



Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ

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

31 декември 2012 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 –70

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 2012 г. и бъдещи перспективи	13
4	Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване.....	23
5	Важни научни изследвания и разработки	23
6	Предвиждано развитие на Дружеството	23
7	Промени в цената на акциите на Дружеството.....	23
8	Информация относно прилагането на чл. 100н., ал.4, т.3, от ЗППЦК.....	25
9	Анализ и разяснение на информацията по приложение № 11 към чл. 32, ал. 1, т. 4, чл. 35, ал. 1, т. 5 и чл. 41, ал. 1, т. 4 от наредба № 2	25
10	Сделки със свързани лица	29
11	Друга информация	29

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

за годината приключваща на 31 декември 2012 г.

1. Обща информация за Дружеството

1.1 Правна рамка и промени в устава на Дружеството през 2012 г.

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

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

На проведеното на 6 юни 2012 г. Общо събрание на акционерите (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 2011 г.
- ОС прие доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет за 2011 г.
- ОС прие доклада за дейността на Одитния комитет на дружеството за 2011 г.
- ОС одобри Годишния финансов отчет на дружеството за 2011 г.
- ОС прие отчета на Директора за връзка с инвеститорите.
- ОС освободи от отговорност членовете на СД за дейността им през 2011 г.
- ОС взе решение сума в размер на 12 870 844.56 лева, представляваща 90 % от преобразувания финансов резултат, определен съгласно чл. 10 от ЗДСИЦ, да се разпредели като дивидент за акционерите. Брутният дивидент на една акция е 0.2129171 лева. Финансовият резултат на дружество със специална инвестиционна цел съгласно одитирания годишен финансов отчет е печалба в размер на 11 261 346.93 лева.
- ОС преизбра Одитния комитет на дружеството
- ОС преизбра Председателя на Одитния комитет на дружеството
- ОС овласти Съвета на директорите на дружеството да определи възнаграждението на всеки един от членовете на Одитния комитет.
- ОС избра „Ърнст енд Янг Одит“ ООД, гр. София, да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2012 г.

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 2012 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 2012 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 – 23 294 лв.
- Годишно възнаграждение на Марио Исам-Саади Ал-Джебури – 3 400 лв.
- Годишно възнаграждение на Чавдар Иванов Донков – 23 294 лв.
- Годишно възнаграждение на Николай Христов Скарлатов – 15 528 лв.

Общо през 2012 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат на 65 516 лв.

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

Към 31.12.2012 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков - 679 243 бр. акции, представляващи 1.12 % от капитала на Дружеството;
- Марио Исам-Саади Ал-Джебури - 125 000 бр. акции, представляващи 0.21 % от капитала на Дружеството;
- Чавдар Иванов Донков – 908 314 бр. акции, представляващи 1.50 % от капитала на Дружеството;
- Николай Христов Скарлатов – 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 има участие в управителните и/или контролни органи на следните юридически лица:

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

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

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

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

за годината приключваща на 31 декември 2012 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 Пропъртиз 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;

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

Тодор Людмилов Брешков

- Брешков и Синове ООД, Пловдив, ул. „Гладстон” 36;
- Глобус Балистик ООД, София, ул. „Витоша” 61, ет.2;
- Лонч Хъб Адвайзърс ООД, гр. София, ул. Съборна №14, ет.2, ап.6.

Чавдар Иванов Донков

- Итека Компютърс ООД, София, НС Васил Левски, бул.Евлоги Георгиев, офис 32;
- Би Пи Фишинг ООД, София, ул.Твърдишки проход 23, офис 4.

Николай Христов Скарлатов

- Скарли ООД, гр. София, ж.к. Младост 1, бл. 34Б, вх.2, ап.11;
- Скарли ЕООД, обл. София, общ. Божурище, с. Гурмазово 2226;
- ЕТ НИК – Николай Скарлатов, гр.София, с. Габер 2215.

Марио Исам-Саади Ал-Джебури

- Форем Консултинг България ООД – в ликвидация.

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

Няма такива.

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

за годината приключваща на 31 декември 2012 г.

2. Портфейл на Дружеството

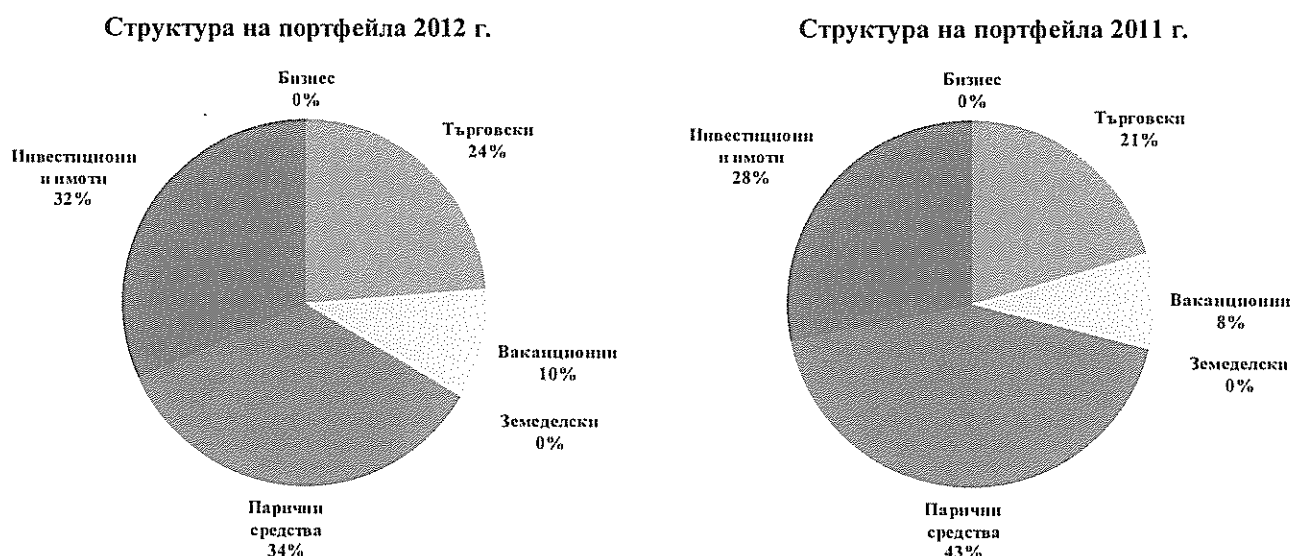
2.1 Структура на портфейла

Основните промени през изтеклата година в структурата на портфейла на ФНИБ се дължат на изплатения на акционерите дивидент за 2011 г., който бе в размер на 12,871 хил. лв. В резултат намалява дялът на паричните средства. Въпреки тази промяна паричните средства остават с най-голям дял в размер на 34%. На второ място са инвестиционните имоти с 32%, следвани от търговските площи с 24%. През годината дейността на Дружеството беше насочена главно в следните направления:

- Организиране на текущи ремонти на ТЦ Mr. Bricolage в гр. Варна и гр. София;
- Удължаване срока на договорите за наем на двата търговски центъра Mr. Bricolage,
- Събиране на арендни вземания за 2011 г. и 2012 г.;
- 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;
- 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 2012 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 2012 г.

2. Портфейл на Дружеството (продължение)

2.1 Структура на портфейла (продължение)

През изтеклата 2012 година 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 31.12.2012г.	Бъдещи плащания
Текущи проекти				
Търговски центрове „Доверие-Бриколаж“	текущо управление	20,064	20,064	0
Земеделска земя	текущо управление	129	129	0
Жилищна сграда „Секвоя 2“ - Боровец	в продажба	3,698	3,698	0
Предстоящи проекти				
Морско ваканционно селище - с.Лозенец	замразен	18,000	4,514	0
Инвестиционни имоти до Велико Търново*	преустановен	512	512	n.a
Инвестиционен имот до Видин*	преустановен	589	589	n.a
Инвестиционни имоти в София - Околвърстен път*	промяна регулация	4,822	4,822	n.a
Инвестиционни имоти в София - Младост IV*	преустановен	20,857	20,857	n.a
Общо инвестиционни проекти		68,671	55,185	0

* 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, Видин и двата проекта в София на Околвърстения път и в Младост IV.

2.2 Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж“

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

С цел оптимизиране на възвращаемостта от проекта през 2006 г. ФНИБ рефинансира 70% от стойността му, чрез инвестиционен кредит от Юробанк И Еф Джи България АД на стойност 7 млн. евро. Остатъкът по главницата на този кредит към 31.12.2012 г. е в размер на 3.55 млн. евро.

След проведените преговори през третото тримесечие на годината в началото на октомври 2012 г. бяха подписани анекси с Доверие - Брико АД за удължаване на договорите за наем. В резултат сроковете на договорите за наем и на двата магазина в София и във Варна бяха удължени до декември 2021 г. Въвежда се индексация на наемите от месец юли 2013 г. с инфлационния индекс НISР 27 countries за предходната година. През допълнителния 5 годишен срок наема се намалява с 10% спрямо последно индексирания наем през 2016 г., а от 2013 г. наемателят поема за негова сметка управлението на отпадъците и плащането на такса смет.

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

за годината приключваща на 31 декември 2012 г.

2. Портфейл на Дружеството (продължение)

2.2 Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж” (продължение)

След подписаните анекси параметрите по сделката се променят 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	НСР 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	НСР 27
Срок на договора за наем	декември 2021г.

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

Общата сума на месечните наеми за двата магазина до края на юни 2013 г. се запазва на 90,147 евро, след което наема ще бъде индексирен съгласно инфлационния индекс публикуван от ЕВРОСТАТ за 2012 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 август вследствие от поройни дъждове е нанесена щета на козирката на магазина в София. През септември са отстранени нанесените повреди по магазина, като разходите са покрити от застраховката на търговския център. В допълнение през втората половина на годината бяха извършени планови ремонти и в двата магазина в София и във Варна, които приключиха в началото на 2013 г. Според подписаните през октомври анекси от този месец разходите за основен ремонт и за подмяна на технически инсталации в магазините се поемат до определена сума по равно между ФНИБ и наемателя. Според старите клаузи тези разходи бяха изцяло за сметка от фонда. В края на годината бе стартирана и нова програма за поддръжка на имотите, което ще удължи техния жизнен цикъл.

2.3 Проект – Земеделска земя

Към края на 2012 г. Дружеството е собственик на 455 дка земеделска земя, от които за 323 дка се водят съдебни спорове.

През годината усилията на Дружеството основно бяха насочени към събиране на дължимите арендни вземания за 2010/2011 и 2011/2012 земеделски години. В резултат до края на 2012 г. са събрани около 81.1% от вземанията от аренди за 2010/2011 и 92% от вземанията за 2011/2012 г.

