



Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА  
И УПРАВЛЕНИЕТО И  
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 декември 2013 година

## ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

### Кратко съдържание

---

Обща информация .....	2
Годишен доклад за дейността и управлението .....	5 - 29
Доклад на независимия одитор до акционерите на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ .....	32
Годишен финансов отчет .....	34 –71

## ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

### Обща информация

---

#### **Съвет на директорите**

Тодор Брешков, Председател на Съвета на директорите  
Марио Ал-Джебури, Заместник-председател на Съвета на директорите  
Чавдар Донков, Член на Съвета на директорите  
Николай Скарлатов, Изпълнителен Директор

#### **Адрес**

ул. Николай Хайтов No 3А, ет. 1  
район Изгрев  
гр. София 1113

#### **Банка депозитар**

Банка ДСК АД

#### **Брокер на недвижими имоти**

Сетъл Недвижими Имоти ООД

#### **Обслужващо дружество**

Мениджмънт недвижими имоти ООД (МНИ ООД)

#### **Одитор**

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



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

Съдържание

---

1	Обща информация за Дружеството .....	5
2	Портфейл на Дружеството .....	8
3	Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2013г. и бъдещи перспективи .....	13
4	Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване.....	22
5	Важни научни изследвания и разработки .....	22
6	Предвиждано развитие на Дружеството.....	23
7	Промени в цената на акциите на Дружеството.....	23
8	Информация относно прилагането на чл. 100н., ал.4, т.3, от ЗППЦК.....	24
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.....	29
11	Друга информация .....	29

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

За годината приключваща на 31 декември 2013 г.

---

## 1. Обща информация за Дружеството

### 1.1 Правна рамка и промени в устава на Дружеството през 2013 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.

През годината има проведени две Общи събрания на акционерите (ОСА). На проведеното на 15 юли 2013г. ОСА няма промени в правната рамка и устава на Дружеството. Решенията взети от ОСА са следните:

- ОС прие Годишния доклад на СД за дейността и управлението на Дружеството през 2012 г.
- ОС прие доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет за 2012 г.
- ОС прие доклада за дейността на Одитния комитет на дружеството за 2012 г.
- ОС одобри Годишния финансов отчет на дружеството за 2012 г.
- ОС прие отчета на Директора за връзка с инвеститорите.
- ОС освободи от отговорност членовете на СД за дейността им през 2012 г.
- ОС взе решение да бъде разпределен като дивидент за акционерите 100 % от преобразувания финансов резултат за 2012 г., определен съгласно чл.10 от ЗДСИЦ, в размер на 2,000,485.14 лв., както и остатъкът от неразпределената печалба от минали години в размер на 1,917,469.82 лв.. Общата сума за разпределяне като дивидент за акционерите възлиза на 3,917,954.96 лв. или 0.06481 брутен дивидент на акция.
- ОС избира "Ърнст енд Янг Одит" ООД, гр. София 1124, бул. Цариградско шосе 47А, ет. 4, да провери и завери финансовия отчет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2013 г.

Второто ОСА е проведено на 15 ноември 2013г., на което е взето едно единствено решение:

- ОС приема и утвърждава Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите.

### 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 2013 г. са начислени следните брутни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите (СД), съгласно договори за управление:

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

За годината приключваща на 31 декември 2013 г.

---

**1. Обща информация за Дружеството (продължение)**

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

- Годишно възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков – 27,600 лв.;
- Годишно възнаграждение на Марио Исам-Саади Ал-Джебури – 3,720 лв.;
- Годишно възнаграждение на Чавдар Иванов Донков – 27,600 лв.;
- Годишно възнаграждение на Николай Христов Скарлатов – 15,528 лв.;

Общо през 2013 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат на 74,448 лв.

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

Към 31.12.2013 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков - 709 243 бр. акции, представляващи 1.17 % от капитала на Дружеството;
- Марио Исам-Саади Ал-Джебури - не притежава акции от капитала на Дружеството;
- Чавдар Иванов Донков – 908 314 бр. акции, представляващи 1.50 % 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 привилигировани права да придобиват акции и облигации на Дружеството.

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

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

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

- Лонч Хъб Адвайзърс ООД, гр. София, ул. Съборна №14, ет.2, ап.6 - Управител;

**Марио Исам-Саади Ал-Джебури** няма участие в управителните и/или контролни органи на други юридически лица.

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

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

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

За годината приключваща на 31 декември 2013 г.

---

**1. Обща информация за Дружеството (продължение)**

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

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

- Индъстриал Пропъртийз ООД, гр. София, ул. Църноок № 5 – Управител;
- Скарли ООД, гр. София, ж.к. Младост 1, бл. 34Б, вх.2, ап.11 - Управител;
- Скарли ЕООД, обл. София, общ. Божурище, с. Гурмазово 2226 - Управител;
- Мейн Кепитъл АД, гр. София, жк. Лозенец, ул. Църноок № 5 – Изпълнителен директор;
- Биопортал ООД, гр. София, жк. Лозенец, ул. Църноок № 5 – 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, гр. Пловдив, ул. „Гладстон” 36;
- Глобус Балистик ООД, гр. София, ул. „Витоша” 61, ет.2;
- Лонч Хъб Адвайзърс ООД, гр. София, ул. Съборна №14, ет.2, ап.6.

**Чавдар Иванов Донков**

- Итека Компютърс ООД, гр. София, НС Васил Левски, бул.Евлоги Георгиев, офис 32;
- Би Пи Фининг ООД, гр. 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, обл. София, общ. Божурище, с. Гурмазово 2226;
- ЕТ НИК – Николай Скарлатов, гр.София, с. Габер 2215.

**Марио Исам-Саади Ал-Джебури**

- Няма участие като неограничено отговорен съдружник и не притежава повече от 25 % от капитала на друго дружество.

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

Няма такива.



За годината приключваща на 31 декември 2013 г.

## 2. Портфейл на Дружеството

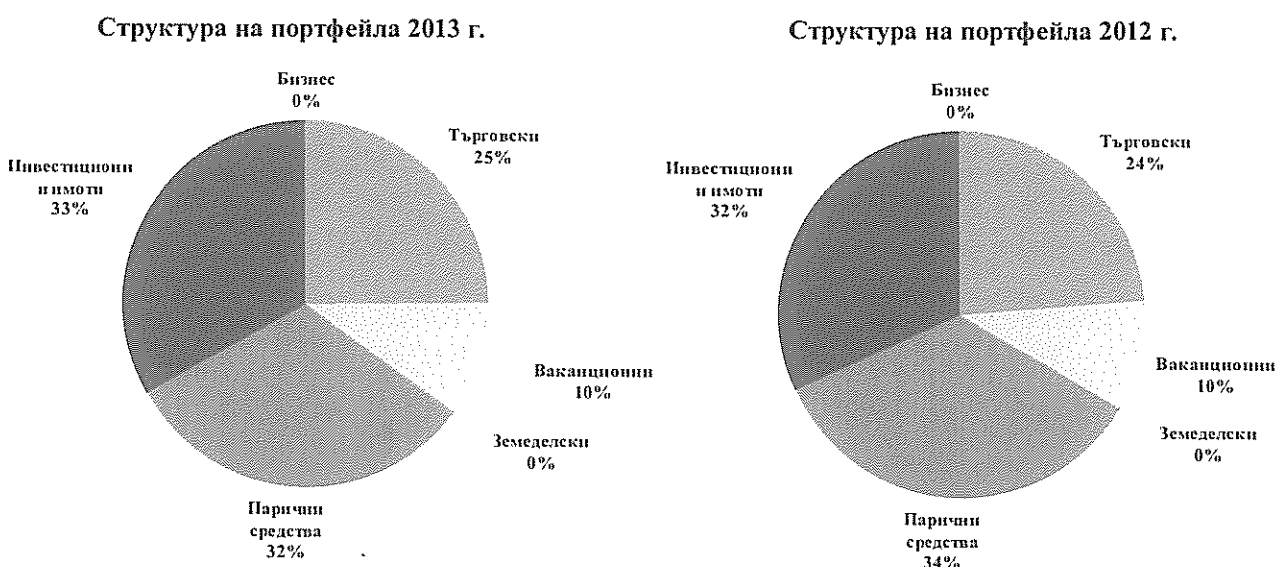
### 2.1 Структура на портфейла

Основните промени през изтеклата година в структурата на портфейла на ФНИБ се дължат на изплатения на акционерите дивидент за 2012 г., който бе в размер на 3,918 хил. лв. В резултат дялът на паричните средства намалява на 32%, а на първо място с най-голям дял от 33% излизат инвестиционните имоти. Следващите по дял в структурата на портфейла на ФНИБ са търговските площи с 25% и ваканционните имоти с 10%. През годината дейността на Дружеството беше насочена главно в следните направления:

- Извършване на текущи ремонти на ТЦ Mr.Bricolage в гр. Варна и гр. София;
- Участие в инициатива за изграждане на пътна инфраструктура до имота в с. Лозенец, Бургаска област;
- Регулация на имотите по проект „Инвестиционни имоти в София – Околовръстен път“;
- Маркетингане на апартаментите и гаражите в Секвоя 2, Боровец и извършване на текущи ремонти по сградата;
- Провеждане на преговори за покупка на съществуваща офис сграда;
- Оценка на инвестиционните възможности на пазара на офис площи и жилищни имоти;
- Търсене на нови проекти за инвестиция от страна на Дружеството.

Управляваните от ФНИБ проекти към края декември 2013 г. са 8 на брой, разпределени в различни сектори на пазара на недвижимите имоти в България.

Фигура 1. Разпределение на инвестирания капитал по видове сектори



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

За годината приключваща на 31 декември 2013 г.

**2. Портфейл на Дружеството (продължение)**

**2.1 Структура на портфейла (продължение)**

През изтеклата 2013г. Дружеството насочи усилията си в управление на три основни проекта, като според степента си на завършеност проектите на ФНИБ могат да бъдат разделени по следния начин:

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

Проект	Етап на проекта	Размер на проекта	Инвестирани средства към 31.12.2013г.	Бъдещи плащания
<b>Текущи проекти</b>				
Търговски центрове „Доверие-Бриколаж“	текущо управление	20,089	20,089	0
Земеделска земя	текущо управление	118	118	0
Жилищна сграда „Секвоя 2“ - Боровец	в продажба	3,698	3,698	0
<b>Предстоящи проекти</b>				
Морско ваканционно селище - с Лозенец	замразен	18,000	4,526	0
Инвестиционни имоти до Велико Търново*	преустановен	512	512	п.а
Инвестиционен имот до Видин*	преустановен	589	589	п.а
Инвестиционни имоти в София - Околовръстен път*	преустановен	4,862	4,862	п.а
Инвестиционни имоти в София - Младост IV*	преустановен	20,857	20,857	п.а
<b>Общо инвестиционни проекти</b>		<b>68,725</b>	<b>55,251</b>	<b>0</b>

\* Стойността на проекта ще бъде уточнена след разработване на идеяния проект

От изброените проекти в таблицата, Търговски центрове „Доверие-Бриколаж“ и Земеделска земя са в етап на текущо управление. Проекта Жилищна сграда „Секвоя 2“ – Боровец е в процес на продажба. Следващата група проекти са предстоящи или замразени и към момента няма съществено развитие по тях. Такива са имотът предвиден за ваканционно селище до с. Лозенец, Бургаска област, Инвестиционните имоти край Велико Търново и Видин и двата проекта в София на Околовръстния път и в Младост IV. През януари 2014 г. с покупката на съществуваща офис сграда Дружеството стартира нов проект, който през годината ще бъде в етап на текущо управление.

**2.2 Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж“**

Стартът на проект ТЦ „Доверие Бриколаж“ е през 2006 г. Инвестицията е от вида „покупка и обратно отдаване под наем“, предмет на която са двата магазина от веригата Mr.Bricolage разположени във Варна в кв.Младост и в София на бул. Цариградско шосе.

С цел оптимизиране на възвращаемостта от проекта през 2006г. ФНИБ рефинансира 70% от стойността му, чрез инвестиционен кредит от Юробанк И Еф Джи България АД на стойност 7 млн. евро. Остатъкът по главницата на този кредит към 31.12.2013 г. е в размер на 2.73 млн. евро.

През 2012 г. сроковете на двата договора за наем бяха удължени до декември 2021 г. и през 2013 г. бе въведена годишна индексация на наемите с инфлационния индекс НІСР 27 countries за предходната година. В допълнение от началото на 2013 г. управлението на отпадъците и плащането на такса смет е за сметка на наемателя.

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

За годината приключваща на 31 декември 2013 г.

## 2. Портфейл на Дружеството (продължение)

### 2.2 Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж” (продължение)

Параметрите по проекта 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
Индексация от 07-2013	НІСР 27
Срок на договора за наем	декември 2021г.

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
Индексация от 07-2013	НІСР 27
Срок на договора за наем	декември 2021г.

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

Съгласно действащите споразумения през юли 2013 г. бе извършена индексация на наемите, като новата по-висока стойност на месечните наемите за двата магазина е 92,400.67 евро. Следващата индексация на наемните е в началото на 2014 г.

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.

През 2013 г. са направени няколко текущи ремонта и в двата обекта. В началото на годината бе завършен плановия ремонт на покрива на магазина във Варна, а по-късно през годината е извършен и ремонт на паркинга. В София през годината, вследствие на теч е направена подмяна на част от водопроводната мрежа и свързаните с това ремонти на настилната на паркинга на магазина.

### 2.3 Проект – Земеделска земя

Към края на 2013 г. Дружеството е собственик на 416.7 дка земеделска земя, от които за 240.6 дка се водят съдебни спорове. Загубено е едно дело за 38 дка във Великотърновския район и съответните имоти са отписани от сметките на Дружеството.

