка с въвеждане в експлоатация на имоти за търгуване (офис сграда и прилежащата й земя). Заемът е обезпечен с ипотека върху тези имоти с отчетна стойност в размер на 30,518 хил. лв. (2009 г.: 30,136 хил. лв.), настоящи и бъдещи вземания по договори за оперативен лизинг на офиси. Заемът се погасява на месечни вноски, дължими на 29-то число всеки месец. Ефективният лихвен процент на кредита е 8.33%. Анализ на падежната структура на заема на база на договорените недисконтирани плащания е представен в Бележка 18.

Като част от условията по заема, Фондът трябва да отговаря на следните финансови показатели:
- стойност на нетните активи над 25,000 хил. евро (48,896 хил. лв.) (Бележка 18, Управление на капитала);
- да поддържа коефициент на покритие на дълга най-малко 1.2.

Към 31 декември 2010 г. Фондът е спазил всички финансови показатели.

12. Деривативен финансов пасив

	2010	2009
	хил. лв.	*хил. лв.*
Пасив от лихвен суап, признат в отчета за финансовото състояние	686	732

	2010	2009
	хил. лв.	*хил. лв.*
Нереализирана печалба/(загуба) от лихвен суап, призната в отчета за доходите	46	(274)

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 2010 г. не е имало неизпълнение на ангажиментите по сделката за лихвен суап от страна на Фонда.

13. Провизия за дължими дивиденти

	2010	2009
	хил. лв.	*хил. лв.*
Провизия за дължими дивиденти	2,274	2,301
Провизия за данък при източника	120	74
	2,394	**2,375**
Дивидент на акция, бруто (в лева)	**0.0396**	**0.0393**

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 2010 г. и 2009 г., ръководството е анализирало задължението за разпределяне на дивиденти от икономическа и правна гледна точка. В резултат на това, е призната провизия за дивиденти 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.

14. Търговски и други задължения

	2010	2009
	хил. лв.	*хил. лв.*
Задължения към обслужващото дружество, от които:	884	1,416
- възнаграждения на обслужващото дружество	57	621
- задължения по строителни договори	755	733
- други	72	62
Начислени неустойки и други задължения по строителни договори	344	342
Задължения за стимули по оперативни лизинги	74	-
Задължения към доставчици	40	34
ДДС задължения	38	30
Получени аванси	-	31
Други задължения	96	13
	1,476	**1,866**

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 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 2010 г. и 2009 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.

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 2010 г. възнаграждението за обслужване възлиза на 1,155 хиляди лева (2009 г.: 1,230 хиляди лева), от които 57 хиляди лева не са изплатени към 31 декември 2010 г. (2009 г.: 509 хиляди лева).

За 2010 г. възнаграждението за успех на обслужващото дружество възлиза на 93 хиляди лева (2009 г.: 328 хиляди лева), които са напълно изплатени към 31 декември 2010 г. (2009 г.: неизплатени са 112 хиляди лева).

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 2010 година са в размер на 29 хиляди лева, в това число осигуровки в размер на 5 хил. лв. (2009 г.: 39 хиляди лева, в това число осигуровки в размер на 6 хил. лв.).

16. Доходи на акция

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

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

	2010	2009
	хил. лв.	*хил. лв.*
Печалба/(Загуба) за годината	702	(4,421)
Средно-претеглен брой обикновени акции (в хиляди)	60,450	60,450
Основен/на доход/(загуба) на акция (в лева)	**0.012**	**(0.073)**

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.

17. Ангажименти

Ангажименти по оперативен лизинг – Фондът като лизингодател

Аренди на земеделски земи (инвестиционни имоти)

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

	2010	2009
	хил. лв.	*хил. лв.*
До 1 година	410	400
От една до пет години	250	540
Над пет години	-	-
	660	**940**

Оперативен лизинг на офис площи (имоти за търгуване)

Фондът е сключил договори за оперативен лизинг на офиси със срок от три до десет години. Те съдържат различни опции за прекратяване, както и клаузи за подновяване на наемния срок с шест месеца. Фондът е получил тригодишна гаранция от основния си лизингополучател в размер на три брутни месечни наема като обезпечение на съответните си вземания от наеми. Към 31 декември бъдещите минимални лизингови вноски са представени по-долу:

	2010	2009
	хил. лв.	*хил. лв.*
До 1 година	4,112	3,093
От една до пет години	11,310	10,515
Над пет години	727	1,034
	16,149	**14,642**

17. Ангажименти (продължение)

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 лизинги, са както следва:

	2010	2009
	хил. лв.	*хил. лв.*
До 1 година	2,116	2,116
От една до пет години	8,463	8,464
Над пет години	1,715	3,756
	12,294	**14,336**

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

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 предоположения, използвани при оценките на справедливите стойности на инвестиционните имоти и съответните анализи на чувствителността.