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.

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

за годината приключваща на 31 декември 2012 г.

2. Портфейл на Дружеството (продължение)

2.4 Проект – Жилищна сграда „Секвоя 2” – Боровец (продължение)

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 2012 г. общо продадените апартаменти са седем на брой. Продължава кампанията за продажба и на останалите апартаменти.

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. В проекта е заложено изграждането на 291 апартамента, два басейна – детски и за възрастни, два ресторанта, търговски и развлекателен център.

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

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 търговски район 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.

2.7 Проект – Инвестиционен имот до град Видин

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

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

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

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

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

за годината приключваща на 31 декември 2012 г.

2. Портфейл на Дружеството (продължение)

2.8 Проект – Инвестиционни имоти в град София – Околовръстен път (продължение)

Така оформеният 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 „Резиденщъл 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.

През 2013 г. ФНИБ очаква да завърши процедурата по промяна на регулацията на останалите имоти. Проектът е съгласуван от Столичен Експертен Съвет и предстои одобрението му от Столичен Общински Съвет, след което престои финалното второ обявяване.

2.9 Проект – Инвестиционни имоти в Младост IV, София

ФНИБ е собственик на 17 имота, разположени на Околовръстното шосе на София в точката му на пресичане с бул. Александър Малинов, в западна посока срещу Бизнес Парк София. След извършените продажби през предходните години към края на декември 2012 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 са постъпили възражения от един от собствениците, с което регулацията е спряна до отпадане на това възражение.

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

за годината приключваща на 31 декември 2012 г.

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2012 г. и бъдещи перспективи

3.1 Обобщени финансови отчети

Представената по-долу финансова информация на „Фонд за недвижими имоти България“ е на базата одитираните отчети за 2012 г. и 2011 г.

Счетоводен баланс към 31.12.2012 г. и към 31.12.2011 г.

(Всички суми са в хиляди лева)	31.12.2012	31.12.2011
АКТИВИ		
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ		
Инвестиционни имоти	49,624	49,536
Стопански инвентар и съоръжения	6	18
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	49,630	49,554
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ		
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	2,392	2,686
Търговски вземания и лихви	1,026	2,650
Парични средства и краткосрочни депозити	29,047	41,403
Разходи за бъдещи периоди	9	9
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	32,474	46,748
ОБЩИ АКТИВИ	82,104	96,302
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		
СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810
Нагрупана печалба	2,117	2,198
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	72,377	72,458
ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ		
Дългосрочни заеми	5,322	6,904
Деривативен финансов инструмент	567	668
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	5,889	7,572
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ		
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,610	1,530
Провизия за дължими дивиденди	1,800	12,871
Търговски и други задължения	428	1,871
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	3,838	16,272
ОБЩО ПАСИВИ	9,727	23,844
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	82,104	96,302

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

за годината приключваща на 31 декември 2012 г.

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2012 г. и бъдещи перспективи (продължение)

3.1 Обобщени финансови отчети (продължение)

Отчет за доходите за 2012 г. и 2011 г.

(Всички сума са в хиляди лева)	2012 г.	2011г.
Приходи от продажба на имоти		54,764
Приходи от наеми	2,132	5,178
Приходи от лихви	2,095	473
Печалба от деривативен финансов инструмент	101	18
Други приходи	381	113
Общо приходи	4,709	60,546
Балансова стойност на продадените имоти		(39,677)
Разходи за лихви	(457)	(1,108)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(1,103)	(3,963)
Преки оперативни разходи свързани с имоти	(385)	(692)
Агентски такси и местни данъци по продажба на имоти		(1,055)
Възнаграждения на Съвета на директорите	(78)	(48)
Разходи за персонала	(28)	(28)
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	(281)	(1,698)
Загуба от деривативен финансов инструмент	0	0
Други разходи и валутно-курсони разлики	(658)	(1,016)
Общо разходи	(2,990)	(49,285)
Печалба/(загуба) за периода	1,719	11,261
Средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)	60,450	60,450
Доход на една акция (в лева)	0.028	0.186

3.2 Ликвидност

Таблица 3 – Показатели за ликвидност на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 31 декември 2012 г.

Коефициенти	31.12.2012	31.12.2011
Текуща ликвидност	8.46	2.87
Бърза ликвидност	7.84	2.71
Абсолютна ликвидност	7.57	2.54

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

за годината приключваща на 31 декември 2012 г.

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2012 г. и бъдещи перспективи (продължение)

3.2 Ликвидност (продължение)

След изплащането през месец юли на дивидента за 2011 г. коефициентите за ликвидност значително се повишиха. Подобриенето се дължи на значителното намаляване на текущите пасиви с 76.4%, срещу само 30.5% намаление на текущите активи. Допълнително подобриение Дружеството отбелязва и в резултата от получените приходи от наеми от магазините Mr. Vicolage и от приходите от лихви по депозити. Общата ликвидност на Дружеството се повишава значително, което се вижда и от посочените по-горе в таблицата показатели. Коефициентите за текуща и бърза ликвидност нарастват 2.9 пъти и достига съответно 8.46 и 7.84, а коефициентът за абсолютна ликвидност нараства 2.98 пъти и достига съответно 7.57.

Вътрешни източници на ликвидност

През 2012 година, въпреки значителните намаления 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 2012 г.

Източници на ликвидност	31.12.2012	% дял	31.12.2011	% дял
Текущи активи				
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	2,392	7.37%	2,686	5.75%
Търговски вземания и лихви	1,026	3.16%	2,650	5.67%
Разходи за бъдещи периоди	9	0.03%	9	0.02%
Парични средства и краткосрочни депозити	29,047	89.45%	41,403	88.57%
Общо текущи активи	32,474	100%	46,748	100%

Общия размер на краткотрайните активи намалява с 30.53% и достига 32,474 хил. лв. спрямо 46,748 хил. лв. година по-рано. Основните причини за това намаление са по-малкия размер на паричните средства и по-малкият размер на търговските вземания. Тези изменения не променят съществено структура на активите, като отново с най-голям дял от 89.45% са паричните средства. Техният размер намалява с 29.8% и в края на годината достигат 29,047 хил. лв., спрямо 41,403 хил. лв. година по-рано. В основата на това намаление, както бе споменато по-горе, е изплатеният през лятото дивидент за 2011 г.

На второ място със 7.37% 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 с 61 % до 1,026 хил. лв. от 2,650 хил. лв. през 2011 г. Основните причини за отбелязаното намаление са получените вземания от продажбата на Камбани Бизнес Център в размерна 1.4 млн.лв., останали като вземане в края на 2011 г., и събраните вземания от наеми от предходни години. Други основни вземания отбелязани в тази статия са вземанията от лихви в размер на 822 хил. лв., които отчитат съществено увеличение в резултат от натрупани лихви по краткосрочни банкови депозити, които лихви са платени на Дружеството в началото на 2013 г.

Очакването на ръководството на ФНИБ е сумата на текущите активи да се увеличава плавно с получаването на приходи от наем и на лихви по депозити и да намалят с изплащането на дължимия за 2012 г. дивидент.

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

за годината приключваща на 31 декември 2012 г.

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2012 г. и бъдещи перспективи (продължение)

3.2 Ликвидност (продължение)

Краткосрочни (текущи) пасиви

Таблица 4б – Текущи пасиви на ФНИБ към 31 декември 2012 г.

Източници на ликвидност	31.12.2012	% дял	31.12.2011	% дял
Текущи пасиви				
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,610	41.95%	1,530	9.40%
Провизия за дължими дивиденди	1,800	46.90%	12,871	79.10%
Търговски и други задължения	428	11.15%	1,871	11.50%
Общо текущи пасиви	3,838	100%	16,272	100%

Общия размер на текущите пасиви намалява със 76.4% и достига 3,838 хил. лв. спрямо 16,272 хил. лв. година по рано, като основна причина за това е значителното намаление на провизията за дължим дивидент. Съществени промени настъпват и в структура на пасивите, като значително увеличение се отбелязва в дяла на Краткосрочните заеми и лихви, който е за сметка най-вече на дяла на провизиите за дивидент.

С най-голям дял от 46.9% от текущите пасиви към края на 2012 г., въпреки значителното намаление спрямо предходната година, отново са заделените от ФНИБ провизии за изплащане на дивидент за финансовата 2012 г. в размер на 1,800 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 2012 г. ще бъде определена на Общото събрание на акционерите (ОСА), когато ще бъдат гласувани финансовите резултати за 2012 г. Намерението на мениджмънта на Дружеството е на следващото ОСА да предложи за разпределяне 100% от преобразувания финансов резултат в размер на 2,000 хил. лв. и допълнителен дивидент от неразпределената печалба от минали години, който допълнителен дивидент да бъде на обща стойност 1,917 хил. лв. Така общата сума за разпределяне може да нарасне до 3,917 хил. лв.

На второ място с дял от 41.95% 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.

В края на 2012 г. въпреки намалената си стойност Търговските и други задължения запазват приблизително същия дял от 11.15% в структурата на текущите пасиви. Техният размер намалява с около 77% и в края на годината достигат 428 хил. лв. Съществения спад в стойността на тези задължения се дължи на изплатеното в началото на годината възнаграждение на брокера посредник по продажбата на КБЦ и изписаните в края на годината и признати като приход в Отчета за доходите провизии по гаранционни задължения на Дружеството, свързани със строителството на Камбани Бизнес Център, които гаранции изтекоха в края на годината. В допълнение в статията е отбелязано и намаление на дължимите суми към обслужващото дружество, което е в резултат от изплатените през годината от ФНИБ задържани гаранции за качество дължими на строителните фирми извършващи преустройства в Камбаните Бизнес Център.

През следващият отчетен период ФНИБ не очаква стойността на краткосрочните пасиви да се промени значително, като отражение ще окажат новите провизии за дивидент за 2013 г. и задълженията на дружеството по изплащането на инвестиционния кредит по проект Mr. Bricolage.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И УПРАВЛЕНИЕТО

за годината приключваща на 31 декември 2012 г.

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2012 г. и бъдещи перспективи (продължение)

3.2 Ликвидност (продължение)

Външни източници на ликвидност

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

Предвид значителните парични средства, с които разполага ФНИБ, те са напълно достатъчни да обезпечат напълно дейността му през следващата година, както и изплащането на дължимия за 2012 г. дивидент. От гледна точка на разпределението 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.