Отдадените под аренда земи са 149.1 дка или около 36%. Средната наемна цена е около 40.39 лв./дка. Арендните вземания за земеделската 2012/2013г. са събрани на 100%, а за 2010/2011 и 2011/2012 земеделски години съответно на 81.1% и 92%.

### 2.4 Проект – Жилищна сграда „Секвоя 2” – Боровец

През 2007 г. 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 3,527.30 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. Поради тежката ситуация на пазара за ваканционни имоти и слабия интерес от страна на потенциални купувачи през годината, Дружеството не успя да продаде нови апартаменти. Към края на декември 2013 г. общо продадените апартаменти са седем на брой. Продължава кампанията за продажба и на останалите имоти.

## **2. Портфейл на Дружеството (продължение)**

### **2.5 Проект – Ваканционно селище на морето**

Проектът предвижда изграждането на ваканционно селище от затворен тип, в които да се построят жилищни, търговски и развлекателни площи. Парцелът предвиден за изграждането на проекта е с размер от около 28 дка и на него е проектирано изграждането на 291 апартамента, два басейна – детски и за възрастни, два ресторанта, търговски и развлекателен център.

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

### **2.6 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 индустриален или търговски парк с множество обекти, където големи търговски вериги да разположат своите магазини.

Към настоящия момент дейността на Дружеството по отношение на бъдещото развитие на имота е преустановена в очакване на по-благоприятни условия за неговата реализация. През изтеклата година след проявен интерес от местен земеделски производител част от имота е отдаден за временно ползване.

### **2.7 Проект – Инвестиционен имот до град Видин**

През 2006 г. на проведен от Министерството на отбраната търг ФНИБ стана собственик на парцел с обща площ 86,008 кв.м. Теренът е разположен в близост до фериботното пристанище на Видин на основния път свързващ града и ферибота. В района срещу парцела е разположено митническо бюро, обслужващо товарите идващи по река Дунав. В допълнение, имотът се намира в близост до новия мост над река Дунав, чието изграждане бе завършено през изминалата 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.

### **2.8 Проект – Инвестиционни имоти в град София – Околовръстен път**

През 2006 - 2007 година Дружеството закупи 6 парцела в полите на Витоша в съседство на вече реализирания проект – Камбаните Бизнес Център (КБЦ). След тяхното обединение общата площ на закупените от ФНИБ имоти бе 18,052 кв.м. След продажбата на част от имотите през 2011 г. собственост на Дружеството останаха 11,081 кв.м.

Така оформилният се терен се намира в района на „Вилна зона Малинова долина – Бункера” в София, кв. Симеоново. Комбинацията от чистия въздух от Витоша, добрата транспортна инфраструктура на Околовръстното шосе, близостта до ново изградения „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 бъдещ проект.

В края на 2013 г. завърши промяната на регулацията на оставащите след сделката с КБЦ парцели. Според новата регулация имота попада в зона Оз2 със съответстващите за тази зона параметри на застрояване.

## **2. Портфейл на Дружеството (продължение)**

### **2.9 Проект – Инвестиционни имоти в Младост IV, град София**

ФНИБ е собственик на 17 имота, разположени на Околовръстното шосе на София в точката му на пресичане с бул. Александър Малинов, в западна посока срещу Бизнес Парк София. След извършените продажби през предходните години към края на 2013 г. общата площ на притежаваните по този проект имоти е 42,190 кв.м.

През 2008 г. Община София започна процедура по изготвяне и приемане на нов устройствен план на района, което отложи инвестиционните намерения на Дружеството за времето след одобрението на новия план. Към момента е направено второто обявяване на новия устройствен план, но е постъпило възражение от един от останалите собственици на имоти, което възражение е отхвърлено на първа инстанция. Към момента се очаква възражението да бъде разгледано и на втора инстанция и ако отново бъде отхвърлено, новия устройствен план на квартала ще може да влезе в действие.

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

За годината приключваща на 31 декември 2013 г.

**3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2013г. 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 2013 г. и 2012 г.

Счетоводен баланс към 31.12.2013 г. и към 31.12.2012 г.

(Всички суми са в хиляди лева)	31.12.2013	31.12.2012
<b>АКТИВИ</b>		
<b>ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ</b>		
Инвестиционни имоти	49,711	49,624
Стопански инвентар и съоръжения	3	6
<b>ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ</b>	<b>49,714</b>	<b>49,630</b>
<b>КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ</b>		
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	2,367	2,392
Търговски вземания и лихви	288	1,026
Парични средства и краткосрочни депозити	25,569	29,047
Разходи за бъдещи периоди	9	9
<b>ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ</b>	<b>28,233</b>	<b>32,474</b>
<b>ОБЩИ АКТИВИ</b>	<b>77,947</b>	<b>82,104</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810
Нагрупана печалба	237	2,117
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>70,497</b>	<b>72,377</b>
<b>ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>		
Дългосрочни заеми	3,646	5,322
Деривативен финансов инструмент	320	567
<b>ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>	<b>3,966</b>	<b>5,889</b>
<b>КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>		
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,696	1,610
Провизия за дължими дивиденди	1,448	1,800
Търговски и други задължения	340	428
<b>ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>	<b>3,484</b>	<b>3,838</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>7,450</b>	<b>9,727</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>77,947</b>	<b>82,104</b>

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

За годината приключваща на 31 декември 2013 г.

**3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2013г. и бъдещи перспективи (продължение)**

**3.1 Обобщени финансови отчети (продължение)**

Отчет за доходите за 2013 г. и 2012 г.

(Всички суми са в хиляди лева)	2013 г.	2012г.
Приходи от наеми	2,151	2,132
Приходи от лихви	1,451	2,095
Печалба от деривативен финансов инструмент	247	101
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	76	-
Други приходи	94	381
<b>Общо приходи</b>	<b>4,019</b>	<b>4,709</b>
Разходи за лихви	(358)	(457)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(1,082)	(1,103)
Преки оперативни разходи свързани с имоти	(588)	(385)
Възнаграждения на Съвета на директорите	(89)	(78)
Разходи за персонала	(26)	(28)
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	-	(281)
Други разходи и валутно-курсови разлики	(191)	(658)
<b>Общо разходи</b>	<b>(2,334)</b>	<b>(2,990)</b>
<b>Печалба/(загуба) за периода</b>	<b>1,685</b>	<b>1,719</b>
<b>Средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)</b>	<b>60,450</b>	<b>60,450</b>
<b>Доход на една акция (в лева)</b>	<b>0.028</b>	<b>0.028</b>

**3.2 Ликвидност**

Таблица 3 – Показатели за ликвидност на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 31 декември 2013 г.

Коефициенти	31.12.2013	31.12.2012
Текуща ликвидност	8.10	8.46
Бърза ликвидност	7.42	7.84
Абсолютна ликвидност	7.34	7.57

След изплащането през месец юли на дивидента за 2012 г. коефициентите за ликвидност отбелязват намаление. Понижението се дължи на по-малкия относителен спад от 9.22% на текущите пасиви, срещу 13.1% на текущите активи. След измененията коефициентите продължават да са доста високи, като текущата ликвидност достига 8.10, а абсолютната ликвидност 7.34. Очакването за следващата година е след стартирането на новия проект в края на януари 2014 г. коефициентите за ликвидност да намалее.

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

За годината приключваща на 31 декември 2013 г.

**3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2013г. и бъдещи перспективи (продължение)**

**3.2 Ликвидност (продължение)**

**Вътрешни източници на ликвидност**

През 2013 г., въпреки намаленията на краткосрочните активи и пасиви "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ запазва значителни по размер вътрешни източници на ликвидност.

**Краткотрайни (текущи) активи**

*Таблица 4а – Текущи активи на ФНИБ към 31 декември 2013 г.*

Източници на ликвидност	31.12.2013	% дял	31.12.2012	% дял
<b>Текущи активи</b>				
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	2,367	8.38%	2,392	7.37%
Търговски вземания и лихви	288	1.02%	1,026	3.16%
Разходи за бъдещи периоди	9	0.03%	9	0.03%
Парични средства и краткосрочни депозити	25,569	90.56%	29,047	89.45%
<b>Общо текущи активи</b>	<b>28,233</b>	<b>100%</b>	<b>32,474</b>	<b>100%</b>

Общия размер на краткотрайните активи намалява с 13.06% и достига 28,233 хил. лв. спрямо 32,474 хил. лв. година по-рано. Основните причини за това намаление са по-малкия размер на паричните средства и по-малкия размер на търговските вземания. Тези изменения не променят съществено структурата на активите, като отново с най-голям дял от 90.56% са паричните средства. Техния размер намалява с 11.97% и в края на годината достигат 25,569 хил. лв., спрямо 29,047 хил. лв. година по-рано. В основата на това намаление, както бе споменато по-горе, е изплатения през лятото дивидент за 2012 г.

На второ място със 8.38% остават Инвестиционните имоти държани за продажба и търгуване. Тук е отразена отчетната стойност на жилищната сграда „Секвоя 2” в кк. Боровец. Отчетеното намаление в стойността е в резултат от годишните преоценки в края на годината. През следващите отчетни периоди при продажба на нови апартаменти се очаква общата отчетна стойност на проекта да намалява.

Третият по големина източник на ликвидност през тази година са „Търговските вземания и вземания от лихви”. Тяхната стойност намалява със 72 % до 288 хил. лв. от 1,026 хил.лв. година по-рано. Основните причини за отбелязаното намаление са получените вземания в размерна 822 хил. лв. от лихви по краткосрочни депозити. Начислените нови вземания от лихви към края на 2013 г. са 128 хил. лв. Други основни вземания отбелязани в тази статия са вземанията от обслужващото дружество в размер на 132 хил. лв., основната част, от които са вземания свързани със строителни работи по проект Камбани Бизнес Център.

Очакването на ръководството на Дружеството е сумата на текущите активи да намалее в резултат от стартирания в края на януари 2014 г. нов инвестиционен проект.



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

За годината приключваща на 31 декември 2013 г.

### 3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2013г. и бъдещи перспективи (продължение)

#### 3.2 Ликвидност (продължение)

##### Краткосрочни (текущи) пасиви

Таблица 4б – Текущи пасиви на ФНИБ към 31 декември 2013 г.

Източници на ликвидност	31.12.2013	% дял	31.12.2012	% дял
<b>Текущи пасиви</b>				
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,696	48.68%	1,610	41.95%
Провизия за дължими дивиденди	1,448	41.56%	1,800	46.90%
Търговски и други задължения	340	9.76%	428	11.15%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>3,484</b>	<b>100%</b>	<b>3,838</b>	<b>100%</b>

Общият размер на текущите пасиви намалява с 9.22% и достига 3,484 хил. лв. спрямо 3,838 хил. лв. година по рано, като основна причина за това е намалението на провизията за дължим дивидент и намалението на търговските задължения. Промяна настъпва и в структурата на пасивите, като дялът на Краткосрочните заеми и лихви нараства за сметка най-вече на дяла на провизиите за дивидент.

С най-голям дял от 48.68% тази година излизат „Краткосрочни заеми и начислени лихви“. В тази статия е отбелязана сумата на дължимите през следващата една година вноски по главницата на останалия инвестиционен заем на дружеството и начислените към края на годината лихви по него. Слабото увеличение на тази статия се дължи на нарастващия размер на месечните плащания по главницата по използвания заем. Очакванията са през следващите отчетни периоди тази сума плавно да нараства до момента на изплащане на задължението по единствения инвестиционен кредит на Дружеството.

На второ място с дял от 41.56% от текущите пасиви към края на 2013 г. са заделените от ФНИБ провизии за изплащане на дивидент за финансовата 2013 г. в размер на 1,448 хил. лв. Начислените провизии за дължим дивидент представляват 90% от преобразувания финансов резултат, определен съгласно чл.10 от ЗДСИЦ. Окончателната сума за разпределяне като дивидент за 2013 г. ще бъде определена на Общото събрание на акционерите (ОСА), когато ще бъдат гласувани финансовите резултати за 2013 г.

В края на 2013 г. Търговските и други задължения отбелязват намаление от 20.56%, което се отразява и в понижението на техния дял в структурата на текущите пасиви. Отбелязания спад в стойността на тези задължения се дължи на изплатеното в началото на годината възнаграждение на обслужващото дружество от предходната година и изписаните в края на годината и признати като приход в Отчета за доходите задължения свързани с агентски комисионни по стари договори за продажба на имоти.

През следващия отчетен период ФНИБ не очаква стойността на краткосрочните пасиви да се промени значително, като отражение ще окажат новите провизии за дивидент за 2014г. и задълженията на дружеството по изплащането на инвестиционния кредит по проект Mr.Bricolage.

##### Външни източници на ликвидност

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

Предвид значителните парични средства, с които разполага ФНИБ, те са напълно достатъчни да обезпечат дейността му през следващата година, както и изплащането на дължимия за 2013 г. дивидент. От гледна точка на разпределянето на свободните средства за реализацията на проекти, ФНИБ ще концентрира дейността си основно в търсенето на нови инвестиционни проекти и за сега не планира привличането на нови средства от външни източници.

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

За годината приключваща на 31 декември 2013 г.

## 3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2013г. и бъдещи перспективи (продължение)

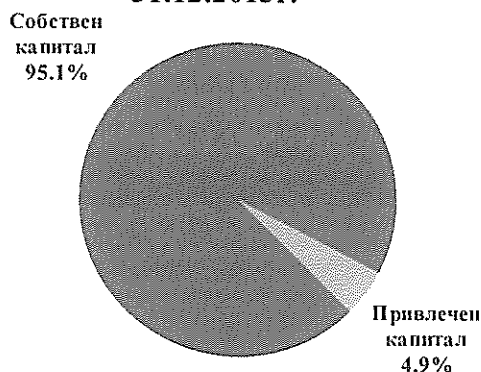
### 3.3 Капиталови ресурси

В края на декември 2013 г. дългосрочният капитал на ФНИБ, собствен и привлечен е на стойност 74,143 хил. лв., което представлява намаление с 4.58% или 3,556 хил.лв. спрямо предходната година. Тази промяна се дължи основно на изплатената главница по инвестиционния кредит на Дружеството, изплатения допълнителен дивидент за 2012 г. и начислената провизия за дивидент за 2013 г., която е в намаление на собствения капитал и в увеличение на краткосрочните задължения.