Лихвен риск

Експозицията на Фонда спрямо риска от промени в пазарните нива на лихвените проценти е свързана главно със задълженията по заеми с плаващи лихвени проценти. Лихвеният риск се управлява чрез постоянни преговори с кредитиращите институции (банки) като целта е да се договарят 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). Лихвеният процент на дългосрочен банков заем с общ размер 5,000 хиляди евро (9,779 хиляди лева) е договорен като по-високия от 3 месечен Euribor + 5%, или 8% годишно.

Към 31 декември 2010 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) и лихвеният риск по инвестиционният банков заем с общ размер 5,000 хиляди евро (9,779 хиляди лева) е минимизиран чрез фиксиран праг от 8%. Лихвеният суап няма ефект върху другите компоненти на собствения капитал на Фонда.

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

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 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 и други задължения	137	3	784	-	-	924
	137	**860**	**3,374**	**13,822**	**6,260**	**24,453**

Към 31 декември 2009 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	-	486	1,458	7,771	3,882	13,597
Инвестиционен банков заем с общ размер 5,000 хиляди евро	-	382	1,156	6,143	5,868	13,549
Търговски и други задължения	181	438	831	-	-	1,450
	181	**1,306**	**3,445**	**13,914**	**9,750**	**28,596**

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.

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

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 офис площи и 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 концентрирани в един от клиентите на Фонда и ръководството контролира техните експозиции чрез извън съдебни преговори и предприемане на бъдещи правни действия в случай, че е необходимо.

Максималната кредитна експозиция на Фонда при условие, че неговите контрагенти не изпълнят своите задължения по повод на признатите от Фонда финансови активи, възлизат на съответната им стойност по отчета за финансово състояние към 31 декември 2010 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.

	2010	2009
	хил. лв.	*хил. лв.*
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810
Неразпределена печалба	3,808	5,500
Общо собствен капитал	74,068	75,760
Инвестиционни имоти, включително имоти държани за продажба и имоти за търгуване	93,646	97,794
Дългосрочни лихвоносни заеми (дългосрочна и краткосрочна част)	18,592	20,730
Собствен капитал към дългосрочни лихвоносни заеми	3.98	3.66
Инвестиционни имоти, включително имоти държани за продажба и имоти за търгуване към собствен капитал	1.26	1.29
Пазарна капитализация	31,736	22,367

Както е оповестено в Бележка 11, от 29 септември 2009 г., Фондът е обект на външно наложени капиталови изисквания, произтичащи от договор за инвестиционен банков заем с общ размер 5,000 хил. евро (9,779 хил. лв.). Стойността на нетните активи на Фонда не трябва да бъде по-ниска от 48,896 хил. лв. (25,000 хил. евро). Към 31 декември 2010 г. нетните активи на Фонда са в размер на 74,068 хил. лв. и надвишават определеният минимален размер.

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:

	Отчетна стойност		*Справедлива стойност*	
	2010	2009	2010	2009
	хил. лв.	*хил. лв.*	*хил. лв.*	*хил. лв.*
Финансови активи				
Търговски и други вземания	1,623	910	1,623	910
Парични средства и краткосрочни депозити	1,164	2,002	1,164	2,002
Финансови пасиви				
Дългосрочни лихвоносни заеми	18,592	20,730	18,592	20,730
Деривативен финансов инструмент	686	732	686	732
Търговски и други задължения	924	1,450	924	1,450

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.

19. Финансови инструменти (продължение)

Йерархия по справедлива стойност

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

Към 31 декември 2010 г.

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

Към 31 декември 2009 г.

	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	**Обща справедлива стойност**
	хил .лв.	*хил. лв.*	*хил .лв.*	***хил. лв.***
Деривативен лихвен суап	-	732	-	**732**

* 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

През януари 2011 г. Фондът е сключил договор за оперативен лизинг с „Денс Академи – 2" ООД за отдаване под наем на останалите неотдадени помещения в КБЦ. С подписването на последния договор Дружеството постига 100% запълняемост на сградата.

Освен подписването на лизинговия договор по-горе, не са настъпили други 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 2010 г.