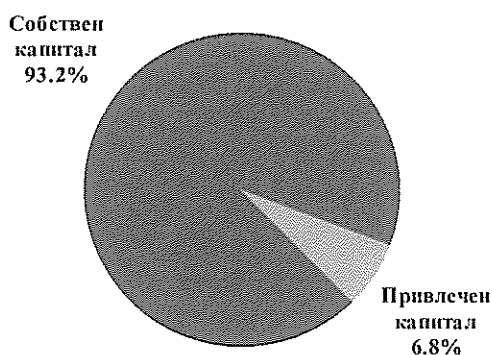
3.3 Капиталови ресурси

В края на декември 2012 г. дългосрочният капитал на ФНИБ, собствен и привлечен е на стойност 77,699 хил. лв., което представлява намаление с 2.14% или 1,663 хил. лв. спрямо предходната година. Тази промяна се дължи основно на изплатената главница по инвестиционния кредит на Дружеството и начислената провизия за дивидент за 2012 г., която е в намаление на собствения капитал и в увеличение на краткосрочните задължения.

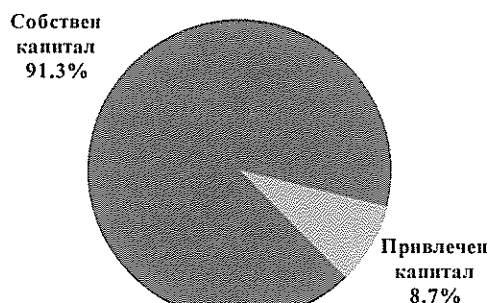
Намалената стойност на собствения капитал и намалението при дългосрочно привлечените средства променят структурата на капитала, като се наблюдава намаление в дела на привлечения капитал, който достига 6.8% в сравнение с 8.7% към края на предходната година. Разпределението между собствен капитал и привлечени средства е представено на фигурите по-долу.

Фигура 2: Съотношение между собствен и привлечен дългосрочен капитал

Дългосрочен капитал на ФНИБ
31.12.2012г.



Дългосрочен капитал на ФНИБ
31.12.2011г.



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

за годината приключваща на 31 декември 2012 г.

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2012 г. и бъдещи перспективи (продължение)

3.3 Капиталови ресурси (продължение)

Таблица 5 – Коефициенти на капиталова структура

Коефициенти на капиталовата структура	31.12.2012	31.12.2011
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени средства	13.60	10.50
Съотношение на ДА към собствен капитал	0.69	0.68
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.11	0.14

* 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 2012 г. е в размер 72,377 хил. лв., което представлява спад от 0.11% в сравнение с 2011 г. Отчетеното намаление е в резултат от заделените провизии за дивидент в размер на 1,800 хил. лв., което отчисление в по-голямата си част е компенсирано от отчетената печалба за годината в размер на 1,719 хил. лв.

Таблица 6 – Собствен капитал на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 31 декември 2012 г.

Собствен капитал в хил.лв.	31.12.2012	31.12.2011
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810
Нагрупана печалба	2,117	2,198
Общо собствен капитал	72,377	72,458

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 2012 г. е 3.55 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 2013 година е основно насочена към текущо управление на настоящите проекти, но ще се търсят и нови инвестиционни възможности.

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

3.4 Структура на активите

Сумата на активите на ФНИБ към края на декември 2012 г. намалява с 14.74% до 82,104 хил. лв. в сравнение с края на 2011 г., когато стойността на активите бе 96,302 хил. лв. Отчетеното намаление е в резултат най-вече от по-малкия размер на паричните средства и от по-малкия размер на търговските вземания.

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

за годината приключваща на 31 декември 2012 г.

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2012 г. и бъдещи перспективи (продължение)

3.4 Структура на активите (продължение)

Таблица 7 – Структура на активите на ФНИБ

Структура на активите в хил.лв.	31.12.2012	% дял	31.12.2011	% дял
Дълготрайни активи вкл.	49,630	60.4%	49,554	51.5%
- общо недвижими имоти	49,624	60.4%	49,536	51.4%
Краткотрайни активи вкл.	32,474	39.6%	46,748	48.5%
- Търговски вземания и лихви	1,026	1.2%	2,650	2.8%
- Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	2,392	2.9%	2,686	2.8%
- Парични средства и краткосрочни депозити	29,047	35.4%	41,403	43.0%
ОБЩО АКТИВИ	82,104	100%	96,302	100%

Структурата общо на активите се променя основно от направените през годината по-значими плащания и от там отчетеното изменение в стойността на краткотрайните активи. Делът на дълготрайните активи се увеличава от 51.5% до 60.4% в края на година, като тази промяна е изцяло за сметка на краткотрайните активи. Увеличение на дълготрайните активи е в резултат от по-големия размер на инвестиционните имоти, които нарастват вследствие направените преоценки в края на 2012 г. и капитализираните разходи през годината.

През годината 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.

3.5 Резултати от дейността

Дейността на Дружеството през 2012 г. бе основно насочена в ефективното управление на свободните парични средства по сметките на Фонда и подобряване на възвръщаемостта по проект ТЦ „Доверие Бриколаж“.

Приходи от дейността

През изтеклата година приходите на Дружеството отбелязват значително намаление до 4,709 хил. лв., които резултат сравнен с предходната година е основно повлиян от липсата на продажби на имоти през периода и продажбата през 2011 г. на Камбани Бизнес Център, които проект генерираше сериозни по размер приходи от наеми.

Таблица 8 – Реализирани приходи за 2012 г. и 2011 г.

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	2012 г.	% дял	2011г.	% дял
Приходи от продажба на имоти	0	0.0%	54,764	90.5%
Приходи от наеми	2,132	45.3%	5,178	8.6%
Приходи от лихви	2,095	44.5%	473	0.8%
Печалба от деривативен финансов инструмент	101	2.1%	18	0.0%
Други приходи	381	8.1%	113	0.2%
Общо приходи	4,709	100%	60,546	100%

Структурата на приходите се променя, като тази година с най-голям дял 45.3% са приходите от наеми, непосредствено следвани с дял от 44.5% от приходите от лихви.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И УПРАВЛЕНИЕТО

за годината приключваща на 31 декември 2012 г.

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2012 г. и бъдещи перспективи (продължение)

3.5 Резултати от дейността (продължение)

През 2012 г. Приходите от наеми отчетоха значително намаление в размер от 58.8% и достигат 2,132 хил. лв. Това намаление се дължи на продадените през 2011 г. земеделски земи и Камбаните Бизнес Център, които имоти генерираха значителни по размер в предходните години приходи от наеми. Реализираните през изтеклата година приходи от наеми са основно приходи по проект ТЦ „Доверие Бриколаж” и в по-малка степен приходи от аренды.

Друга съществена промяна през 2012 г. се наблюдава и в статията Приходи от лихви. В следствие натрупаният значителен паричен ресурс в края на 2011 г. и направените краткосрочни депозити през 2012 г., тези приходи са нараснали над 4.4 пъти, като се очаква техния размер да бъде значителен и през настоящата година. По-голямо намаление може да се очаква в резултат от изплатените през изтеклата година дивиденди за 2011 г. и след изплащането на дивидента за 2012 г. през настоящата година.

Увеличение в края на годината се наблюдава и в статията Други приходи. Основна заслуга за това увеличение имат изписаните в края на годината и признати като приход в Отчета за доходите в размер на 344 хил. лв. провизии по гаранционни задължения на Дружеството, свързани със строителството на Камбани Бизнес Център, които гаранции изтекоха в края на годината, с което отпадна и задължението на Фонда по тези гаранции. Това записване има еднократен характер и очакванията за следващия период са стойността на тези приходи да бъде много по-малка.

През следващата година очакванията на Фонда са общият размер на приходите да бъдат по-ниски, основно в резултат от по-ниските приходи от лихви и по-малкия размер на другите приходи. Основните приходи отново ще бъдат приходите от наем от търговските центрове Mr. Bricolage и приходите от лихви по депозити.

Разходи от дейността

Също както приходите, така и разходите отбелязват значително намаление в размер на 16.5 пъти спрямо тези от 2011 г. Основната причина за това намаление е липсата на отписани активи в резултат от извършени продажби през годината и липсата на съпътстващи разходи свързани отново с продажбата на имоти. Намаление има и при разходите за лихви и нетните разходи по преоценки на активи.

Таблица 9 – Реализирани разходи през 2012 г. и 2011 г.

Разходи на ФНИБ (хил.лв)	2012 г.	% дял	2011г.	% дял
Балансова стойност на продадените имоти	0	0.0%	(39,677)	80.5%
Разходи за лихви	(457)	15.3%	(1,108)	2.2%
Възнаграждения на обслужващото дружество	(1,103)	36.9%	(3,963)	8.0%
Прекви оперативни разходи свързани с имоти	(385)	12.9%	(692)	1.4%
Агентски такси и местни данъци по продажба на имоти	0	0.0%	(1,055)	2.1%
Възнаграждения на Съвета на директорите	(78)	2.6%	(48)	0.1%
Разходи за персонала	(28)	0.9%	(28)	0.1%
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	(281)	9.4%	(1,698)	3.4%
Други разходи и валутно-курсони разлики	(658)	22.0%	(1,016)	2.1%
Общо разходи	(2,990)	100%	(49,285)	100%

През 2012 г. структурата на разходите също значително се променя като най-голям дял 36.9% от разходите се падат на възнагражденията на обслужващото дружество. За разлика от 2011 г. през тази година в разхода е отчетено само редовното месечно възнаграждение на обслужващото дружество и не е начислявано възнаграждение за успех.

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

за годината приключваща на 31 декември 2012 г.

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2012 г. и бъдещи перспективи (продължение)

3.5 Резултати от дейността (продължение)

На второ място с дял от 22% от разходите е статията „Други разходи”. Основните записвания са свързани с изписването на разход на стари вземания от продажба на недвижими имоти, които са провизирани като несъбираеми в края на годината. Тези разходи имат еднократен характер и не се предвижда да има такива през следващия отчетен период.

Следващият по големина дял от 15.3% от структурата на разходите през 2012 г. се пада на „Разходите за лихви”, които включват изплатените и начислени лихви по кредита и разходите по лихвеният суап, използван при финансирането на проект ТЦ „Доверие Бриколаж”. Тази статия отбелязва съществено намаление в размер на 2.4 пъти, което е в резултат от предсрочно изплатения през 2011 г. кредит по проект Камбани Бизнес Център и от намалението на непогасената главница по използвания заем за ТЦ „Доверие Бриколаж”. През следващите отчетни периоди се очаква размерът на платените лихви да продължи да намалява до окончателното изплащане на дължимата главница по текущия заем на Фонда.