Намалената стойност на собствения капитал и намалението при дългосрочно привлечените средства променят структурата на капитала, като се наблюдава намаление в дела на привлечения капитал, който достига 4.9% в сравнение с 6.8% към края на предходната година. Разпределението между собствен капитал и привлечени средства е представено на фигурите по-долу.

Фигура 2: Съотношение между собствен и привлечен дългосрочен капитал

Дългосрочен капитал на ФНИБ  
31.12.2013г.



Дългосрочен капитал на ФНИБ  
31.12.2012г.

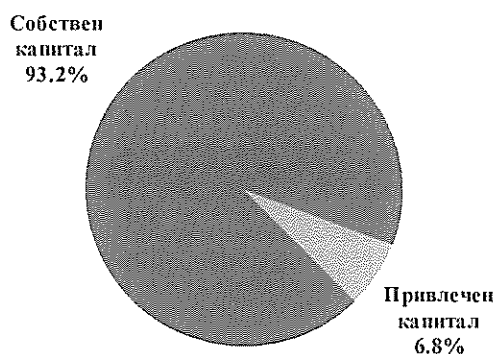


Таблица 5 – Коефициенти на капиталова структура

Коефициенти на капиталовата структура	31.12.2013	31.12.2012
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени средства	19.34	13.60
Съотношение на ДА към собствен капитал	0.71	0.69
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.07	0.11

\* 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 2013 г. е в размер 70,497 хил. лв., което представлява спад от 2.6% в сравнение с 2012 г. Отчетеното намаление е в резултат от допълнително изплатения дивидент през годината и заделените провизии за дивидент за 2013 г. в размер на 1,448 хил. лв., което отчисление в по-голямата си част е компенсирано от отчетената печалба за годината в размер на 1,685 хил. лв.

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

За годината приключваща на 31 декември 2013 г.

**3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2013г. и бъдещи перспективи (продължение)**

**3.3 Капиталови ресурси (продължение)**

**Собствен капитал (продължение)**

*Таблица 6 – Собствен капитал на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 31 декември 2013г.*

Собствен капитал в хил. лв.	31.12.2013	31.12.2012
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810
Натрупана печалба	237	2,117
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>70,497</b>	<b>72,377</b>

**Привлечен дългосрочен капитал**

През изтеклата година Дружеството редовно е плащало дължимите вноски по инвестиционния си кредит, използван за финансирането на проекта ТЦ „Доверие Бриколаж“. Общо непогасената главница по кредита към края на декември 2013 г. е 2.73 млн. евро. Срокът на заема е до декември 2016 г. Нови инвестиционни кредити не са били усвоявани през разглеждания период.

**Капиталови разходи през следващата година**

Инвестиционната програма на Дружеството през 2014 г. е основно насочена към текущо управление на настоящите проекти, но ще се търсят и нови инвестиционни възможности.

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

**3.4 Структура на активите**

Сумата на активите на ФНИБ към края на декември 2013 г. намалява с 5.06% до 77,947 хил.лв. в сравнение с края на 2012 г., когато стойността на активите бе 82,104 хил.лв. Отчетеното намаление е в резултат най-вече от по-малкия размер на паричните средства и търговските вземания в края на годината.

*Таблица 7 – Структура на активите на ФНИБ*

Структура на активите в хил.лв	31.12.2013	% дял	31.12.2012	% дял
Дълготрайни активи вкл.	49,714	63.8%	49,630	60.4%
- общо недвижими имоти	49,711	63.8%	49,624	60.4%
Краткотрайни активи вкл.	28,233	36.2%	32,474	39.6%
- Търговски вземания и лихви	288	0.4%	1,026	1.2%
- Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	2,367	3.0%	2,392	2.9%
- Парични средства и краткосрочни депозити	25,569	32.8%	29,047	35.4%
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>77,947</b>	<b>100%</b>	<b>82,104</b>	<b>100%</b>

Структурата общо на активите се променя основно от направените през годината плащания за дивидент за 2012г. и от там отчетеното изменение в стойността на краткотрайните активи. Делът на дълготрайните активи се увеличава от 60.4% до 63.8% в края на годината, като тази промяна е изцяло за сметка на краткотрайните активи. Увеличението на стойността на дълготрайните активи е в резултат от по-големия размер на инвестиционните имоти, които нарастват вследствие направените преоценки в края на годината.

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

За годината приключваща на 31 декември 2013 г.

## 3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2013г. и бъдещи перспективи (продължение)

### 3.4 Структура на активите (продължение)

През изминалия период структурата на краткотрайните активи не се променя значително, като най-голям дял отново имат паричните средства, следвани от Инвестиционните имоти държани за продажба и търговските вземания и лихви.

### 3.5 Резултати от дейността

Дейността на Дружеството през 2013 г. бе основно насочена в текущото управление на проект ТЦ „Доверие Бриколаж“, търсене на нови инвестиционни проекти и ефективното управление на свободните парични ресурси.

#### Приходи от дейността

През изтеклата година приходите на Дружеството отбелязват намаление до 4,019 хил. лв., което е понижение от около 14.6% спрямо предходната година. Основна причина за този резултат са намалелите приходи от лихви и по-малкия размер на статията други приходи.

Таблица 8 – Реализирани приходи за 2013 г. и 2012 г.

Приходи на ФНИИБ (хил.лв.)	2013 г.	% дял	2012г.	% дял
Приходи от наеми	2,151	53.5%	2,132	45.3%
Приходи от лихви	1,451	36.1%	2,095	44.5%
Печалба от деривативен финансов инструмент	247	6.1%	101	2.1%
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	76	1.9%	-	-
Други приходи	94	2.3%	381	8.1%
Общо приходи	4,019	100%	4,709	100%

Общата структура на приходите се запазва, като отново с най-голям дял са приходите от наеми и приходите от лихви. Увеличение се наблюдава и в делът на печалбата от деривативен финансов инструмент.

През 2013 г. Приходите от наеми отчетоха минимално увеличение от 0.89% и достигат 2,151 хил. лв. Това нарастване се дължи на индексацията на наемите по проект ТЦ „Доверие Бриколаж“, които са основните приходи в отчета за доходите. Допълнително увеличение на тези приходи се очаква и през 2014 г., както и допълнителни приходи от наеми по новия проект на Дружеството.

По съществена промяна през 2013 г. се наблюдава и в статията Приходи от лихви. Отчетеното понижение през отчетния период е в размер на 30.7% и се дължи на по-малкото налични парични средства след изплащането на дивидента за 2012 г. по сметките на Дружеството и намаляващите лихви по депозити. След направената инвестиция в началото на настоящата година, през следващия период се очаква ново намаление на приходите от лихви.

Голямо намаление (75.3%) се отчита в статията Други приходи. Основна причина за това понижение е липсата на еднократни приходи от вида на изписаните провизии по гаранционни задължения по строителни договори, които бяха начислени в края на 2012 г. През изминалата година в тези приходи са отразени възстановени провизии за несъбираеми арендни вземания и отписани задължения към обслужващото дружество.

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

За годината приключваща на 31 декември 2013 г.

**3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2013г. и бъдещи перспективи (продължение)**

**3.5 Резултати от дейността (продължение)**

**Приходи от дейността (продължение)**

През следващата година очакванията на Фонда са общият размер на приходите да нарасне вследствие старта на новия инвестиционен проект. Основните приходи отново ще бъдат приходите от наем от търговските центрове Mr.Bricolage и новата сграда в Бизнес Парк София и приходите от лихви по депозити.

**Разходи от дейността**

Също както приходите, така и разходите отбелязват намаление в размер на 21.9%. Основната причина за това намаление е липсата на отрицателни нетни преоценки на активи и значително по ниския размер на статията „други разходи“.

*Таблица 9 – Реализирани разходи през 2013 г. и 2012 г.*

Разходи на ФНИБ (хил.лв)	2013 г.	% дял	2012г.	% дял
Разходи за лихви	(358)	15.3%	(457)	15.3%
Възнаграждения на обслужващото дружество	(1,082)	46.4%	(1,103)	36.9%
Прекни оперативни разходи свързани с имоти	(588)	25.2%	(385)	12.9%
Възнаграждения на Съвета на директорите	(89)	3.8%	(78)	2.6%
Разходи за персонала	(26)	1.1%	(28)	0.9%
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	-	-	(281)	9.4%
Други разходи и валутно-курсони разлики	(191)	8.2%	(658)	22.0%
<b>Общо разходи</b>	<b>(2,334)</b>	<b>100%</b>	<b>(2,990)</b>	<b>100%</b>

През 2013 г. промените в структурата на разходите са основно вследствие от липсата на загуби от преоценки на активи и голямото намаление на статията „други разходи“. С най-голям дял 46.4% отново е разходът за възнагражденията на обслужващото дружество. Отчетеното намаление в стойността на разхода е вследствие спада в размера на нетните активи на Фона, които са директно обвързан с възнаграждението на МНИ.

На второ място с дял от 25.2% са „Преките оперативни разходи свързани с имоти“. Тяхното увеличение е основно свързано с разходи по регулация на имотите на Околовръстен път в София и разходи по извършените ремонти през годината. Голям дял от тези разходи се падат и на разходите за местни данъци и такси. Със стартирането на новия инвестиционен проект в началото на настоящата година се очаква тези разходи да нараснат през следващия отчетен период.

Следващият по големина дял от 15.3% от структурата на разходите през 2013 г. се пада на „Разходите за лихви“, които включват изплатените и начислени лихви по кредита и разходите по лихвения суап, използван при финансирането на проект ТЦ „Доверие Бриколаж“. Тази сметка отбелязва намаление, което е в резултат от намалението на непогасената главница по използвания заем. През следващите отчетни периоди се очаква размерът на платените лихви да продължи да намалява до окончателното изплащане на дължимата главница по текущия заема на Фонда.

Най-голям спад 71% в разходите за 2013 г. е отчетен по статията „Други разходи“. Отбелязаното намаление се дължи на направените провизии в размер на 506 хил. лв. през 2012 г. на трудно събираеми вземания по сделки с недвижими имоти, този разход не присъства в отчета за доходите за 2013 г. В основната си част в тази статия са записани административните разходи свързани с управлението дейността на ФНИБ.

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

За годината приключваща на 31 декември 2013 г.

**3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2013г. и бъдещи перспективи (продължение)**

**3.5 Резултати от дейността (продължение)**

**Разходи от дейността (продължение)**

С реализацията на новия инвестиционен проект в началото на 2014г. очакванията на Фонда са през следващия отчетен период общо разходите да нарастват, като основното увеличение ще е в разходите свързани с имоти генериращи приходи от наеми.

**Резултат от дейността**

*Таблица 10 – Резултати от дейността на Дружеството за 2013 г. и 2012 г. (в хил. лв.)*

Финансов резултат	2013 г.	2012г.
Приходи	4,019	4,709
Разходи	(2,334)	(2,990)
<b>Печалба / (загуба) за периода</b>	<b>1,685</b>	<b>1,719</b>

През изтеклата година ФНИБ отчита намаление на финансовия резултат, който за 2013 г. възлиза на 1,685 хил. лв. Основни причини за това намаление са по-малкия приход от лихви по депозити и по-големите оперативни разходи свързани с имоти. Очакванията за следващия отчетен период са, че с реализацията на новия инвестиционен проект да нарастват приходите от наеми и съответно печалбата на Дружеството.

Отнесена счетоводната печалба към средния брой акции през годината носи печалба на една акция (EPS) в размер на 0.028 лв. Провизираната печалба за разпределение на дивидент за 2013г., определена съгласно изискванията на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ е 1,448 хил. лв., което носи брутен дивидент на акция в размер на 0.024 лв. на акция.

Резултат на акция (хил. лв)	31.12.2013	31.12.2012
Печалба	1,685	1,719
Печалба на акция (EPS)	0.028	0.028
Нетна стойност на активите (NAV)	70,497	72,377
Брой записани акции в хил.бр.	60,450	60,450
НСА на акция (NAV per share)	1.166	1.197
Дивидент на акция	0.0240	0.0298
Справедлива стойност на акция*	1.190	1.227

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

Нетната стойност на активите на акция (NAV per share) през изтеклия отчетен период, е намаляла от 1.197 лв. на акция до 1.166 лв. на акция, което е намаление от 2.6% на годишна база. Отчетения спад в нетната стойност на акция е в резултат от допълнително разпределение дивидент през годината и от заделената провизия за дивидент за 2013 г. в размер на 1,448 хил. лв., която е отчислена от собствения капитал на Дружеството и намалява нетната стойност на активите.

### **3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2013г. и бъдещи перспективи (продължение)**

#### **3.5 Резултати от дейността (продължение)**

##### **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 2013 г. предвид усвоения банков заем, ФНИБ е изложен на лихвен риск свързан с промяна на лихвените нива. С цел минимизиране на този риск, Дружеството е сключило договор за лихвен суап, с който заменя плаваща лихва с фиксирана, и текущо поддържа постоянен контакт с банката кредитор с цел оптимизация на лихвените плащания.

###### ***Валутен риск***

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

###### ***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 2013 г., през следващата 2014 г. Дружеството смята, че има достатъчно ликвидни средства, с които да покрие всички свои нужди и не се налага намирането на нови заемни средства.

###### ***Строителен риск***

В момента Дружеството не извършва строителни дейности и не е изложено на такъв вид риск.