Преките оперативни разходи свързани с имоти с дял от 12.9% също отбелязват намаление. Отчетения резултат е в размер на 385 хил. лв., като най-големите разходи в тази статия са тези за данък върху недвижимите имоти и такси смет, както и направените разходи през годината за ремонти по магазините Mr. Bricolage.

Очакванията през следващия отчетен период са общо разходите да намаляват, като увеличение може да се наблюдава, ако бъдат стартирани нови инвестиционни проекти.

Резултат от дейността

Таблица 10 – Резултати от дейността на Дружеството за 2012 г. и 2011 г. (в хил. лв.)

Финансов резултат	2012 г.	2011г.
Приходи	4,709	60,546
Разходи	(2,990)	(49,285)
Печалба / (загуба) за периода	1,719	11,261

През изтеклата година ФНИБ отчита значително намаление на финансовият резултат, който за 2012 г. възлиза на 1,719 хил. лв. Основна причина за това намаление е липсата на продажби на имоти през годината, което ограничи приходите основно до приходи от наеми и приходи от лихви. Ако бъде пренебрегнат нетният резултат от преоценките в края на годината, то Дружеството ще отбележи оперативна печалба в размер на 2,000 хил. лв.

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 2012 г., определена съгласно изискванията на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ е 1,800 хил. лв., което носи брутен дивидент на акция в размер на 0.0298 лв. на акция. Намерението на мениджмънта на Дружеството е на следващото ОСА да бъде гласуван по-голям дивидент от предвидения по закон минимален размер. Ако предложението на мениджмънта на Фонда бъде прието общата сума за разпределяне може да нарасне до 3,917 хил. лв. или 0.0648 брутен дивидент на акция.

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

за годината приключваща на 31 декември 2012 г.

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2012 г. и бъдещи перспективи (продължение)

3.5 Резултати от дейността (продължение)

Резултат на акция (хил. лв)	31.12.2012	31.12.2011
Печалба	1,719	11,261
Печалба на акция (EPS)	0.028	0.186
Нетна стойност на активите (NAV)	72,377	72,458
Брой записани акции в хил.бр.	60,450	60,450
НСА на акция (NAV per share)	1.197	1.199
Дивидент на акция	0.0298	0.2129
Справедлива стойност на акция*	1.227	1.412

* 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 1.199 лв. на акция до 1.197 лв. на акция, което е намаление от 0.16% на годишна база. Отчетения спад в нетната стойност на акция е в резултат от заделената провизия за дивидент за 2012 г. в размер на 1,800 хил. лв., която е отчислена от собствения капитал на Дружеството и намалява нетната стойност на активите.

Рискове на които е изложено Дружеството

Пазарен риск

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

Лихвен риск

Към края на 2012 г. предвид усвояния банков заем, ФНИБ е изложен на лихвен риск свързан с промяна на лихвените нива. С цел минимизиране на този риск, Дружеството е сключило договор за лихвен суап, с който заменя плаваща лихва с фиксирана, и текущо поддържа постоянен контакт с банката кредитор с цел оптимизация на лихвените плащания.

Валутен риск

Ръководството на Фонда не счита, че дейността на Фонда е изложена на съществени валутни рискове, тъй като по-голямата част от приходите на Дружеството са реализирани в евро, към което е обвързан и 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 2012 г., през следващата 2013г. 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.

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

за годината приключваща на 31 декември 2012 г.

4. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

В периода след годишното счетоводно приключване с дата 31.12.2012 г. не са настъпвали събития, които биха могли да повлияят на пазарната цена на Дружеството.

5. Важни научни изследвания и разработки

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

6. Предвиждано развитие на Дружеството

През 2013 г. Дружеството ще насочи усилията си основно в търсенето на нови инвестиционни проекти, регулиране на наличните инвестиционните 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 2013 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- Проект – „Инвестиционен имот до Видин” – През 2013 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- Проект – „Инвестиционни имоти в София – Околовръстен път”.- Дружеството предвижда финализиране на процедурата по промяна регулацията на имотите.
- Проект – „Инвестиционни имоти в София – Младост IV”. – Дружеството ще изчака приемането на новия устройствен план на района, който в момента е в процедура на второ обявяване, след което ще вземе решение за бъдещите си инвестиционни намерения по проекта.
- Нови проекти – Дружеството следи пазара на недвижими имоти и възможностите за разширяване на портфейла с проекти в сектора на офис площите и жилищните имоти в София. При наличието на атрактивни предложения дейността ще бъде насочена в посока реализацията на тези възможности.

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

На този етап не се предвижда през 2013 г. да се промени числеността и структурата на персонала на Дружеството.

7. Промени в цената на акциите на Дружеството

От началото на 2012 акциите на „Фонд за недвижими имоти-България“ АД регистрират спад от 20.85% до 0.52лв. за акция към 28.12.2012 г. Трябва да се отбележи обаче, че представянето на акциите на Фонда отразява разпределянето на дивидент от Дружеството от печалбата за 2011 г. Към 18.06.2012 г., когато е последната дата за търговия с акциите с право на дивидент, цената на акциите на „Фонд за недвижими имоти-България“ АД е 0.695 лв.; към 19.06.2012 г. една акция се търгува за 0.45 лв. Брутният дивидент изплатен през 2012 г. е 0.2129171 лв. на акция.

Като цяло BGREIT, индексът отразяващ представянето на компаниите, инвестиращи в недвижими имоти отбелязва солиден ръст от 60% през 2012 г. Компаниите със специална инвестиционна цел регистрират най-голям интерес от страна на инвеститорите, поради стабилните им отчети, качеството на инвестиционното портфолио и практиката за изплащане на атрактивни дивиденди.

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

за годината приключваща на 31 декември 2012 г.

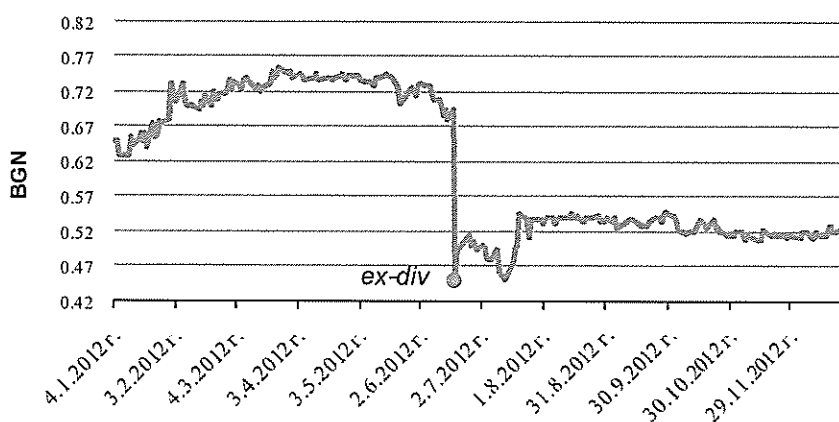
7. Промени в цената на акциите на Дружеството (продължение)

През 2013г. може да се очаква постепенно връщане на интереса на инвеститорите към емисиите, търгувани на Българска Фондова Борса. Въпреки че дълговите проблеми в Европа все още не са разрешени, то налице е ясно изразена политическа воля единството на Европейската общност да се запази на всяка цена.

Обобщените данни от търговията с акции на ФНИБ за периода 01.01.2012 г. – 31.12.2012 г. са както следва:

- Начална цена – BGN 0.657 (4 януари 2012 г.)
- Последна цена – BGN 0.520 (28 декември 2012 г.)
- Най-висока цена – BGN 0.76 (22 март 2012 г.)
- Най-ниска цена – BGN 0.45 (19 юни 2012 г.)
- Общо количество изтъргувани акции – 7,943,014 броя
- Оборот за периода – BGN 4,684,515 (EUR 2,395,155)
- Среднопретеглена цена – BGN 0.59
- Пазарна капитализация (към 31.12.2012 г.) – BGN 31,434,000 (EUR 16,071,949)

Движение акциите на ФНИБ
(1.01.2012 - 31.12.2012)



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

за годината приключваща на 31 декември 2012 г.

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

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

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

- **Глава 1: Корпоративно ръководство** – ФНИБ има едностепенна система на управление състояща се от СД, който следва добрите практики и принципите на НККУ.
- **Глава 2: Одит и вътрешен контрол** – ФНИБ спазва правилата на НККУ, като има избран комитет по одит и всяка година на общото събрание на акционерите предлага избора на външен одитор на дружеството.
- **Глава 3: Защита правата на акционерите** – ФНИБ спазва равнопоставеното третиране на всички акционери, посредством предоставянето им на равни права при участие в Общото събрание на акционерите на дружеството. Също така Дружеството разкрива публично свикването на Общото събрания и публикува материалите и решенията на ОСА.
- **Глава 4: Разкриване на информация** – ФНИБ спазва правилата за разкриване на информация до обществеността. За целта ФНИБ е създал своя интернет страница, на която редовно публикува информация препоръчана от НККУ. В допълнение ФНИБ публикува своите финансови отчети в информационните платформи на 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 31.12.2012 год. 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:

- 515 физически лица притежават 8,721,192 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;
- 117 юридически лица притежават 51,728,808 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.

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

за годината приключваща на 31 декември 2012 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)

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

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

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

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

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

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

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

Лицата, които към 31.12.2012 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 31.12.2012 г.	Начин на притежаване
Unicredit Bank Austria AG	14.01%	пряко
DANUBE INVEST OY	10.09%	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.

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

за годината приключваща на 31 декември 2012 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)

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

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

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

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

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

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

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

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

Общото събрание на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя тяхното възнаграждение и гаранция за управлението им съгласно чл. 31, ал. 1, т. 4 от Устава на Дружеството. Съветът на директорите на Дружеството се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години, като членовете на Съвета могат да бъдат 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 2012 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 решенията 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 2012 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 пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на Дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато Дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.

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

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

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

10. Сделки със свързани лица

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

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

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

Няма промени в сключените сделки между свързани лица.

11. Друга информация

Към края на 2012 г. Дружеството няма регистрирани клонове и не притежава акции от други компании.

Изпълнителен директор
Николай Скарлатов

София, 18 март 2013 г.



ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

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
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ	
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.....	48
3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения.....	49
4. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано	50
5. Приходи и разходи.....	53
5.1. Приходи от наеми	53
5.2. Приходи от продажба на имоти.....	53
5.3. Приходи от външни клиенти	53
5.4. Други приходи	53
5.5. Преки оперативни разходи свързани с имоти	54
5.6. Други разходи	54
6. Имоти.....	55
6.1. Инвестиционни имоти	55
6.2. Имоти за търгуване.....	58
6.3. Инвестиционни имоти държани за продажба	58
7. Разходи за бъдещи периоди.....	59
8. Търговски и други вземания.....	59
9. Парични средства и парични еквиваленти.....	60
10. Основен капитал и резерви.....	61
10.1. Основен капитал	61
10.2. Премийни резерви.....	61
11. Дългосрочни лихвоносни заеми	62
12. Деривативен финансов пасив	63
13. Провизия за дължими дивиденди	63
14. Търговски и други задължения.....	64
15. Оповестяване на свързани лица.....	64
15.1. Възнаграждения на обслужващото дружество.....	64
15.2. Възнаграждения на Съвета на Директорите.....	65
16. Доходи на акция.....	65
17. Ангажименти	66
18. Цели и политика за управление на финансовия риск	66
19. Финансови инструменти.....	69
20. Събития след отчетната дата.....	70

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 2012 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: Полиграфия офис център
бул. Цариградско шосе 47А, ет. 4, София 1124
ЕИК: 130972874, ДДС №: BG130972874;
BGN IBAN: BG48 UNCR 7000 1520 6086 91,
BIC: UNCRBOSF в Уникредит Булбана АД.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ

За годината, приключваща на 31 декември 2012 г.

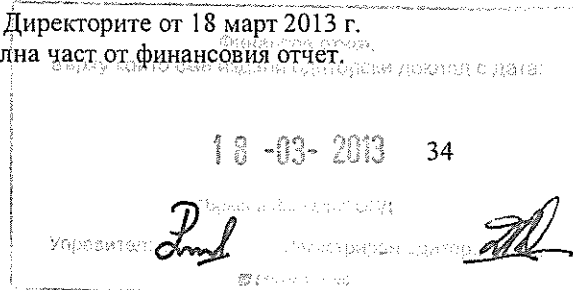
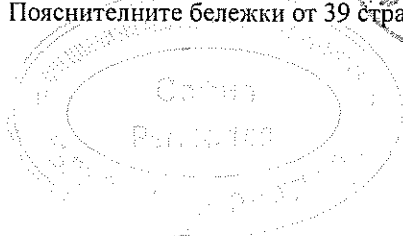
	Бележки	2012	2011
		хил. лв.	хил. лв.
Приходи			
Приходи от наеми	5.1	2,132	5,178
Приходи от продажба на имоти	5.2	-	54,764
Приходи от лихви		2,095	473
Печалба от деривативен финансов инструмент	12	101	18
Други приходи	5.4	381	113
Общо приходи		4,709	60,546
Разходи			
Възнаграждения на обслужващото дружество	15.1	(1,103)	(3,963)
Разходи за лихви		(457)	(1,108)
Преки оперативни разходи свързани с имоти	5.5	(385)	(692)
Нетна загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	6.1, 6.3	(281)	(1,698)
Възнаграждения на Съвета на директорите	15.2	(78)	(48)
Разходи за персонала		(28)	(28)
Загуба от валутни курсови разлики		(2)	(3)
Балансова стойност на продадените имоти	6.1, 6.2	-	(39,677)
Агентски такси и местни данъци по продажбата на имоти		-	(1,055)
Други разходи	5.6	(656)	(1,013)
Общо разходи		(2,990)	(49,285)
Печалба за годината		1,719	11,261
Доход на акция – основен и с намалена стойност	16	0.028 лв.	0.186 лв.
Дивидент на акция, бруто (по закон)	13	0.030 лв.	0.213 лв.
Дивидент на акция, бруто (предложен от ръководството)	13	0.065 лв.	0.213 лв.

Изпълнителен директор
 Николай Скарлатов



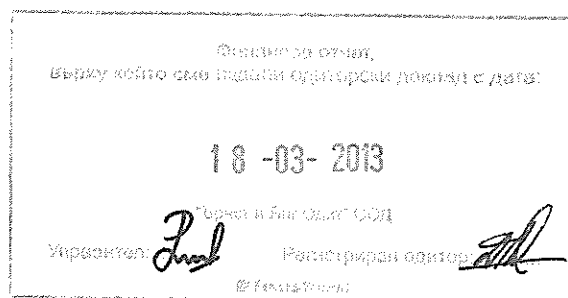
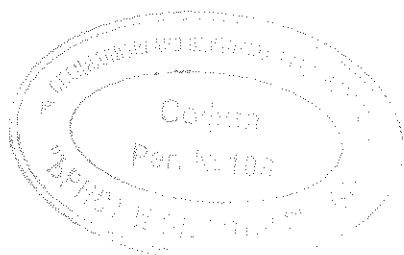
Съставител
 Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 18 март 2013 г.
 Пояснителните бележки от 39 страница до 70 страница са неразделна част от финансовия отчет.

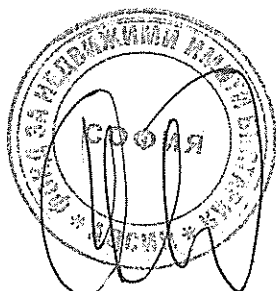


ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
 За годината, приключваща на 31 декември 2012 г.

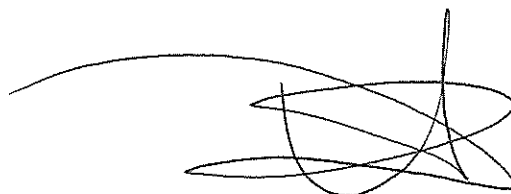
	2012	2011
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Печалба за годината	1,719	11,261
Друг всеобхватен доход за годината	-	-
Общо всеобхватен доход за годината	1,719	11,261



Изпълнителен директор
 Николай Скарлатов



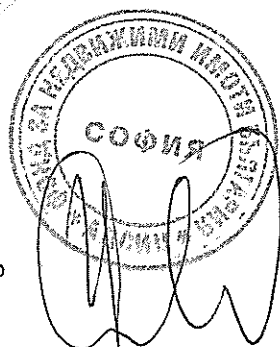
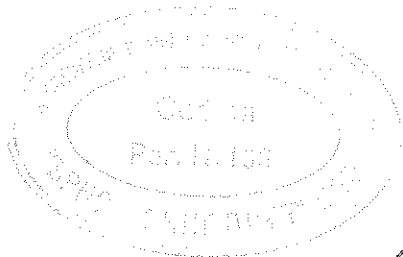
Съставител
 Александър Георгиев



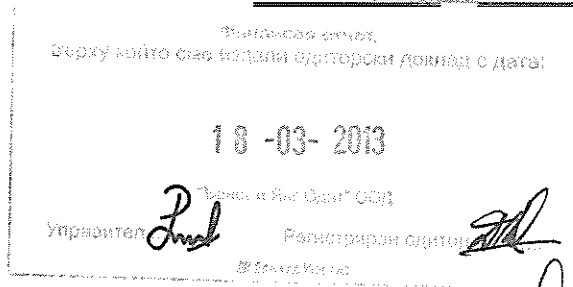
Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 18 март 2013 г. Пояснителните бележки от 39 страница до 70 страница са неразделна част от финансовия отчет.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
 Към 31 декември 2012 г.

	Бележки	2012	2011
		хил. лв.	хил. лв.
АКТИВИ			
Дълготрайни активи			
Инвестиционни имоти	6.1	49,624	49,536
Оборудване		6	18
		<u>49,630</u>	<u>49,554</u>
Краткотрайни активи			
Инвестиционни имоти държани за продажба	6.3	2,392	2,686
Търговски и други вземания	8	1,026	2,650
Разходи за бъдещи периоди	7	9	9
Парични средства и парични еквиваленти	9	29,047	41,403
		<u>32,474</u>	<u>46,748</u>
		<u>82,104</u>	<u>96,302</u>
ОБЩО АКТИВИ			
Собствен капитал			
Основен капитал	10.1	60,450	60,450
Премийни резерви	10.2	9,810	9,810
Неразпределена печалба		2,117	2,198
Общо собствен капитал		<u>72,377</u>	<u>72,458</u>
Дългосрочни пасиви			
Дългосрочни лихвоносни заеми	11	5,322	6,904
Деривативен финансов пасив	12	567	668
		<u>5,889</u>	<u>7,572</u>
Краткосрочни пасиви			
Краткосрочна част на дългосрочни лихвоносни заеми	11	1,610	1,530
Провизия за дължими дивиденди	13	1,800	12,871
Търговски и други задължения	14	428	1,871
		<u>3,838</u>	<u>16,272</u>
Общо пасиви		<u>9,727</u>	<u>23,844</u>
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		<u>* 82,104</u>	<u>96,302</u>



Изпълнителен директор
Николай Скарлатов

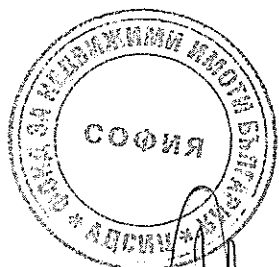
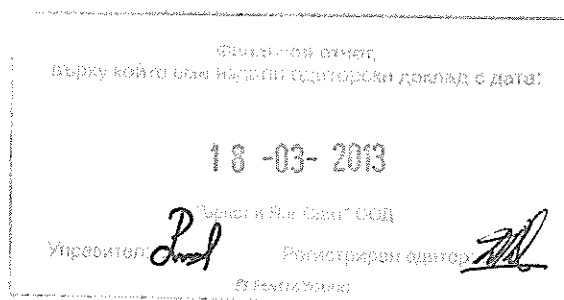
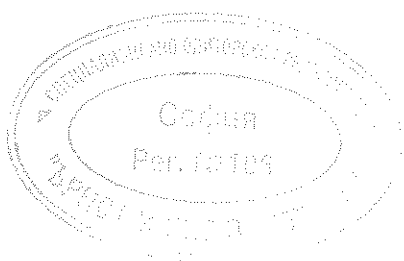


Съставител
Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 18 март 2013 г. Пояснителните бележки от 39 страница до 70 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 2012 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 2011 г.	60,450	9,810	3,808	74,068
Печалба за годината	-	-	11,261	11,261
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход	-	-	11,261	11,261
Дивиденди (Бележка 13)	-	-	(12,871)	(12,871)
На 31 декември 2011 г.	60,450	9,810	2,198	72,458
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



Изпълнителен директор
Николай Скарлатов

Съставител
Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 18 март 2013 г. Пояснителните бележки от 39 страница до 70 страница са неразделна част от финансовия отчет.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

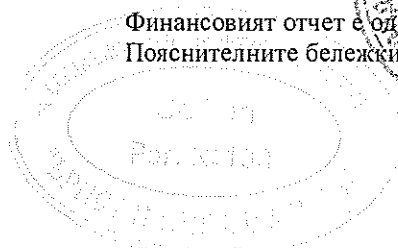
За годината, приключваща на 31 декември 2012 г.