### **4. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване**

На 30 януари 2014 г. ФНИБ придоби 3,532 кв.м. офис площи разположени на шест етажа от Сграда 1Б в Бизнес Парк София и 25.33% идеални части от парцела под сградата. Заетостта в придобитите офис площи към момента на покупката е 75%. Покупната цена на имота е 2.5 млн. евро без ДДС. Сградата е пусната в експлоатация през 2005 г., а през изминалите две години е направен основен ремонт на по-голямата част от закупените офис помещения.

Не са настъпвали други събития след датата на отчета, 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.

За годината приключваща на 31 декември 2013 г.

---

## **6. Предвиждано развитие на Дружеството**

През 2014 г. Дружеството ще насочи усилията си основно в търсенето на нови инвестиционни проекти, регулиране на наличните инвестиционни имоти и управление на текущите проекти генериращи приходи. За да постигне поставените цели приоритетни задачи ще бъдат:

- Проект – „Жилищна сграда Секвоя 2” – Боровец – Дружеството ще продължи да работи активно в посока продажба на апартаменти от сградата, както и отдаване на гаражи под наем при проявен интерес от потенциални наематели.
- Проект – „Инвестиционен имот до Велико Търново” – През 2014 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- Проект – „Инвестиционен имот до Видин” – През 2014 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- Проект – „Инвестиционни имоти в София – Околовръстен път”.- През 2014 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- Проект – „Инвестиционни имоти в София – Младост IV”. – Дружеството ще изчака приемането на новия устройствен план на района, който в момента е на етап второто обявяване, след което ще вземе решение за бъдещите си инвестиционни намерения по проекта.
- Проект – „Сграда 1Б – Бизнес Парк София” – Дружеството ще извърши необходимите ремонти на свободните площи в сградата, ще подобри техническите параметри на имота и ще търси нови наематели с цел достигане пълна заетост на офис площите.
- Нови проекти – Дружеството следи пазара на недвижими имоти и възможностите за разширяване на портфейла с проекти в сектора на офис площите и жилищните имоти в София. В ползрението на Дружеството са и проекти от типа „built to suit”, при които инвеститора изгражда сграда по изискванията на бъдещия наемател. 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 2014 г. да се промени числеността и структурата на персонала на Дружеството.

## **7. Промени в цената на акциите на Дружеството**

През изтеклата година акциите на Фонда отбелязват леко повишение от 3,10%. Трябва да се има предвид, че през 2013 г. дружеството изплати дивидент от печалбата за 2012 г. Последната дата за търговия с право на дивидент бе 25.07.2013 г., когато цената на една акция бе 0,607 лв. На следващия ден акциите затвориха при цена от 0,559 лв. за един брой. Изплатеният дивидент бе на стойност 0,06481 лв. за една акция.

Като цяло BGREIT, индексът отразяващ представянето на компаниите, инвестиращи в недвижими имоти реализира добра доходност през 2013 г. нараствайки с 11,66%. За сравнение основният бенчмарк индекс на Българска Фондова Борса, СОФИКС, отбеляза ръст от 42,28% за 2013 г. Голямата разлика в постигнатите доходности може да се обясни с предпочитанието на инвеститорите да инвестират в компании, извършващи дейност в сектори, различни от недвижимите имоти.

През 2014 г. може да се очаква, че интересът към българския фондов пазар от страна на местни и чужди инвеститори ще продължи. Позитивните икономически данни и тенденции от Европа и отвъд океана създават чувство за сигурност на глобално макроикономическо равнище, това допринася и за по-голяма активност от страна на инвеститорите на малки и развиващи се пазари, какъвто е българския.



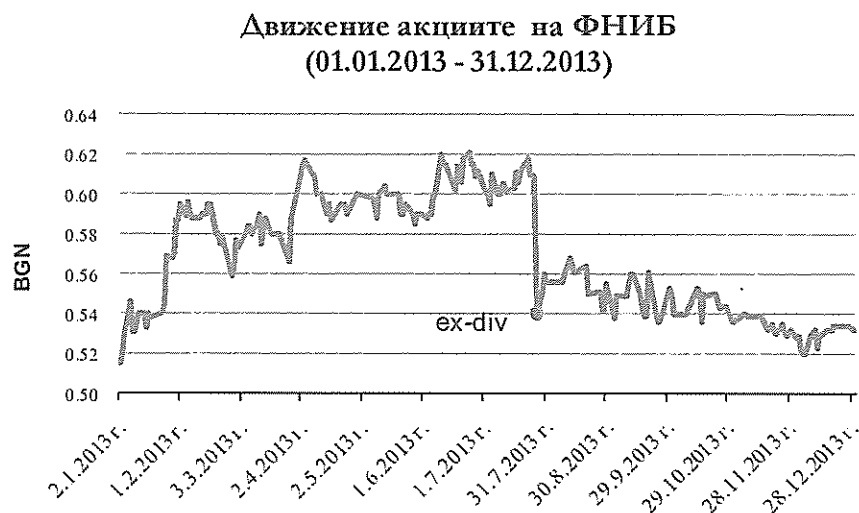
## ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И УПРАВЛЕНИЕТО

За годината приключваща на 31 декември 2013 г.

### 7. Промени в цената на акциите на Дружеството (продължение)

Обобщените данни от търговията с акции на ФНИБ за периода 01.01.2013г. – 31.12.2013г. са както следва:

- Начална цена – BGN 0.516 (2 януари 2013г.)
- Последна цена – BGN 0.532 (30 декември 2013г.)
- Най-висока цена – BGN 0.623 (12 юни 2013г.)
- Най-ниска цена – BGN 0.515 (2 януари 2013г.)
- Общо количество изтъргувани акции – 10,055,680 броя
- Оборот за периода – BGN 5,702,260 (EUR 2,915,519)
- Среднопретеглена цена – BGN 0.567
- Пазарна капитализация (към 31.12.2013г.) – BGN 32,159,450 (EUR 16,442,840)



### 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.

За годината приключваща на 31 декември 2013 г.

---

## **8. Информация относно прилагането на чл. 100и., ал.4, т.3, от ЗППЦК (продължение)**

- **Глава 3: Защита правата на акционерите** – ФНИБ спазва равнопоставеното третиране на всички акционери, посредством предоставянето им на равни права при участие в Общото събрание на акционерите на дружеството. Също така Дружеството разкрива публично свикването на Общото събрание и публикува материалите и решенията на ОСА.
- **Глава 4: Разкриване на информация** – ФНИБ спазва правилата за разкриване на информация до обществеността. За целта ФНИБ е създал своя интернет страница, на която редовно публикува информация препоръчана от НККУ. В допълнение ФНИБ публикува своите финансови отчети в информационните платформи на ХЗ и Инвестор.бг
- **Глава 5: Заинтересовани лица** – ФНИБ спазва изискванията за взаимодействие със заинтересованите лица, като редовно провежда консултации по отношение на дейността си с обслужващото дружество и други свързани с дейността му лица.

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

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

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

Към 31.12.2013 г. Дружеството е издало само един клас акции - обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка, представляващи 100 % от общия капитал на Дружеството. Издадените акции се притежават от следните лица:

- 579 физически лица притежават 10,143,044 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;
- 116 юридически лица притежават 50,306,956 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;

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

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

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

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

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

За годината приключваща на 31 декември 2013 г.

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

**9.1 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. (продължение)**

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

**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 Информацията 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 31.12.2013 г. притежават пряко или непряко 5 на сто или повече от акциите и правата на глас в Общото събрание на Дружеството, са следните:

Данни за акционера	Размер на дяловото участие към 31.12.2013г.	Начин на притежаване
DANUBE INVEST OY	10.71%	пряко
Unicredit Bank Austria AG	7.05%	пряко
АЙ ЕН ДЖИ УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД	6.53%	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 служителите 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 служителите 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.

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

За годината приключваща на 31 декември 2013 г.

---

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

**9.6 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 преизбрани без ограничения.

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

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

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

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

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

За годината приключваща на 31 декември 2013 г.

---

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

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

Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

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

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

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

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

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

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

За годината приключваща на 31 декември 2013 г.

---

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

9.10 Съществени договори на Дружеството, които пораждаат 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 пораждаат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

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

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

**10. Сделки със свързани лица**

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

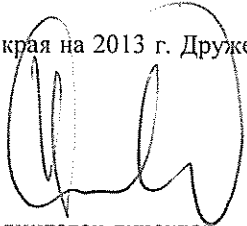
През отчетния период "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ е извършил сделки със свързани лица: „МНИ“ ООД. „МНИ“ ООД е обслужващото дружество на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ. Извършените сделки могат да се групират в два вида. Извършвани действия по обслужване дейността на "Фонд за недвижими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

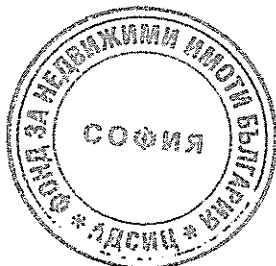
10.2 Промени в сключените сделки между свързани лица, оповестени в годишния отчет, които имат съществено въздействие върху финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството през съответния отчетен период на текущата финансова година.

Няма промени в сключените сделки между свързани лица.

**11. Друга информация**

Към края на 2013 г. Дружеството няма регистрирани клонове и не притежава акции от други компании.

  
Изпълнителен директор  
Николай Скарлатов



София, 21 март 2014 г.



# ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

## Съдържание

---

Доклад на независимия одитор до акционерите на Фонд за Недвижими Имоти България АДСИЦ .....	32
Отчет за доходите .....	34
Отчет за всеобхватния доход .....	35
Отчет за финансовото състояние .....	36
Отчет за промените в собствения капитал .....	37
Отчет за паричните потоци .....	38
<b>ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ</b>	
1. Корпоративна информация.....	39
2.1. База за изготвяне.....	39
2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики .....	39
2.3 Промени в счетоводните политики и оповестявания.....	49
3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения.....	50
4. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано .....	51
5. Приходи и разходи.....	55
5.1. Приходи от наеми.....	55
5.2. Приходи от външни клиенти .....	55
5.3. Други приходи .....	55
5.4. Преки оперативни разходи свързани с имоти .....	56
5.5. Други разходи .....	56
6. Имоти .....	57
6.1. Инвестиционни имоти .....	57
6.2. Инвестиционни имоти държани за продажба .....	59
7. Разходи за бъдещи периоди.....	60
8. Търговски и други вземания.....	60
9. Парични средства и парични еквиваленти.....	61
10. Основен капитал и резерви.....	61
10.1. Основен капитал .....	61
10.2. Премийни резерви.....	62
11. Дългосрочни лихвоносни заеми .....	63
12. Деривативен финансов пасив .....	63
13. Провизия за дължими дивиденди .....	64
14. Търговски и други задължения.....	65
15. Оповестяване на свързани лица.....	65
15.1. Възнаграждения на обслужващото дружество.....	65
15.2. Възнаграждения на Съвета на Директорите .....	66
16. Доходи на акция.....	66
17. Ангажменти .....	67
18. Цели и политика за управление на финансовия риск .....	67
19. Оценяване на справедлива стойност .....	70
20. Събития след отчетната дата .....	71





Building a better  
working world

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

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

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

## Доклад 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 2013 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 в гр. София  
Полиграфия офис център  
бул. Цариградско шосе 47А, етаж 4  
ЕИК: 130972874, АДС №: BG130972874  
BCN IBAN: BG48 UNCR 7000 1520 6686 91  
BIC: UNCRBGSF в Униредит Булбанк АД



Building a better  
working world

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 2013 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 и управлението за 2013 година. По наше мнение, представеният от ръководството годишен доклад за дейността и управлението е в съответствие с финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2013 година.

Николай Гърнев

Управител

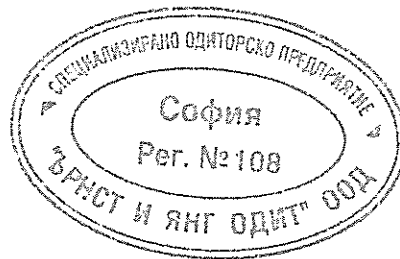
„Ърнст и Янг Одит“ ООД

Даниела Петкова, ДЕС

Регистриран одитор

21 март 2014 година

гр. София, България



**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ**

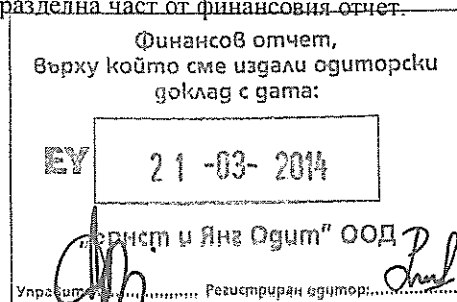
За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

	Бележки	2013	2012
		хил. лв.	хил. лв.
<b>Приходи</b>			
Приходи от наеми	5.1	2,151	2,132
Приходи от лихви		1,451	2,095
Печалба от деривативен финансов инструмент	12	247	101
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	6.1, 6.2	76	-
Други приходи	5.3	94	381
<b>Общо приходи</b>		<b>4,019</b>	<b>4,709</b>
<b>Разходи</b>			
Възнаграждения на обслужващото дружество	15.1	(1,082)	(1,103)
Преки оперативни разходи свързани с имоти	5.4	(588)	(385)
Разходи за лихви		(358)	(457)
Възнаграждения на Съвета на директорите	15.2	(89)	(78)
Разходи за персонала		(26)	(28)
Нетна загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	6.1, 6.2	-	(281)
Загуба от валутни курсови разлики		-	(2)
Други разходи	5.5	(191)	(656)
<b>Общо разходи</b>		<b>(2,334)</b>	<b>(2,990)</b>
<b>Печалба за годината</b>		<b>1,685</b>	<b>1,719</b>
<b>Доход на акция – основен и с намалена стойност</b>			
Доход на акция – основен и с намалена стойност	16	0.028 лв.	0.028 лв.
<b>Дивидент на акция, бруто (по закон)</b>			
Дивидент на акция, бруто (по закон)	13	0.024 лв.	0.030 лв.
<b>Дивидент на акция, бруто (предложен от ръководството)</b>			
Дивидент на акция, бруто (предложен от ръководството)	13	0.024 лв.	0.065 лв.