Бележки	2012 хил. лв.	2011 хил. лв.
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		
Печалба за годината	1,719	11,261
Корекции за равнение на печалбата за годината с нетните парични потоци:		
Непарични:		
Нетна загуба от промени в справедливите стойности на имоти	6.1, 6.3 281	1,698
Приходи от лихви	(2,095)	(473)
Разходи за лихви	457	1,108
Печалба от деривативен финансов инструмент	12 (101)	(18)
Печалба от продажба на имоти	-	(15,087)
Отписано оборудване и нематериални активи	5.6 -	16
Отписани имоти	5.6 11	380
Разходи за амортизация	5.6 5	11
Амортизация на начални преки разходи по оперативен лизинг	-	36
Нетно изменение в обезценката на трудносъбираеми и несъбираеми вземания	5.6 506	40
Отписани начислени задължения	5.4 (344)	-
Корекции в оборотния капитал:		
Намаление / (Увеличение) на търговски и други вземания	1,549	(780)
(Намаление) / Увеличение на търговски и други задължения	(1,129)	395
Намаление на разходи за бъдещи периоди	-	731
Нетни парични потоци от / (използвани в) оперативна дейност	859	(682)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ		
Покупка на имоти	(75)	(367)
Покупка на оборудване	(4)	(2)
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти	-	54,764
Получени лихви	1,664	186
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	1,585	54,581
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		
Изплатени заеми	(1,506)	(10,295)
Платени лихви	(453)	(971)
Изплатени дивиденди	(12,841)	(2,394)
Нетни парични потоци, използвани във финансова дейност	(14,800)	(13,660)
Нетно (намаление) / увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти	(12,356)	40,239
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари	41,403	1,164
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	9 29,047	41,403

Изпълнителен директор
 Николай Скарлатов

Съставител
 Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 18 март 2013 г.
 Пояснителните бележки от 39 страница до 70 страница са неразделна част от финансовия отчет.



18-03-2013

38

Управител:

Регистраторски редактор:

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2012 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. 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 2012 година е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 18 март 2013 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 прензчисляват 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 2012 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, рабати и други данъци върху продажбите или мита. Фондът оценява договореностите си за продажби съгласно определени критерии с цел да определи дали действа като принципал или като агент. Фондът е достигнал до заключение, че действа като принципал във всички договорености с изключение на тези свързани с предоставянето на допълнителни услуги на наематели като електричество, водоснабдяване, отопление, почистване и други. Бизнес стратегията на Фонда не включва предоставянето на такъв тип услуги и следователно, същността на тези договорености е, че Фондът действа като агент на основния доставчик на услугите. Ето защо, разходите свързани с тези услуги са представени нетно от таксата за управление и обслужване, която се събира от наемателите. Преди да бъде признат приход, следните специфични критерии за признаване трябва също да бъдат удовлетворени:

Приходи от продажба на имоти

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

Приходи от лихви

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

Приходи от наеми

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

в) Разходи

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

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 2012 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 Дружеството 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 2012 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 /свръхзадължнялост 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 2012 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 2012 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 2012 г., Фондът няма финансови пасиви, определени като финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата (2011 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 2012 г.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

й) Справедлива стойност на финансовите инструменти

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

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

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

к) Основен капитал

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

л) Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са имоти, държани за получаване на приходи от наеми или за увеличение стойността на капитала, или и за двете. Инвестиционните имоти 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 2012 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 дружеството и то остава обвързано 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:

	2012	2011
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 2012 г и 2011 г. Фондът не отчита съществено оборудване.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2012 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 намалена. 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 2012 г.

2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

т) 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 2012 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

Възприетите счетоводни политики са последователни с тези, прилагани през предходния отчетен период, с изключение на следните нови и изменени МСФО и Разяснения на Комитета за разяснения по Международните стандарти за финансово отчитане („КРМСФО“), възприети от Фонда към 1 януари 2012 г.:

- МСС 12 *Данъци върху доходите (Изменение)*
- МСФО 7 *Финансови инструменти: Оповестяване (Изменение)*
- МСФО 1 *Възприемане на Международните стандарти за финансово отчитане за първи път (Изменение)*

Когато възприемането на стандарт или разяснение се смята, че има ефект върху финансовите отчети или резултатите от дейността на Фонда, този ефект е описан по-долу:

МСС 12 Данъци върху доходите (Изменение)

Изменението пояснява определянето на отсрочените данъци за инвестиционни имоти, оценени по справедлива стойност. То въвежда оборимото предположение, че отсрочените данъци, произтичащи от инвестиционни имоти, оценени по модела на справедлива стойност съгласно МСС 40, трябва да се определят въз основа на това, че балансовата им стойност ще бъде възстановена чрез продажба. В допълнение, изменението въвежда изискването отсрочени данъци, произтичащи от неамортизируеми активи, оценени по модела на преоценената стойност съгласно МСС 16, винаги да се определят на база очаквана реализация чрез продажбата на актива. Възприемането на изменението не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Фонда.

МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания (Изменение)

Изменението изисква допълнителни оповестявания относно финансови активи, които са прехвърлени, но не са отписани, за да могат потребителите на финансовия отчет да разберат взаимовръзката с онези активи, които не са били отписани и съпътстващите ги пасиви. Също така са включени допълнителни оповестявания относно продължаващи участия в отписани активи с цел предоставяне на информация за характера им и рисковете, свързани с продължаващото участие в тези отписани активи. Изменението не води до включване на допълнителни оповестявания в настоящия финансов отчет.

МСФО 1 Възприемане на Международните стандарти за финансово отчитане за първи път (Изменение)

Изменението въвежда ново освобождаване, свързано с използването на „намерена/приета цена“ от предприятията, които оперират в хиперинфлационни икономики. Когато датата на възприемане на МСФО за първи път е на или след датата на „нормализация от хиперинфлация“ на функционалната валута, предприятието може да избере да оцени всички свои активи и пасиви, съществуващи преди датата на „нормализация“ по справедлива стойност към датата на преминаване към МСФО. Също така се премахват предишните фиксирани дати за отписване, както и за печалба или загуба от сделки, възникващи в ден първи, като тези дати се заменят с датата на преминаване към МСФО. Тъй като Фонда вече е възприел МСФО, това изменение няма ефект върху настоящия финансов отчет.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2012 г.

3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Преценки

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

Неотменими ангажименти по оперативен лизинг – Фондът като лизингодател

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

Трансфери от инвестиционни имоти

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

Обезценка на вземания

Дружеството използва корективна сметка за отчитане на загуби от обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания от клиенти. Ръководството преценява адекватността на обезценката на база на възрастов анализ на вземанията, специфичната икономическа среда на клиента, неговата платежоспособност, промени в договорените условия на плащане и други. Ако финансовото състояние и резултати от дейността на клиентите се влошат (над очакваното), стойността на вземанията, които трябва да бъдат отписани през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към датата на баланса. Към 31 декември 2012 г. най-добрата преценка на ръководството за необходимата обезценка на вземанията възлиза на 718 хил. лв. (2011 г: 225 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. Анализ на чувствителността на справедливата стойност на инвестиционните имоти спрямо някои от основните предположения, използвани при оценката им е представен в Бележка 6.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2012 г.

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

Публикуваните стандарти, които все още не са действащи или не са приложени по-рано до датата на издаване на финансовия отчет на Фонда, са изброени по-долу. Списъкът включва стандарти и разяснения, които Фондът в разумна степен очаква да повлияят на оповестяванията, финансовото състояние и резултатите от дейността, когато те се прилагат в бъдеще. Фондът възнамерява да приложи тези стандарти, когато те влязат в сила.

МСС 1 *Представяне на финансови отчети (Изменение)* - Представяне на позициите от друг всеобхватен доход

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

МСС 19 *Доходи на наети лица (Изменения)*

Изменението влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г. 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. Фондът е в процес на оценка на ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

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. Като последица от въвеждането на новите МСФО 10 и МСФО 12 това, което остава в МСС 27, се ограничава до счетоводно отчитане на дъщерни дружества, съвместно контролирани предприятия и асоциирани предприятия в индивидуалните финансови отчети. 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. Като последица от въвеждането на новите МСФО 11 и МСФО 12, МСС 28 беше преименуван МСС 28 *Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия*. Стандартът описва приложението на метода на собствения капитал по отношение на инвестициите в съвместни предприятия като допълнение към асоциираните предприятия. Тъй като Фондът не отчита инвестиции в съвместно контролирани предприятия и асоциирани предприятия, преработеният стандарт няма да намери отражение върху неговото финансово състояние и резултати от дейността.

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

Изменението влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г. Това изменение пояснява значението на „понастоящем има законово влязло в сила право да нетира“ и също така пояснява прилагането на критериите на МСС 32 за нетно представяне при системи за сетълмънт. Фондът е в процес на оценка на ефектите от изменението върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2012 г.

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

МСФО 1 *Правителствени заеми – Изменение в МСФО 1*

Това изменение влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г. БМСС е добавил изключение от ретроспективното прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти (или МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценка) и МСС 20 Отчитане на правителствени дарения и оповестяване на правителствени помощи по отношение на оценяването на правителствени заеми, получени при лихвени нива под пазарните. Тъй като Фондът е възприел за първи път МСФО през предходни отчетни периоди, изменението няма да има отражение върху финансовото състояние или резултатите от дейността. Това изменение все още не е прието от ЕС.

МСФО 7 *Финансови инструменти: Оповестявания (Изменение) – Нетиране на финансови активи и финансови активи*

Това изменение влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г. То изисква отчитащото предприятие да оповести информация относно права за прихващане и съпътстващите ги споразумения (напр. обезпечителни споразумения). Тези оповестявания ще предоставят на потребителите на финансовия отчет полезна информация, за да могат те да оценят ефекта или потенциалния ефект от споразуменията за нетиране върху финансовото състояние на предприятието. Фондът е в процес на оценка на ефектите от изменението върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

МСФО 9 *Финансови инструменти: Класификация и оценяване*

Новият стандарт влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2015. 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 са определили оценяването на финансови пасиви посредством опцията за справедлива стойност. В следващите фази, БМСС ще адресира 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 адресира счетоводното отчитане в консолидираните финансови отчети. Той включва и въпросите, повдигнати 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. В сравнение с изискванията, които съществуват в МСС 27, направените чрез МСФО 10 промени изискват от ръководството да упражнява значителна преценка при определянето на това кои предприятия са контролирани и следователно за кои от тях се изисква да бъдат консолидирани от компанията-майка. 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 2012 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.

МСФО 13 Оценяване по справедлива стойност

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 13 се установява като единен източник на насоки по МСФО относно оценяването по справедлива стойност. МСФО 13 не променя изискванията кога от предприятието се изисква да използва справедлива стойност, а по-скоро предоставя насоки за това как да се определи справедливата стойност за целите на финансовото отчитане по МСФО, когато това се изисква или е позволено. Фондът е в процес на оценка на ефектите от този стандарт върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

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

Разяснението влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г. Това разяснение се прилага само за разходи за разкривка, които възникват от дейности за извличане на запаси от минерални ресурси, извършени на повърхността на рудник (експлоатационни разходи за разкривка). Разходите по извършването на дейности за разкривка водят до две възможни ползи: а) производството/добив на материален запас в текущия период и/или б) подобрен достъп до минералния ресурс, която ще бъде извлечан в бъдещи периоди (актив, формиран от разходи за разкривка). Когато разходите не могат специфично да бъдат разпределени между произведения материален запас през периода и актива, формиран от разходите за разкривка, КРМСФО 20 изисква предприятието да използва база за разпределение, въз основа на уместна производствена мярка. По-ранното прилагане е разрешено. Тъй като дейността на Фонда не е свързана с експлоатация на рудници, разяснението няма да окаже влияние върху финансовата отчетност.

Подобрения в МСФО – Цикъл 2009 – 2011 година

По проекта Подобрения в МСФО – Цикъл 2009 – 2011 година, БМСС публикува шест изменения, касаещи пет стандарта, които влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г. Обобщение на измененията по съответните стандарти е представено по-долу:

- МСФО 1 Възприемане на Международните стандарти за финансово отчитане за първи път - повторно възприемане на МСФО и уточняване на освобождаването, свързано с разходи по заеми
- МСС 1 Представяне на финансови отчети – уточняване на изискванията за представяне на сравнителна информация
- МСС 16 Имоти, машини и съоръжения – класификация на сервизно оборудване и основни резервни части
- МСС 32 Финансови инструменти: Представяне - уточнения относно данъчните ефекти от разпределения към собствениците на капиталови инструменти
- МСС 34 Междинно финансово отчитане – уточнения относно представянето на сегментна информация за общо активи и пасиви

Фондът е в процес на оценка на ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността. Подобрения в МСФО – Цикъл 2009 – 2011 година все още не са приети от ЕС.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2012 г.

5. Приходи и разходи

5.1. Приходи от наеми

	2012	2011
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Наеми от инвестиционни имоти	2,132	2,435
Наеми от имоти за търгуване	-	3,660
Начални преки разходи и стимули по оперативен лизинг (Бележка 7)	-	(917)
	2,132	5,178

5.2. Приходи от продажба на имоти

	2012	2011
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Продажба на имоти за търгуване	-	44,988
Продажба на инвестиционни имоти (зеделелски земи)	-	9,491
Продажба на инвестиционни имоти (незеделелски земи)	-	285
	-	54,764

5.3. Приходи от външни клиенти

а) Географска информация

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

б) Информация за основни клиенти

	Вид приход	2012	2011
		<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Клиент 1	Наеми	2,116	2,116
Клиент 2	Продажба на имоти	-	44,988
Клиент 3	Продажба на имоти	-	9,489
Клиент 4	Наеми	-	2,593

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

5.4. Други приходи

	2012	2011
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Отписване на начислени задължения (Бележка 14)	344	-
Приходи от надвнесени данъци и неустойки	13	96
Други	24	17
	381	113

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2012 г.

5. Приходи и разходи (продължение)

5.5. Преки оперативни разходи свързани с имоти

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<i>Преки оперативни разходи свързани с имоти, които генерират приходи от наеми</i>		
Инвестиционни имоти	(216)	(225)
Имоти за търгуване	-	(255)
	<u>(216)</u>	<u>(480)</u>
<i>Преки оперативни разходи свързани с имоти, които не генерират приходи от наеми</i>		
Инвестиционни имоти	(123)	(165)
Инвестиционни имоти държани за продажба	(46)	(47)
	<u>(169)</u>	<u>(212)</u>
Общо преки оперативни разходи свързани с имоти	<u>(385)</u>	<u>(692)</u>

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Местни данъци и такси	(250)	(454)
Ремонти и поддръжка на имоти	(87)	(89)
Възнаграждения за професионални услуги	(48)	(149)
	<u>(385)</u>	<u>(692)</u>

5.6. Други разходи

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Призната обезценката за трудно-събираеми и несъбираеми вземания (Бележка 8)	(506)	(40)
Възнаграждения за професионални услуги	(121)	(111)
Отписани имоти (Бележка 6.1)	(11)	(380)
Амортизация	(5)	(11)
Банкови такси	(4)	(392)
ДДС неподлежащо на възстановяване, нетно	(2)	(50)
Отписано оборудване и нематериални активи свързани с продадени инвестиционни имоти	-	(16)
Начислени провизии по съдебни дела за имоти	-	(4)
Други	(7)	(9)
	<u>(656)</u>	<u>(1,013)</u>

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2012 г.

6. Имоти

6.1. Инвестиционни имоти

	Земеделски земи	Неземеделски земи и сгради	Общо
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
На 1 януари 2011 г.	8,588	51,837	60,425
Придобити	2	94	96
Нетна печалба/(загуба) от промени в справедливите стойности	11	(1,692)	(1,681)
Амортизация на начални преки разходи по оперативен лизинг	(36)	-	(36)
Отписани (Бележка 5.6)	(14)	(366)	(380)
Продадени	(8,360)	(528)	(8,888)
На 31 декември 2011 г.	191	49,345	49,536
На 1 януари 2012 г.	191	49,345	49,536
Придобити	-	75	75
Нетна печалба от промени в справедливите стойности	4	20	24
Отписани (Бележка 5.6)	(11)	-	(11)
На 31 декември 2012 г.	184	49,440	49,624

Оценка на справедливите стойности

Фондът е възложил на независим лицензиран оценител да извърши оценка на справедливите стойности на инвестиционните имоти. Ефективната дата на оценката е 31 декември 2012 г. като са използвани следните оценителски методи:

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2012 г.

6. Имоти (продължение)

6.1. Инвестиционни имоти (продължение)

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

	2012	2011
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Справедлива стойност на инвестиционни имоти, определена по метода на капитализацията на прихода	21,159	21,152
Справедлива стойност на инвестиционни имоти, определена по метода на пазарните сравнения	28,465	28,384
Общо инвестиционни имоти по справедлива стойност	49,624	49,536

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

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

	Измерител	Търговски обект 1	Търговски обект 2
2012			
Брутен приход от наем	<i>лв. за месец</i>	124,381	86,722
Норма на капитализация	%	10.0%	10.0%
Риск от незаетост	% от брутния приход от наем	10.0%	10.0%
2011			
Брутен приход от наем	<i>лв. за месец</i>	124,381	86,722
Норма на капитализация	%	10.0%	10.0%
Риск от незаетост	% от брутния приход от наем	10.0%	10.0%

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2012 г.

6. Имоти (продължение)

6.1. Инвестиционни имоти (продължение)

Анализ на чувствителността

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

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

	Ефект върху справедливата стойност	
	2012	2011
	хил. лв.	хил. лв.
<i>Брутен приход от наем</i>		
Увеличение с 5%	787	788
Намаление с 5%	(787)	(788)
Намаление с 10%	(1,574)	(1,576)
<i>Норма на капитализация</i>		
Увеличение с 0.5%	(421)	(424)
Намаление с 0.5%	460	464
Намаление с 1%	963	971

б) Инвестиционни имоти, оценени по метода на пазарните сравнения

	Ефект върху справедливата стойност	
	2012	2011
	хил. лв.	хил. лв.
<i>Допълнителна отстъпка в използваните офертни цени, поради неликвиден пазар</i>		
Намаление с 5%	(1,423)	(1,419)
Намаление с 10%	(2,846)	(2,838)
Намаление с 15%	(4,269)	(4,258)

Други оповестявания

Инвестиционни имоти със справедлива стойност в размер на 21,159 хил. лв. (2011: 21,152 хил. лв.) са обект на първа по ред ипотека за обезпечаване на дългосрочни лихвоносни заеми на Фонда (Бележка 11).

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2012 г.

6. Имоти (продължение)

6.2. Имоти за търгуване

	2012	2011
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
На 1 януари	-	30,518
Придобити	-	271
Продадени	-	(30,789)
На 31 декември	-	-

Имотите за търгуване към 1 януари 2011 г. се състоят от офис сграда - клас А и прилежащата към нея земя. На 1 ноември 2011 г. Фондът е осъществил продажбата на описания по-горе имот.

6.3. Инвестиционни имоти държани за продажба

	2012	2011
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
На 1 януари	2,686	2,703
Загуба от промени в справедливите стойности	(305)	(17)
Трансфер от оборудване	11	-
На 31 декември	2,392	2,686

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 2012 г. Промените в справедливите стойности на имотите държани за продажба се признават в отчета за доходите.

Инвестиционните имоти държани за продажба към 31 декември 2012 г. и 31 декември 2011 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 2012 г. и 2011 г., поради неликвидността на пазара на недвижими имоти при оценката на справедливата стойност са използвани офертни цени за сравними имоти, коригирани за специфичните характеристики на имотите държани за продажба от Фонда.

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

	2012	2011
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<i>Допълнителна отстъпка в използваните офертни цени, поради неликвиден пазар</i>		
Намаление с 5%	(144)	(139)
Намаление с 10%	(288)	(274)
Намаление с 15%	(414)	(409)

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2012 г.

7. Разходи за бъдещи периоди

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Предплатени такси	1	-
Застраховки	8	9
	<u>9</u>	<u>9</u>

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Стимули по оперативни лизинги		
На 1 януари	-	607
Предоставени стимули през годината	-	229
Признати в отчета за доходите през годината (Бележка 5.1)	-	(836)
На 31 декември	<u>-</u>	<u>-</u>
Начални преки разходи за оперативни лизинги		
На 1 януари	-	80
Извършени начални преки разходи през годината	-	1
Признати в отчета за доходите през годината (Бележка 5.1)	-	(81)
На 31 декември	<u>-</u>	<u>-</u>

8. Търговски и други вземания

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Вземания за наеми, бруто	153	256
Минус: Обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания	(129)	(107)
Вземания за наеми, нетно	<u>24</u>	<u>149</u>
Вземания по продажба на имоти, бруто	589	1,970
Минус: Обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания	(589)	(118)
Вземания по продажба на имоти, нетно	<u>-</u>	<u>1,852</u>
Вземания от и платени аванси на обслужващото дружество	157	156
Вземания по лихви	822	391
ДДС за възстановяване	17	54
Платени аванси	6	25
Вземания от наематели за консумативи	-	5
Други вземания	-	18
	<u>1,026</u>	<u>2,650</u>

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2012 г.