Изпълнителен директор  
 Николай Скараджов

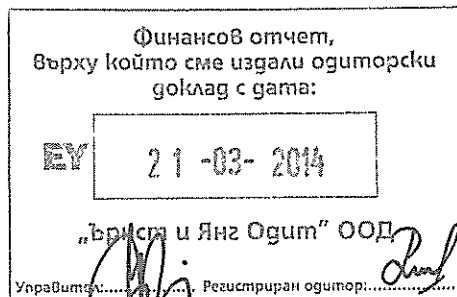
Съставител  
 Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 21 март 2014 г.  
 Пояснителните бележки от 39-та страница до 71-та страница са неразделна част от финансовия отчет.



**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД**  
 За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

	2013	2012
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Печалба за годината	<u>1,685</u>	<u>1,719</u>
Друг всеобхватен доход за годината	<u>-</u>	<u>-</u>
Общо всеобхватен доход за годината	<u>1,685</u>	<u>1,719</u>



Изпълнителен директор  
 Николай Кардашев

Съставител  
 Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 21 март 2014 г. Пояснителните бележки от 39 страница до 71 страница са неразделна част от финансовия отчет.

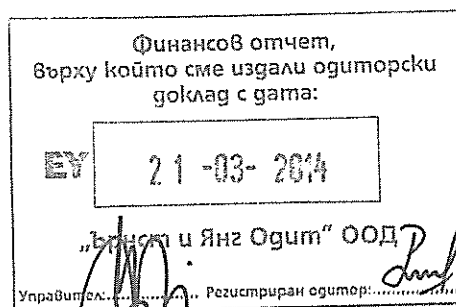
**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**

Към 31 декември 2013 г.

	Бележки	2013	2012
		хил. лв.	хил. лв.
<b>АКТИВИ</b>			
<b>Дълготрайни активи</b>			
Инвестиционни имоти	6.1	49,711	49,624
Оборудване		3	6
		<b>49,714</b>	<b>49,630</b>
<b>Краткотрайни активи</b>			
Инвестиционни имоти държани за продажба	6.2	2,367	2,392
Търговски и други вземания	8	288	1,026
Разходи за бъдещи периоди	7	9	9
Парични средства и парични еквиваленти	9	25,569	29,047
		<b>28,233</b>	<b>32,474</b>
		<b>77,947</b>	<b>82,104</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>			
<b>Собствен капитал</b>			
Основен капитал	10.1	60,450	60,450
Премийни резерви	10.2	9,810	9,810
Неразпределена печалба		237	2,117
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>70,497</b>	<b>72,377</b>
<b>Дългосрочни пасиви</b>			
Дългосрочни лихвоносни заеми	11	3,646	5,322
Деривативен финансов пасив	12	320	567
		<b>3,966</b>	<b>5,889</b>
<b>Краткосрочни пасиви</b>			
Краткосрочна част на дългосрочни лихвоносни заеми	11	1,696	1,610
Провизия за дължими дивиденди	13	1,448	1,800
Търговски и други задължения	14	340	428
		<b>3,484</b>	<b>3,838</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>7,450</b>	<b>9,727</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		<b>77,947</b>	<b>82,104</b>



Изпълнителен директор  
Николай Каряков

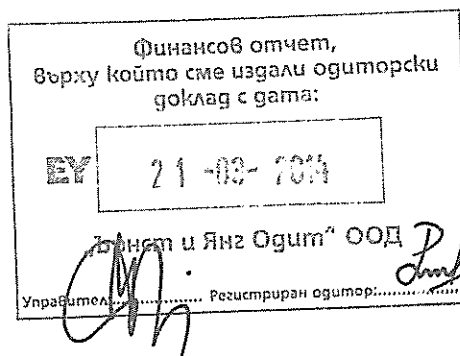


Съставител  
Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 21 март 2014 г. Пояснителните бележки от 39 страница до 71 страница са неразделна част от финансовия отчет.

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**  
 За годината, приключваща на 31 декември 2013 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 2012 г.	60,450	9,810	2,198	72,458
Печалба за годината	-	-	1,719	1,719
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход	-	-	1,719	1,719
Дивиденди (Бележка 13)	-	-	(1,800)	(1,800)
На 31 декември 2012 г.	60,450	9,810	2,117	72,377
На 1 януари 2013 г.	60,450	9,810	2,117	72,377
Печалба за годината	-	-	1,685	1,685
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход	-	-	1,685	1,685
Дивиденди за 2012 г. (Бел. 13)	-	-	(2,117)	(2,117)
Дивиденди за 2013 г. (Бел. 13)	-	-	(1,448)	(1,448)
На 31 декември 2013 г.	60,450	9,810	237	70,497



Изпълнителен директор  
 Николай Скарлатов

Съставител  
 Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 21 март 2014 г. Пояснителните бележки от 39 страница до 71 страница са неразделна част от финансовия отчет.

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**

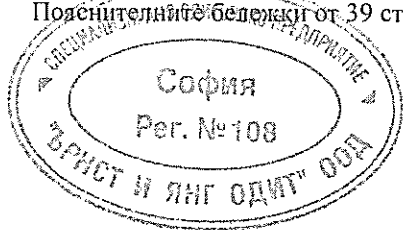
За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

	Бележки	2013 хил. лв.	2012 хил. лв.
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ</b>			
Печалба за годината		1,685	1,719
Корекции за равнение на печалбата за годината с нетните парични потоци:			
Непарични:			
Нетна (печалба)/загуба от промени в справедливите стойности на имоти	6.1, 6.2	(76)	281
Приходи от лихви		(1,451)	(2,095)
Разходи за лихви		358	457
Печалба от деривативен финансов инструмент	12	(247)	(101)
Отписани имоти	5.5	14	11
Разходи за амортизация	5.5	4	5
(Приходи)/Разходи за обезценката на трудносъбираеми и несъбираеми вземания	5.3, 5.5	(36)	506
Отписани начислени задължения	5.3	(43)	(344)
Корекции в оборотния капитал:			
Намаление на търговски и други вземания		80	1,549
Намаление на търговски и други задължения		(25)	(1,129)
<b>Нетни парични потоци от оперативна дейност</b>		<b>263</b>	<b>859</b>
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ</b>			
Покупка на имоти		-	(75)
Покупка на оборудване		(1)	(4)
Получени лихви		2,145	1,664
<b>Нетни парични потоци от инвестиционна дейност</b>		<b>2,144</b>	<b>1,585</b>
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ</b>			
Изплатени заеми		(1,592)	(1,506)
Платени лихви		(356)	(453)
Изплатени дивиденди		(3,937)	(12,841)
<b>Нетни парични потоци, използвани във финансова дейност</b>		<b>(5,885)</b>	<b>(14,800)</b>
Нетно намаление на паричните средства и паричните еквиваленти		(3,478)	(12,356)
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари		29,047	41,403
<b>Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември</b>	9	<b>25,569</b>	<b>29,047</b>

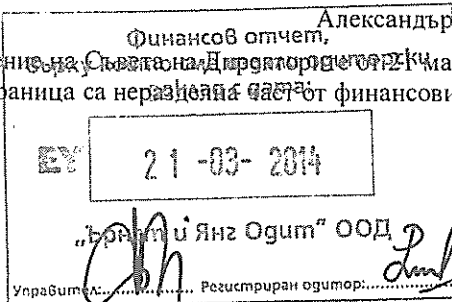


Изпълнителен директор  
 Николай Скарлатов

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 21 март 2014 г.  
 Поленителните бележки от 39 страница до 71 страница са неразделна част от финансовия отчет.



Съставител  
 Александър Георгиев



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

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

### **1. Корпоративна информация**

Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ („Фонда” или „Дружеството”) е регистрирано на 11 декември 2004 година, по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ). Фондът има срок на действие от 15 години до 2019 г., който срок може да бъде удължен по решение на Общото събрание на акционерите.

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

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

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

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

Фондът има един служител - Директор за връзки с инвеститорите. От ноември 2013 г. е назначен втори служител – Офис организатор. 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 2013 година е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 21 март 2014 г.

#### **2.1. База за изготвяне**

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

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

#### **Изявление за съответствие**

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

#### **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).



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

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

**2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)**

**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, рибати 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 в това число и инвестиционни имоти държани за продажба, т.е. които не са били обект на разработване за продажба.

*Приходи от лихви*

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

*Приходи от наеми*

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

**в) Разходи**

Разходите се признават в момента на тяхното възникване. Всички разходи се включват в отчета за доходите, с изключение на тези, пряко свързани с придобиването на инвестиционен имот, които се включват в стойността на съответния имот, както и разходите по емитиране на акции, които се отразяват директно в намаление на собствения капитал.

**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.

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

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

**2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)**

**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 за периода, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции на средно-претегления брой на държаните акции за периода.

**ж) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване**

**• Финансови активи**

**Първоначално признаване**

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

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

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

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

**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.

## ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

### 2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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

##### • Финансови активи (продължение)

##### Отписване

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

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

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

Когато продължаващото участие е под формата на издадена и/или закупена опция за прехвърления актив (в т. ч. опция, уреждана в парични средства или др. под.), степента на продължаващото участие на Фонда е равна на стойността на прехвърления актив, за която Фондът може да го изкупи обратно. В случаите, обаче, на издадена 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.

##### Обезценка на финансови активи

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

##### *Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност*

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

## ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

### 2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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

#### • Финансови активи (продължение)

##### Обезценка на финансови активи (продължение)

*Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност (продължение)*

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

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

#### • Финансови пасиви

##### Първоначално признаване и оценяване

Финансовите пасиви, в обхвата на МСС 39, се класифицират като финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като заеми и привлечени средства, или като деривативи, които са ефективни хеджиращи инструменти, както това е по-уместно. Дружеството определя класификацията на своите финансови пасиви при първоначалното им признаване. Финансовите пасиви се признават първоначално по справедливата им стойност, плюс, в случай на заеми и привлечени средства, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването на финансовия пасив.

Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски 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.

## ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

### 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)*

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

Финансов пасив може да бъде определен като финансов пасив, отчитан по справедлива стойност в печалбата или загубата, ако са удовлетворени следните критерии: (i) по този начин се елиминира или значително се намалява непоследователното третиране, което би възникнало, ако пасивите се оценяват, или печалбите или загубите, свързани с тях се признават на различна база; или (ii) пасивът е част от група финансови пасиви, които 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 2013 г., Фондът няма финансови пасиви, определени като финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата (2012 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 си 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.

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

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

**2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)**

**й) Оценяване по справедлива стойност**

Дружеството оценява своите финансови инструменти като деривативи, както и нефинансови активи като инвестиционни имоти и инвестиционни имоти държани за продажба по справедлива стойност към отчетната дата. Справедливите стойности на финансовите инструменти, оценени по амортизирана стойност, са оповестени в Бележка 19.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ръководството на Фонда определя политиките и процедурите, които се прилагат по отношение на регулярните оценки по справедлива стойност като тези на инвестиционни имоти, инвестиционни имоти държани за продажба и деривативи.

Обикновено за оценяването на справедливата стойност на съществените активи като инвестиционни имоти, инвестиционни имоти държани за продажба и на деривативните финансови пасиви, се ангажират външни независими оценители като необходимостта от тях се преценява всяка година от ръководството на Фонда. Външните оценители се избират на база на техния професионален опит, качества и репутация. След обсъждане със специалистите - оценители, ръководството решава кои оценителски методи и входящи данни са най-уместни да бъдат използвани при всеки конкретен случай.

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

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

### **2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)**

#### **й) Оценяване по справедлива стойност (продължение)**

Към всяка отчетна дата, ръководството прави анализ на измененията в стойностите на активите и пасивите, които подлежат на преоценяване съгласно счетоводните политики на Фонда. Това включва преглед на ключовите входящи данни, използвани в последната оценка и сравняването им с подходяща историческа информация като сключени договори и други подходящи документи. Също така, ръководството, съвместно със специалистите-оценители, сравнява промените в справедливата стойност на всеки актив или пасив с подходящи външни източници, за да прецени дали промените са разумни.

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

#### **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.

Задължение за парични разпределения към акционерите се признава, когато разпределението е одобрено от тях, или изискуемо по закон и не зависи от Дружеството. Кореспондиращата сума се дебитираща директно в собствения капитал.

#### **л) Инвестиционни имоти**

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

След първоначалното признаване инвестиционните имоти се отчитат по справедлива стойност, която отразява пазарните условия към отчетната дата. Печалбите или загубите, възникващи от промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти, се признават в отчета за доходите за отчетния период, в която възникват.

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

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

#### **м) Имоти за търгуване**

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

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

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

**2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)**

**н) Инвестиционни имоти държани за продажба**

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

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

**о) Лизинг**

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

*Фондът като лизингодател*

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

**п) Оборудване**

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

Амортизацията се изчислява на база на линейния метод за срока на полезния живот на активите както следва:

	2013	2012
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.

Оборудване представляващо неразделна част от инвестиционен имот, т.е. необходимо за целите на използването на имота по предвидения от ръководството начин, се отчита като част от инвестиционния имот.

За 2013 г. и 2012 г. Фондът не отчита съществено оборудване.



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

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

**2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)**

**р) 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 актива.

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

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

**с) 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.

**т) 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.

## ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

### 2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

#### г) Провизии (продължение)

##### *Провизия за дължими дивиденди*

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

На база на финансовите резултати от дейността на Фонда за 2013 година, ръководството е анализирано задължението за разпределяне на дивиденди от икономическа и правна гледна точка. В резултат на това, е призната провизия за дивиденди на база на правното задължение на Фонда за разпределение на дивиденди към отчетната дата.

### 2.3 Промени в счетоводните политики и оповестявания

#### Нови и изменени стандарти и разяснения

Счетоводните политики на Фонда са последователни с тези, прилагани през предходния отчетен период, с изключение на следните нови и изменени МСФО и Разяснения на Комитета по разяснения по Международните стандарти за финансово отчитане (КРМСФО), възприети от 1 януари 2013 г.:

- МСС 1 *Представяне на финансови отчети (Изменение)* – *Представяне на компонентите на другия всеобхватен доход*
- МСС 19 *Доходи на наети лица (Изменен)*
- МСФО 1 *Правителствени заеми – Изменение в МСФО 1*
- МСФО 7 *Финансови инструменти: Оповестявания (Изменение)* – *Нетиране на финансови активи и финансови пасиви*
- МСФО 13 *Оценяване на справедлива стойност*
- КРМСФО 20 *Разходи за разкривка във фазата на експлоатация на повърхността на рудник*
- Подобрения в МСФО – Цикъл 2009 – 2011 година

Ако възприемането на стандарт или разяснение е оказало ефект върху финансовия отчет на Фонда, този ефект е описан по-долу:

#### **МСС 1 *Представяне на финансови отчети (Изменение)* – *Представяне на компонентите на другия всеобхватен доход***

Измененията в МСС 1 изискват групиране на компонентите на другия всеобхватния доход така, че тези, които могат да бъдат рекласифицирани (или "рециклирани") в печалбата или загубата в последващ отчетен период, следва да се представят отделно от онези, които не могат. За тази цел, в отчета за другия всеобхватен доход са добавени две подзаглавия „Друг всеобхватен доход, подлежащ на рекласификация в печалбата или загубата в последващи периоди“ и „Друг всеобхватен доход, неподлежащ на рекласификация в печалбата или загубата в последващи периоди“. Освен тази промяна, касаеща представянето на другия всеобхватен доход, измененията в МСС 1 не засягат финансовото състояние или резултати от дейността на Фонда.

#### **МСС 1 *Уточняване на изискването за представяне на сравнителна информация (Изменение като част от проекта за подобрения в МСФО – цикъл 2009 – 2011 година)***

Изменението разяснява разликата между доброволно и задължително представяне на сравнителна информация. В случаите, когато отчитащото предприятие реши да представи доброволно един или повече сравнителни периода в допълнение на минимално изисквания такъв, то следва да представи и съответната сравнителна информация за доброволно представените допълнителни сравнителни периоди в пояснителните бележки към финансовия отчет. Когато отчитащото предприятие представи втори сравнителен отчет за финансовото състояние към началото на най-ранния представен период, в резултат на ретроспективни преизчисления или рекласификации, то не трябва да добавя и съответстващата сравнителна информация към началото на най-ранния представен период в пояснителните бележки. Промяната на МСС 1 не засяга финансовото състояние или резултати от дейността на Фонда.

## ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

### 2.3 Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

#### *МСС 19 Доходи на пети лица (Изменен)*

Бордът по международни счетоводни стандарти (БМСС) публикува редица изменения в МСС 19. Те варират от фундаментални промени, като например премахването на коридорния подход и концепцията за очакваната възвръщаемост по активите на плана, до прости разяснения и промени във формулировката на текстовете. Промените в МСС 19 не са приложими за Фонда.

#### *МСФО 13 Оценяване на справедлива стойност*

МСФО 13 се установява като единствен източник на изисквания и насоки по отношение на оценяването по справедлива стойност. Стандартът не променя кога следва да се използва справедливата стойност за целите на оценяването или оповестяването на актив или пасив, а въвежда единна рамка за това как да се определи справедливата стойност по МСФО. МСФО 13 дефинира справедливата стойност като екзит цена и въвежда допълнителни оповестявания. Фондът е преразгледал политиките си по отношение на оценяването по справедлива стойност с оглед насоките на МСФО 13 и е преценил, че той няма съществен ефект върху неговите оценки по справедлива стойност. Там, където по отношение на актив или пасив, се изискват допълнителни оповестявания съгласно МСФО 13, те са добавени в съответната пояснителна бележка за актива или пасива. Йерархията на справедливата стойност е оповестена в Бележка 19.

#### *Други нови и изменени стандарти и разяснения*

Посочените по-долу изменения в стандартите не оказват влияние върху финансовото състояние и/или резултати от дейността на Фонда:

- МСФО 1 *Правителствени заеми – Изменение в МСФО 1*
- МСФО 7 *Финансови инструменти: Оповестявания (Изменение) – Нетирание на финансови активи и финансови пасиви*
- КРМСФО 20 *Разходи за разкривка във фазата на експлоатация на повърхността на рудник*
- Подобрения в МСФО – Цикъл 2009 – 2011 година (без МСС 1 *Уточняване на изискването за представяне на сравнителна информация (Изменение)*, описан отделно по-горе)

### 3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

#### Преценки

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

#### *Неотменими ангажименти по оперативен лизинг – Фондът като лизингодател*

Фондът е сключил договори за лизинг на търговски площи от притежаваните от него имоти. Ръководството счита, че Дружеството запазва всички съществени рискове и изгоди от собствеността върху тези имоти и поради това, договорите се 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.

## ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

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

#### Приблизителни оценки и предположения (продължение)

##### *Обезценка на вземания*

Фондът 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 2013 г. най-добрата преценка на ръководството за необходимата обезценка на вземанията възлиза на 677 хил. лв. (2012 г.: 718 хил. лв.). Допълнителна информация е представена в Бележка 8.

##### *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. Допълнителни оповестявания са представени в Бележка 6.

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

По-долу са представени накратко публикуваните стандарти, които все още не са действащи или не са приложени по-рано от Фонда към датата на издаване на настоящия финансов отчет. Оповестено е как в разумна степен може да се очаква да бъдат повлияни оповестяванията, финансовото състояние и резултатите от дейността, когато Фондът възприеме тези стандарти за първи път. Това се очаква да стане, когато те влязат в сила.

#### *МСС 19 Пенсионни планове с дефинирани доходи: Вноски от наетите лица – Изменение*

Ограниченото по обхват изменение на МСС 19 касае вноските от наети или трети лица в пенсионни планове с дефинирани доходи. Целта му е да опрости осчетоводяването на вноските, които не зависят от прослужения стаж, като например, вноски от наети лица, които се изчисляват като фиксиран процент от работната заплата. Изменението влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г. То все още не е прието от ЕС и не се очаква да има ефект върху бъдещите финансови отчети на Фонда.

#### *МСС 27 Индивидуални финансови отчети (Преработен)*

Преработеният стандарт, така както е приет за прилагане в ЕС, влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г. Вследствие на въвеждането на новите МСФО 10 и МСФО 12, насоките в МСС 27 се ограничават до счетоводно отчитане на дъщерни дружества, съвместно контролирани предприятия и асоциирани предприятия в индивидуалните финансови отчети. Тъй като Фондът не отчита инвестиции в дъщерни дружества, съвместно контролирани предприятия и асоциирани предприятия, преработеният стандарт няма да намери отражение върху неговото финансово състояние и резултати от дейността.

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

Преработеният стандарт, така както е приет за прилагане в ЕС, влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г. С въвеждането на новите МСФО 11 и МСФО 12, МСС 28 беше преименуван на МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия. Стандартът описва приложението на метода на собствения капитал по отношение на инвестициите в съвместни предприятия в допълнение на това за асоциираните предприятия. Тъй като Фондът не отчита инвестиции в съвместни предприятия и/или асоциирани предприятия, преработеният стандарт няма да намери отражение върху неговото финансово състояние и резултати от дейността.

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

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

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

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

Изменението влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г. То уточнява значението на „понастоящем има законово упражняемо право да нетира“, както и прилагането на критериите на МСС 32 за нетно представяне по отношение на системи за сетълмънт. Фондът е в процес на оценка на ефектите от изменението върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

***МСС 36 Оповестяване на възстановима стойност на нефинансови активи - Изменение***

Изменението премахва някои неумишлени последици от въвеждането на МСФО 13 по отношение на изискванията за оповестяване на МСС 36. Последните са допълнени с оповестяване на възстановимата стойност на активи или ОГПП, за които е била призната или възстановена загуба от обезценка през текущия отчетен период. Изменението влиза в сила за отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г. То не се очаква да доведе до допълнителни оповестявания за Фонда.

***МСС 39 Новиране на деривативи и продължаване на отчитането на хеджиране - Изменения***

Измененията предоставят освобождаване от прекратяване на отчитането на хеджиране в случай, че новирането на дериватив, който е определен като хеджиращ инструмент, отговаря на определени условия. Измененията влизат в сила за отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г. Те не се очаква да са приложими за Фонда.

***МСФО 9 Финансови инструменти: Класификация и оценяване***

Новият стандарт влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2015 г. МСФО 9, както е публикуван, отразява първата фаза от работата на БМСС за подмяна на МСС 39 и е приложим за класификацията и оценяването на финансови активи, както са дефинирани в МСС 39. Фаза I на МСФО 9 ще има съществен ефект върху (i) класификацията и оценяването на финансови активи и (ii) промяна в отчитането за тези предприятия, които прилагат опцията за справедлива стойност при оценката на финансови пасиви. В следващите фази, БМСС ще разгледа счетоводното отчитане на хеджирането и обезценката на финансови активи. Фондът е в процес на оценка на ефектите от този стандарт върху финансовото състояние или резултатите от дейността. Стандартът все още не е приет от ЕС.

***МСФО 10 Консолидирани финансови отчети***

Новият стандарт, така както е приет за прилагане в ЕС, влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г. МСФО 10 заменя частта от МСС 27 Консолидирани и индивидуални финансови отчети, която дава насоки за изготвянето и представянето на консолидирани финансови отчети. Той включва и въпросите, разгледани в ПКР-12 Консолидация - предприятия със специално предназначение. МСФО 10 въвежда единен модел на контрола, който е приложим за всички предприятия, включително тези със специално предназначение. За разлика от МСС 27, МСФО 10 изисква ръководството да упражни значителна преценка при определянето на това кои предприятия са контролирани и следователно, е необходимо да бъдат консолидирани от компанията-майка. Тъй като Фондът не отчита инвестиции в дъщерни дружества и не изготвя консолидиран финансов отчет, новият стандарт няма да намери отражение върху неговото финансово отчитане.

***МСФО 11 Съвместни споразумения***

Новият стандарт, така както е приет за прилагане в ЕС, влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г. МСФО 11 заменя МСС 31 Дялове в съвместни предприятия и ПКР-13 Съвместно контролирани предприятия – непарични вноски от участниците. МСФО 11 променя отчитането на съвместните споразумения като вместо трите класификационни категории съгласно МСС 31, въвежда две – съвместна дейност и съвместно предприятие. Съвместните предприятия се изисква да бъдат отчитани по метода на собствения капитал. Премахната е опцията по МСС 31, позволяваща съвместните предприятия (така както са дефинирани в МСФО 11) да бъдат отчитани по метода на пропорционална консолидация. Тъй като Фондът не отчита съвместни споразумения, новият стандарт няма да намери отражение върху неговото финансово състояние и резултати от дейността.

## ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

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

#### *МСФО 12 Оповестяване на участия в други предприятия*

Новият стандарт, така както е приет за прилагане в ЕС, влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г. МСФО 12 включва всички оповестявания, които по-рано бяха обхванати от МСС 27 и които бяха свързани с консолидираните финансови отчети, както и всички оповестявания, които преди бяха обхванати от МСС 31 Дялове в съвместни предприятия и МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия. Тези оповестявания са свързани с участието на предприятието в дъщерни дружества, съвместни споразумения, асоциирани предприятия и структурирани предприятия. Изискват се и редица нови и по-детайлни качествени и количествени оповестявания. Тъй като Фондът не отчита участия в други предприятия, новият стандарт няма да намери отражение върху неговите бъдещи финансови отчети.

#### *Инвестиционни предприятия (Изменения в МСФО 10, МСФО 12 и МСС 27)*

Тези изменения са в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г. Те освобождават от изискването за изготвяне на консолидиран финансов отчет инвестиционните предприятия, които отговарят на дефиницията на МСФО 10. Тези предприятия ще трябва да отчетат инвестициите в контролираните от тях дружества по справедлива стойност в печалбата или загубата за периода. Тези измененията не са приложими за Фонда.

#### **КРМСФО 21 Налози**

КРМСФО 21 разяснява, че отчитащо се предприятие следва да признае задължение за налог, когато бъде изпълнено условието или действието, пораждащо плащането на налога съгласно приложимото законодателство. Така например, ако задължението за плащане на налог се поражда при достигането на определен стойностен праг, то Разяснението уточнява, че докато не бъде достигнат минималния праг, не следва да бъде признато задължение за налог. КРМСФО 21 е в сила за отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г. Разяснението все още не е прието от ЕС. Фондът не очаква то да окаже съществен ефект върху бъдещите му финансови отчети.

#### **Годишни подобрения в МСФО – Цикъл 2010-2012 година**

В цикъла 2010-2012 година от проекта за годишни подобрения в МСФО, БМСС публикува изменения, касаещи седем стандарта, които ще влязат в сила за финансовата 2015 г. Обобщение на измененията по съответните стандарти е представено по-долу:

- МСФО 2 Доходи на базата на акции – променени са дефинициите на ‘условия, даващи право на упражняване’ и ‘пазарни условия’. Добавени са дефиниции за ‘условие за изпълнение на определени показатели’ и ‘условие за прослужване на определен период’;
- МСФО 3 Бизнес комбинации – дават се разяснения относно отчитането на условно възнаграждение във връзка с бизнес комбинация;
- МСФО 8 Оперативни сегменти – изискват се допълнителни оповестявания на преценките на ръководството, направени по отношение на групирането на оперативни сегменти и се дават уточнения за равнението на общата сума на сегментните активи с общо активите на отчитащото се предприятие;
- МСФО 13 Оценяване на справедлива стойност – уточнява се взаимодействието с МСФО 9 по отношение на краткосрочните вземания и задължения;
- МСС 16 Имоти, машини и съоръжения – изменението изисква при преценка на дълготраен материален актив, неговата отчетна стойност да бъде коригирана по подходящ начин съобразно преоценената балансова стойност, докато натрупаната амортизация да бъде изчислена като разликата между отчетната стойност и балансовата стойност на актива, след приспадане на натрупаните загуби от обезценка;
- МСС 24 Оповестяване на свързани лица – разяснява се, че управляващо дружество, което предоставя ключов ръководен персонал на отчитащото се предприятие, се счита за свързано лице. Съответно, е необходимо да се оповести възнаграждението/непогасеното задължение за извършване на управленски услуги;
- МСС 38 Нематериални активи – същите изменения както в МСС 16 по-горе.

Фондът е в процес на оценка на ефекта от измененията върху бъдещите си финансови отчети. Годишни подобрения в МСФО – Цикъл 2010-2012 година все още не са одобрени от ЕС.

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

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

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

**Годишни подобрения в МСФО – Цикъл 2011-2013 година**

В цикъла 2011-2013 година от проекта за годишни подобрения в МСФО, БМСС публикува изменения, касаещи четири стандарта, които ще влязат в сила за финансовата 2015 г. Обобщение на измененията по съответните стандарти е представено по-долу:

- МСФО 1 Възприемане на МСФО за първи път – уточнява се по-ранното прилагане на нов МСФО, който все още не е влезнал в сила;
- МСФО 3 Бизнес комбинации – уточняват се изключенията от обхвата на стандарта, които касаят отчитането на формиране на съвместно споразумение във финансовия отчет на самата съвместна дейност;
- МСФО 13 Оценяване на справедлива стойност – дават се разяснения по отношение на изключението за „портфолио база” (т.е. за оценяване на справедливата стойност на група финансови активи и финансови пасиви на нетна база);
- МСС 40 Инвестиционни имоти – разяснява се връзката и взаимодействието между МСФО 3 и МСС 40.

Фондът е в процес на оценка на ефекта от измененията върху бъдещите си финансови отчети. Годишни подобрения в МСФО – Цикъл 2011-2013 година все още не са одобрени от ЕС.

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

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

**5. Приходи и разходи**

**5.1. Приходи от наеми**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Наеми от инвестиционни имоти	2,151	2,132
	<u><b>2,151</b></u>	<u><b>2,132</b></u>

**5.2. Приходи от външни клиенти**

*а) Географска информация*

Приходите от наеми са от външни клиенти, базирани в България.

*б) Информация за основни клиенти*

	<u>Вид приход</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
		<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Клиент 1	Наеми	2,142	2,116

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

**5.3. Други приходи**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Отписване на начислени задължения (Бележка 14)	43	344
Отписана обезценка на трудносъбираеми вземания (Бележка 8)	36	-
Приходи от надвнесени данъци и неустойки	6	13
Други	9	24
	<u><b>94</b></u>	<u><b>381</b></u>



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

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

**5. Приходи и разходи (продължение)**

**5.4. Прехи оперативни разходи свързани с имоти**

	2013	2012
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<i>Прехи оперативни разходи свързани с имоти, които генерират приходи от наеми</i>		
Инвестиционни имоти	(315)	(216)
	<b>(315)</b>	<b>(216)</b>
<i>Прехи оперативни разходи свързани с имоти, които не генерират приходи от наеми</i>		
Инвестиционни имоти	(211)	(123)
Инвестиционни имоти държани за продажба	(62)	(46)
	<b>(273)</b>	<b>(169)</b>
<b>Общо прехи оперативни разходи свързани с имоти</b>	<b>(588)</b>	<b>(385)</b>

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

	2013	2012
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Местни данъци и такси	(202)	(250)
Ремонти и поддръжка на имоти	(260)	(87)
Възнаграждения за професионални услуги	(73)	(48)
Други	(53)	-
	<b>(588)</b>	<b>(385)</b>

**5.5. Други разходи**

	2013	2012
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Възнаграждения за професионални услуги	(97)	(121)
Движение в провизии по съдебни дела за имоти	(33)	-
Призната обезценката за трудно-събираеми и несъбираеми вземания (Бележка 8)	-	(506)
Отписани имоти (Бележка 6.1)	(14)	(11)
Банкови такси	(4)	(4)
Амортизация	(4)	(5)
ДДС неподлежащо на възстановяване, нетно	-	(2)
Други	(39)	(7)
	<b>(191)</b>	<b>(656)</b>

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

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

**6. Имоти**

**6.1. Инвестиционни имоти**

	Земеделски земи	Неземеделски земи	Търговски имоти	Общо
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
На 1 януари 2012 г.	191	28,193	21,152	49,536
Придобити	-	-	75	75
Нетна печалба (нереализирана) от промени в справедливите стойности	4	89	(69)	24
Отписани (Бележка 5.5)	(11)	-	-	(11)
<b>На 31 декември 2012 г.</b>	<b>184</b>	<b>28,282</b>	<b>21,158</b>	<b>49,624</b>
На 1 януари 2013 г.	184	28,282	21,158	49,624
Нетна печалба (нереализирана) от промени в справедливите стойности	4	110	(13)	101
Отписани (Бележка 5.5)	(14)	-	-	(14)
<b>На 31 декември 2013 г.</b>	<b>174</b>	<b>28,392</b>	<b>21,145</b>	<b>49,711</b>

**Оценка на справедливата стойност**

Фондът е възложил на независим лицензиран оценител да извърши оценка на справедливите стойности на инвестиционните имоти. Ефективната дата на оценката е 31 декември 2013 г. като са използвани следните оценителски методи:

- Метод на капитализация на прихода за оценка на справедливата стойност на търговски имоти, които генерират приходи от наеми на база на сключени дългосрочни договори за оперативен лизинг.

При този метод, справедливата стойност се оценява на база на допускания за изгодите и задълженията от притежаването на имота за очаквания срок. Този метод предполага използването на прогнозни входящи и изходящи парични потоци от имота, към които се прилага пазарен дисконтов фактор, за да се получи нетна настояща стойност на актива. Срокът, за който се определят прогнозните парични потоци и тяхното разположение във времето зависят от редица фактори като срокове на наемни договорности, подновяване и преразглеждане на наемните нива, срокове за извършване на поддръжка и подобрения на имотите и др., които са типични за пазара на съответния вид имот. Нетните парични потоци обикновено включват очакваните брутни наеми, намалени с прогнозната незаетост, както и с очакваните разходи за поддръжка, брокерски и агентски комисионни и други оперативни разходи и разходи по управление на имота. Така прогнозираните нетни парични потоци се дисконтират след направена корекция с частта от приходите относима към прилежащата земя. За тази цел е приложена норма на възвръщаемост от 5.5% за земята, чиято справедлива стойност е определена на база на метода на пазарните сравнения.

- Метод на пазарните сравнения за оценка на справедливите стойности на всички останали инвестиционни имоти (включително земи прилежащи към търговски 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.

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

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

**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:

	2013	2012
	<i>млн. лв.</i>	<i>млн. лв.</i>
Справедлива стойност на инвестиционни имоти, определена по метода на капитализацията на прихода	21,145	21,158
Справедлива стойност на инвестиционни имоти, определена по метода на пазарните сравнения	28,566	28,466
<b>Общо инвестиционни имоти по справедлива стойност</b>	<b>49,711</b>	<b>49,624</b>

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

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

	<u>Оценителски метод</u>	<u>Значителни ненаблюдавани входящи данни</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Търговски имоти	Метод на капитализацията на прихода/ метод на пазарните сравнения	Брутен приход от наем – лв. за месец – търговски обект 1	124,381	124,381
		Брутен приход от наем – лв. за месец – търговски обект 2	86,722	86,722
		Риск от незаеетост - % от брутния приход от наем	10%	10%
		Норма на капитализация (дисконтов процент)	10%	10%
		Корекция за неликвидност на земята	-15%	-15%
		Корекции на специфични показатели на земята	*	*
Земеделски земи	Метод на пазарните сравнения	Корекции на специфични показатели	*	*
Неземеделски земи	Метод на пазарните сравнения	Корекция за неликвидност	-15%	-15%
		Корекции на специфични показатели	*	*

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

**Анализ на чувствителността**

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

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

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

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

**6. Имоти (продължение)**

**6.1. Инвестиционни имоти (продължение)**

**Други оповестявания**

Инвестиционни имоти със справедлива стойност в размер на 21,145 хил. лв. (2012: 21,158 хил. лв.) са обект на първа по ред ипотека за обезпечаване на дългосрочни лихвоносни заеми на Фонда (Бележка 11).

**6.2. Инвестиционни имоти държани за продажба**

	2013	2012
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
На 1 януари	2,392	2,686
Загуба (нереализирана) от промени в справедливите стойности	(25)	(305)
Трансфер от оборудване	-	11
<b>На 31 декември</b>	<b>2,367</b>	<b>2,392</b>

Инвестиционните имоти държани за продажба (които не са били обект на разработване в момента на промяна на тяхното предназначение) се отчитат по справедлива стойност. Тя е определена от независим лицензиран оценител като е използван метода на пазарните сравнения. Ефективната дата на оценката е 31 декември 2013 г. Промените в справедливите стойности на имотите държани за продажба се признават в отчета за доходите. Основните предположения, които са използвани при оценката на справедливите стойности на инвестиционните имоти държани за продажба са представени по-долу:

	Оценителски метод	Значителни ненаблюдавани входящи данни	2013	2012
Ваканционни имоти	Метод на пазарните сравнения	Корекция за неликвидност Корекции на специфични показатели	-15% *	-15% *

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

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

Инвестиционните имоти държани за продажба към 31 декември 2013 г. и 31 декември 2012 г. включват ваканционен имот и прилежащата към него земя. Имотът е закупен през 2007 г., но поради намаления интерес от страна на потенциални купувачи вследствие на финансовата криза и нейното отражение върху пазара на ваканционни имоти, Фондът не успя да реализира имота въпреки активната кампания за продажба. Фондът планира да продължи да работи активно в посока продажба на инвестиционния имот и през следващата година.

През 2013 г. и 2012 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.

Оповестяванията на йерархията на справедливата стойност за инвестиционните имоти и инвестиционните имоти държани за продажба са представени в Бележка 19.

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

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

**7. Разходи за бъдещи периоди**

	2013	2012
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Предплатени такси	1	1
Застраховки	8	8
	<u>9</u>	<u>9</u>

**8. Търговски и други вземания**

	2013	2012
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Вземания за наеми, бруто	96	153
Минус: Обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания	(88)	(129)
<b>Вземания за наеми, нетно</b>	<u>8</u>	<u>24</u>
Вземания по продажба на имоти, бруто	589	589
Минус: Обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания	(589)	(589)
<b>Вземания по продажба на имоти, нетно</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
Вземания от и платени аванси на обслужващото дружество	132	157
Вземания по лихви	128	822
Платени аванси	19	6
ДДС за възстановяване	-	17
Други вземания	1	-
	<u>288</u>	<u>1,026</u>

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

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

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

Към 31 декември 2013 г., вземания за наеми с номинална стойност в размер на 88 хил. лв. (2012 г.: 129 хил. лв.) и вземания по продажба на имоти с номинална стойност в размер на 589 хил. лв. (2012 г.: 589 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:

	2013	2012
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
На 1 януари	(718)	(225)
Призната (Бележка 5.5)	-	(506)
Отписана (Бележка 5.3)	36	-
Използвана	5	13
<b>На 31 декември</b>	<u>(677)</u>	<u>(718)</u>

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

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

**8. Търговски и други вземания (продължение)**

Към 31 декември 2013 г. и 2012 г., възрастовият анализ на търговските и други вземания е представен в таблицата по-долу:

	Общо <i>хил. лв.</i>	Нито просрочени, нито обезценени <i>хил. лв.</i>	Просрочени, но необезценени				
			< 30 дни <i>хил. лв.</i>	30-60 дни <i>хил. лв.</i>	60-90 дни <i>хил. лв.</i>	90-120 дни <i>хил. лв.</i>	>120 дни <i>хил. лв.</i>
			2013 г.	288	163	-	-
2012 г.	1,026	845	2	-	-	179	

**9. Парични средства и парични еквиваленти**

	2013 <i>хил. лв.</i>	2012 <i>хил. лв.</i>
Парични средства в брой и по банкови сметки	31	28
Краткосрочни депозити	25,538	29,019
	<b>25,569</b>	<b>29,047</b>

Паричните средства в банкови сметки се олихвяват с плаващи лихвени проценти, базирани на дневните лихвени проценти по банкови депозити. Краткосрочните депозити са в лева и са едногодишни, свободни депозити през 2013 г. (2012: от 3 до 12 месеца). Те се олихвяват по договорени фиксирани лихвени проценти – от 3.2% до 8% годишно (2012 г.: от 4% до 8% годишно). Депозитите могат да бъдат изтеглени от Фонда при поискване.

**10. Основен капитал и резерви**

**10.1. Основен капитал**

*Издадени и изцяло платени акции*

	2013 <i>хил. лв.</i>	2012 <i>хил. лв.</i>
Обикновени акции с номинална стойност 1 лев всяка	60,450	60,450
	<b>60,450</b>	<b>60,450</b>
<i>Обикновени акции</i>	Брой акции (хиляди)	Стойност (хил. лв.)
<i>Оторизирани, издадени и изцяло платени</i>		
На 1 януари 2012 г.	60,450	60,450
На 31 декември 2012 г.	60,450	60,450
На 31 декември 2013 г.	<b>60,450</b>	<b>60,450</b>

През 2013 г. и 2012 г. Фондът не е увеличавал основния си капитал чрез публично предлагане на акции на Българска фондова борса.

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

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

**10. Основен капитал и резерви (продължение)**

**10.1. Основен капитал (продължение)**

Към 31 декември 2013 година, разпределението на основния капитал на Фонда е както следва:

	Брой акции (хиляди)	Участие
Данюб Инвест ОУ	6,477	10.71%
Уникредит банк, Австрия	4,263	7.05%
Ай ен Джи Универсален Пенсионен фонд	3,947	6.53%
ЗУПФ Алианц България	2,977	4.92%
Универсален Пенсионен фонд Доверие АД	2,622	4.34%
УПФ ДСК Родина АД	2,599	4.30%
СЕБ Остевропафонд	2,050	3.39%
МНИ ООД	1,603	2.65%
Шведбанк	1,586	2.62%
Клиенти на Шведбанк АС	1,501	2.48%
ДПФ Алианц България	1,498	2.48%
Глобус Балистик ЕООД	1,479	2.45%
Ай ен Джи Доброволен пенсионен Фонд	1,258	2.08%
Мибо Консулт ЕООД	1,150	1.90%
Данске Инвест- Източна Европа Конвърджънс	1,145	1.89%
Николай Сергеевич Драгомирецки	1,068	1.77%
Ивелин Ванков Иванов	1,037	1.72%
Чавдар Иванов Донков	908	1.50%
Би Файненс ЕООД	875	1.45%
Акционери с участие под 1.4%	20,407	33.76%
	<b>60,450</b>	<b>100%</b>

**10.2. Премийни резерви**

Към 31 декември 2013 г. премийните резерви са в размер на 9,810 хиляди лева (2012 г.: 9,810 хиляди лева). Те са формирани от превишението на постъпленията от издадени нови акции над тяхната номинална стойност през 2006 г.

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

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

**11. Дългосрочни лихвоносни заеми**

	Номинален лихвен процент	Падеж	2013 <i>хил. лв.</i>	2012 <i>хил. лв.</i>
<b>Краткосрочна част</b>				
Инвестиционен банков заем с общ размер 7,000 хиляди евро, по номинална стойност	1 месечен Euribor +1.6%	декември 2014 г.	1,683	1,592
Задължение за лихви			13	18
			<b>1,696</b>	<b>1,610</b>
<b>Дългосрочна част</b>				
Инвестиционен банков заем с общ размер 7,000 хиляди евро, по номинална стойност	1 месечен Euribor +1.6%	декември 2016 г.	3,663	5,346
Корекция до амортизируема стойност			(17)	(24)
			<b>3,646</b>	<b>5,322</b>

*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 21,145 хиляди лева към 31 декември 2013 г. (2012 г.: 21,158 хиляди лева), залог върху настоящи и бъдещи вземания по договорите за оперативен лизинг на търговските обекти и записи на заповед на обща стойност, покриваща главницата от 7,000 хиляди евро (13,691 хиляди лева) и лихва от 5% върху тази сума. Заемът се погасява на месечни вноски, дължими на 14-то число всеки месец. Анализ на падежната структура на заема на база на договорените недисконтирани плащания е представен в Бележка 18.

**12. Деривативен финансов пасив**

	2013 <i>хил. лв.</i>	2012 <i>хил. лв.</i>
Пасив от лихвен суап, признат в отчета за финансовото състояние	320	567
	<b>2013 <i>хил. лв.</i></b>	<b>2012 <i>хил. лв.</i></b>
Нереализирана печалба от лихвен суап, призната в отчета за доходите	247	101

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 2013 г. не е имало неизпълнение на ангажиментите по сделката за лихвен суап от страна на Фонда.



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

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

**13. Провизия за дължими дивиденди**

	2013	2012
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Провизия за дължими дивиденди	1,425	1,765
Провизия за данък при източника	23	35
	<u>1,448</u>	<u>1,800</u>
Дивидент на акция по закон, бруто (в лева)	<u>0.024</u>	<u>0.030</u>
Дивидент на акция предложен от ръководството, бруто (в лева)	<u>0.024</u>	<u>0.065</u>

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 2013 г. и 2012 г., ръководството е анализирано задължението за разпределяне на дивиденди от икономическа и правна гледна точка. В резултат на това, е призната провизия за дивиденди на база 90% от печалбата за съответната финансова година, коригирана съгласно изискванията на ЗДСИЦ, която Фондът има правно задължение да разпредели като минимум към съответната отчетна дата.

След предложение на Съвета на Директорите на Фонда, Общото събрание на акционерите, състояло се на 15 юли 2013 г., взе решение за разпределение на дивиденди в размер на 100% от преобразувания финансов резултат на Фонда за 2012 г., определен съгласно чл. 10 от ЗДСИЦ в размер на 2,000 хил. лв. както и остатъкът от неразпределената печалба от минали години в размер на 1,917 хил. лв. Така общата сума на одобрения за разпределяне от Общото събрание на акционерите дивидент за 2012 г. възлиза на 3,917 хил. лв. Разликата между признатата провизия към 31 декември 2012 г. за дължими дивиденди за 2012 г. определена на база на правните изисквания на Фонда съгласно ЗДСИЦ и общия размер на дивиденди за 2012 г. одобрен от Общото събрание на акционерите в размер на 2,117 хил. лв. е отчетена в намаление на неразпределената печалба в отчета за промените в собствения капитал за 2013 г.

## ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

### 14. Търговски и други задължения

	2013	2012
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения към обслужващото дружество, от които:	134	291
- възнаграждения на обслужващото дружество	-	111
- задължения по строителни договори	86	133
- други	48	47
Начисления за задължения по съдебни дела	93	60
ДДС за внасяне	10	-
Задължение по неизплатени дивиденди	10	30
Задължения към доставчици	3	5
Други задължения	90	42
	<b>340</b>	<b>428</b>

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.

След направен анализ ръководството е отписало начислено задължение към обслужващото дружество във връзка със строителни договори, в размер на 43 хил. лв. През 2012 г. след направен анализ във връзка с гаранционните срокове, ръководството е отписало начислено задължение по строителни договори в размер на 344 хил. лв. Отписаните задължения са представени като други приходи (Бележка 5.3).

### 15. Оповестяване на свързани лица

Сделките със свързани лица, които Фондът е извършил през годината, заедно със съответните салда към 31 декември 2013 г. и 2012 г. са оповестени по-долу. Свързани лица са тези лица, които осъществяват контрол върху Фонда или упражняват значително влияние при вземането на финансови или оперативни решения.

#### 15.1. Възнаграждения на обслужващото дружество

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

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

## ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

### 15. Оповестяване на свързани лица (продължение)

#### 15.1. Възнаграждения на обслужващото дружество (продължение)

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

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

За 2013 г. възнаграждението за обслужване възлиза на 1,082 хиляди лева (2012 г.: 1,103 хиляди лева), от които всичко е изплатено към 31 декември 2013 г. (2012 г.: 111 хиляди лева не са били изплатени).

За 2013 г. възнаграждението за успех на обслужващото дружество е нула лева (2012 г.: нула 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 2013 година са в размер на 89 хиляди лева, в това число осигуровки в размер на 14 хил. лв. (2012 г.: 78 хиляди лева, в това число осигуровки в размер на 13 хил. лв.).

### 16. Доходи на акция

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

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Печалба за годината	1,685	1,719
Средно-претеглен брой обикновени акции (в хиляди)	<u>60,450</u>	<u>60,450</u>
<b>Основен доход на акция (в лева)</b>	<b><u>0.028</u></b>	<b><u>0.028</u></b>

Не са извършвани други сделки с обикновени акции или потенциални обикновени акции за периода от 31 декември 2013 г. до датата, на която финансовият отчет е одобрен за издаване.

## ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

### 17. Ангажименти

#### Ангажименти по оперативен лизинг – Фондът като лизингодател

##### *Оперативен лизинг на търговски обекти (инвестиционни имоти)*

Фондът е сключил договори за оперативен лизинг на два инвестиционни имота, представляващи търговски обекти. Първоначалните 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. През 2012 г. Фондът е сключил допълнителни споразумения за удължаване срока на оперативните лизинги до 31 декември 2021 г. (т.е. с още пет години). Вземанията на Фонда по лизинговите договори са обезпечени с едногодишни револвиращи гаранции за добро изпълнение, издадени от лизингополучателя, в размер на 90% дължимите лизингови вноски за пет месеца.

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

	2013	2012
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
До 1 година	2,201	2,132
От една до пет години	8,657	8,670
Над пет години	6,499	8,518
	<u>17,357</u>	<u>19,320</u>

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

##### *Аренди на земеделски земи (инвестиционни имоти)*

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

	2013	2012
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
До 1 година	6	5
От една до пет години	13	9
Над пет години	5	5
	<u>24</u>	<u>19</u>

### 18. Цели и политика за управление на финансовия риск

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

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

##### *Пазарен риск, свързан с инвестиционните имоти*

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

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

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

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

*Лихвен риск*

Експозицията на Фонда спрямо риска от промени в пазарните нива на лихвените проценти е свързана главно със задълженията по заеми с плаващи лихвени проценти. Лихвеният риск се управлява чрез постоянни преговори с кредитиращите институции (банки) като целта е да се 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).

Към 31 декември 2013 г. лихвеният риск не е значителен, тъй като всички банков заеми и депозити, по които Фондът е страна, са с фиксирани лихви (лихвеният риск по инвестиционния банков заем с общ размер 7,000 хиляди евро (13,691 хиляди лева) е минимизиран чрез сключената сделка за лихвен суап). Лихвеният суап няма ефект върху другите компоненти на собствения капитал на Фонда.

*Ликвиден риск*

Фондът инвестира свободните си парични средства в депозити, които могат да бъдат изтеглени при поискване. Дружеството е сключило дългосрочни лизингови договори с платежоспособни наематели 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 2013 г.**

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Инвестиционен банков заем с общ размер 7,000 хиляди евро и съпътстващо задължение по деривативен финансов инструмент	-	483	1,451	3,865	-	5,799
Търговски и други задължения	247	-	93	-	-	340
	<b>247</b>	<b>483</b>	<b>1,544</b>	<b>3,865</b>	<b>-</b>	<b>6,139</b>

**Към 31 декември 2012 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	-	465	1,454	5,797	-	7,716
Търговски и други задължения	116	30	282	-	-	428
	<b>116</b>	<b>495</b>	<b>1,736</b>	<b>5,797</b>	<b>-</b>	<b>8,144</b>

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

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

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

*Валутен риск*

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

*Кредитен риск*

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

Максималната кредитна експозиция на Фонда при условие, че неговите контрагенти не изпълнят своите задължения по повод на признатите от Фонда финансови активи, възлизат на съответната им стойност по отчета за финансовото състояние към 31 декември 2013 г.

Основният кредитен риск, на който е изложен Фондът по отношение на другите финансови активи (различни от търговски вземания), възниква в следствие на предоставените депозити в банкови институции. За да управлява нивото на кредитния риск, Фондът работи само с утвърдени банкови институции, с висок кредитен рейтинг. Към 31 декември 2013 г. краткосрочните депозити на Фонда са разпределени в банка със следният кредитен рейтинг:

	<u>хил. лв.</u>	<u>Кредитен рейтинг</u>
Банка 1	25,538	BB-

*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.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810
Неразпределена печалба	237	2,117
Общо собствен капитал	<u>70,497</u>	<u>72,377</u>
Инвестиционни имоти, включително имоти държани за продажба	52,078	52,016
Дългосрочни лихвоносни заеми (дългосрочна и краткосрочна част)	5,342	6,932
Собствен капитал към дългосрочни лихвоносни заеми	13.20	10.44
Инвестиционни имоти, включително имоти държани за продажба към собствен капитал	0.74	0.72
Пазарна капитализация	32,159	31,434

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

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

**19. Оценяване на справедлива стойност**

Количествени оповестявания на йерархията на справедлива стойност към 31 декември 2013 г.

	Дата на оценка	Оценяване на справедлива стойност чрез използване на			
		Балансова стойност	Котираны цени на активни пазари (Ниво 1)	Значителни наблюдавани входящи данни (Ниво 2)	Значителни ненаблюдавани входящи данни (Ниво 3)
			хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>Активи, оценени по справедлива стойност:</b>					
<b>Инвестиционни имоти (Бележка 6.1)</b>					
Търговски имоти	31.12.2013	21,145	-	-	21,145
Незеделски земи	31.12.2013	28,392	-	-	28,392
Зеделски земи	31.12.2013	174	-	-	174
<b>Инвестиционни имоти държани за продажба (Бележка 6.2)</b>					
Ваканционни имоти	31.12.2013	2,367	-	-	2,367
<b>Пасиви, оценени по справедлива стойност:</b>					
<b>Деривативни финансови пасиви</b>					
Лихвен суап	31.12.2013	320	-	320	-
<b>Пасиви, за които се оповестява справедлива стойност:</b>					
<b>Лихвоносни заеми и привлечени</b>					
Заеми с плаваща лихва	31.12.2013	5,342	-	5,342	-

**Справедлива стойност на финансови инструменти**

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

	Отчетна стойност		Справедлива стойност	
	2013	2012	2013	2012
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<i>Финансови активи</i>				
Търговски и други вземания	288	1,026	288	1,026
Парични средства и краткосрочни депозити	25,569	29,047	25,569	29,047
<i>Финансови пасиви</i>				
Лихвоносни заеми	5,342	6,932	5,342	6,932
Деривативен финансов инструмент	320	567	320	567
Търговски и други задължения	340	428	340	428

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

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

**19. Оценяване на справедлива стойност (продължение)**

**Справедлива стойност на финансови инструменти (продължение)**

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

- 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.

**20. Събития след отчетната дата**

На 30 януари 2014 г. Фондът придоби 3,532 кв.м. офис площи разположени на шест етажа от Страда 1Б в Бизнес Парк София и 25.33% идеални части от парцела под сградата. Заетостта на сградата към момента на покупката е 75%. Покупната цена на сградата е 2.5 млн. евро без ДДС.

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 2013 г.