8. Търговски и други вземания (продължение)

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 заложили като обезпечение по дългосрочните лихвоносни заеми на Фонда (Бележка 11).

Към 31 декември 2012 г., вземания за наеми с номинална стойност в размер на 129 хил. лв. (2011 г.: 149 хил. лв.) и вземания по продажба на имоти с номинална стойност в размер на 589 хил. лв. (2011 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:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
На 1 януари	(225)	(185)
Призната (Бележка 5.6)	(506)	(40)
Отписана	13	-
На 31 декември	<u>(718)</u>	<u>(225)</u>

Към 31 декември 2012 г. и 2011 г., възрастовият анализ на търговските и други вземания е представен в таблицата по-долу:

	Общо	Нито просрочени, нито обезценени	Просрочени, но необезценени				
			< 30 дни	30-60 дни	60-90 дни	90-120 дни	>120 дни
2012 г.	1,026	845	2	-	-	-	179
2011 г.	2,650	1,879	-	5	138	-	628

9. Парични средства и парични еквиваленти

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Парични средства в брой и по банкови сметки	28	56
Краткосрочни депозити	29,019	41,347
	<u>29,047</u>	<u>41,403</u>

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 от 3 месеца до 12 месеца (свободни) през 2012 г. (2011: от 3 до 12 месеца), в зависимост от ликвидните и инвестиционни нужди на Фонда. Те се олихвяват по договорени фиксирани лихвени проценти – от 4% до 8% годишно (2011 г.: от 4% до 8% годишно). Краткосрочните депозити могат да бъдат изтеглени от Фонда при поискване.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2012 г.

10. Основен капитал и резерви

10.1. Основен капитал

Издадени и изцяло платени акции

	2012	2011
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Обикновени акции с номинална стойност 1 лев всяка	60,450	60,450
	60,450	60,450

Обикновени акции

	Брой акции (хиляди)	Стойност (хил. лв.)
<i>Оторизирани, издадени и изцяло платени</i>		
На 1 януари 2011 г.	60,450	60,450
На 31 декември 2011 г.	60,450	60,450
На 31 декември 2012 г.	60,450	60,450

През 2012 г. и 2011 г. Фондът не е увеличавал основния си капитал чрез публично предлагане на акции на Българска фондова борса.

Към 31 декември 2012 година, разпределението на основния капитал на Фонда е както следва:

	Брой акции (хиляди)	Участие
Уникредит банк, Австрия	8,468	14.01%
Данюб Инвест ОУ	6,097	10.09%
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%
Клиенти на Шведбанк АС	2,312	3.82%
СЕБ Остевропафонд	2,050	3.39%
Шведбанк	1,645	2.72%
МНИ ООД	1,603	2.65%
ДПФ Алианц България	1,498	2.48%
Глобус Балистик ЕООД	1,479	2.45%
Би Файненс ЕООД	1,235	2.04%
УПФ ДСК Родина АД	1,152	1.91%
Данске Инвест- Източна Европа Конвърджънс	1,145	1.89%
Николай Сергеевич Драгомирецьки	1,068	1.77%
Мибо Консулт ЕООД	950	1.57%
Чавдар Иванов Донков	908	1.50%
Балкан Холдингс (Кипър) Лимитед	894	1.48%
Ай ен Джи Доброволен пенсионен Фонд	872	1.45%
Акционери с участие под 1.4%	17,528	28.99%
	60,450	100%

10.2. Премийни резерви

Към 31 декември 2012 г. премийните резерви са в размер на 9,810 хиляди лева (2011 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 2012 г.

11. Дългосрочни лихвоносни заеми

	Номинален лихвен процент	Падеж	2012	2011
			<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Краткосрочна част				
(1) Инвестиционен банков заем с общ размер 7,000 хиляди евро, по номинална стойност	1месечен Euribor +1.6%	декември 2013 г.	1,592	1,506
Задължение за лихви			18	24
			1,610	1,530
Дългосрочна част				
(1) Инвестиционен банков заем с общ размер 7,000 хиляди евро, по номинална стойност	1месечен Euribor +1.6%	декември 2016 г.	5,346	6,938
Корекция до амортизируема стойност			(24)	(34)
			5,322	6,904

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

Целта на инвестиционния банков заем е да финансира придобиването на два инвестиционни имота представляващи търговски обекти. Заемът е обезпечен с договорна ипотека върху тези имоти със справедлива стойност 21,159 хиляди лева към 31 декември 2012 г. (2011 г.: 21,152 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.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2012 г.

12. Деривативен финансов пасив

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Пасив от лихвен суап, признат в отчета за финансовото състояние	<u>567</u>	<u>668</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Нереализирана печалба от лихвен суап, призната в отчета за доходите	<u>101</u>	<u>18</u>

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 2012 г. не е имало неизпълнение на ангажиментите по сделката за лихвен суап от страна на Фонда.

13. Провизия за дължими дивиденди

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Провизия за дължими дивиденди	1,765	12,497
Провизия за данък при източника	<u>35</u>	<u>374</u>
	<u>1,800</u>	<u>12,871</u>
Дивидент на акция по закон, бруто (в лева)	<u>0.030</u>	<u>0.213</u>
Дивидент на акция предложен от ръководството, бруто (в лева)	<u>0.065</u>	<u>0.213</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 2012 г. и 2011 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.

Съвета на Директорите на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ ще предложи на редовното Общо събрание на акционерите през 2013 г., да бъде разпределен 100% от преобразувания финансов резултат за 2012 г., определен съгласно чл. 10 от ЗДСИЦ на Фонда в размер на 2,000,485.14 лв. както и остатъкът от неразпределената печалба от минали години в размер на 1,917,469.82 лева. Така общата сума за разпределяне и одобрение от Общото събрание на акционерите предложена от Съвета на Директорите на Фонда, ще възлезе на 3,917,954.96 лева или 0.06481 брутен дивидент на акция.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2012 г.

14. Търговски и други задължения

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Задължения към обслужващото дружество, от които:	<u>291</u>	<u>420</u>
- възнаграждения на обслужващото дружество	111	171
- задължения по строителни договори	133	198
- други	47	51
Задължение по неизплатени дивиденди	30	-
Задължения към доставчици	5	942
Начислени неустойки и други задължения по строителни договори	-	344
Задължения към наематели	-	79
Други задължения	<u>102</u>	<u>86</u>
	<u>428</u>	<u>1,871</u>

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 във връзка с гаранционните срокове, ръководството е отписало начислено задължение по строителни договори в размер на 344 хил. лв. Отписаното задължение е представено като други приходи (Бележка 5.4).

15. Оповестяване на свързани лица

Сделките със свързани лица, които Фондът е извършил през годината, заедно със съответните салда към 31 декември 2012 г. и 2011 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 2012 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 2012 г. възнаграждението за обслужване възлиза на 1,103 хиляди лева (2011 г.: 1,144 хиляди лева), от които 111 хиляди лева не са изплатени към 31 декември 2012 г. (2011 г.: 141 хиляди лева).

За 2012 г. възнаграждението за успех на обслужващото дружество е нула лева (2011 г.: 2,819 хиляди лева, от които неизплатени към 31 декември 2011 г. са 30 хил. лв.).

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 2012 година са в размер на 78 хиляди лева, в това число осигуровки в размер на 13 хил. лв. (2011 г.: 48 хиляди лева, в това число осигуровки в размер на 5 хил. лв.).

16. Доходи на акция

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

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Печалба за годината	1,719	11,261
Средно-претеглен брой обикновени акции (в хиляди)	<u>60,450</u>	<u>60,450</u>
Основен доход на акция (в лева)	<u>0.028</u>	<u>0.186</u>

Не са извършвани други сделки с обикновени акции или потенциални обикновени акции за периода от 31 декември 2012 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 2012 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:

	2012	2011
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
До 1 година	2,132	2,116
От една до пет години	8,670	7,990
Над пет години	8,518	-
	19,320	10,106

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:

	2012	2011
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
До 1 година	5	6
От една до пет години	9	11
Над пет години	5	9
	19	26

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 2012 г.

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

Лихвен риск

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

Към 31 декември 2012 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 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
	116	495	1736	5797	-	8,144

Към 31 декември 2011 г.

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Инвестиционен банков заем с общ размер 7,000 хиляди евро и съпътстващо задължение по деривативен финансов инструмент	-	483	1,453	7,751	-	9,687
Търговски задължения	927	79	436	-	-	1,442
	927	562	1,889	7,751	-	11,129

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2012 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 2012 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 2012 г. краткосрочните депозити на Фонда са разпределени в банки със следните кредитни рейтинги:

	<u>хил. лв.</u>	<u>Кредитен рейтинг</u>
Банка 1	24,407	ВВ-
Банка 2	4,612	няма данни

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>2012</u>	<u>2011</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810
Неразпределена печалба	2,117	2,198
Общо собствен капитал	<u>72,377</u>	<u>72,458</u>
Инвестиционни имоти, включително имоти държани за продажба и имоти за търгуване	52,016	52,222
Дългосрочни лихвоносни заеми (дългосрочна и краткосрочна част)	6,932	8,434
Собствен капитал към дългосрочни лихвоносни заеми	10.44	8.59
Инвестиционни имоти, включително имоти държани за продажба и имоти за търгуване към собствен капитал	0.72	0.72
Пазарна капитализация	31,434	39,776

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2012 г.

19. Финансови инструменти

Справедлива стойност

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:

	<i>Отчетна стойност</i>		<i>Справедлива стойност</i>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<i>Финансови активи</i>				
Търговски и други вземания	1,026	2,650	1,026	2,650
Парични средства и краткосрочни депозити	29,047	41,403	29,047	41,403
<i>Финансови пасиви</i>				
Дългосрочни лихвоносни заеми	6,932	8,434	6,932	8,434
Деривативен финансов инструмент	567	668	567	668
Търговски и други задължения	428	1,441	428	1,441

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

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2012 г.

19. Финансови инструменти (продължение)

Йерархия по справедлива стойност

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

Към 31 декември 2012 г.

	<u>Ниво 1</u>	<u>Ниво 2</u>	<u>Ниво 3</u>	<u>Общо</u> <u>справедлива</u> <u>стойност</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Деривативен лихвен суап	<u>-</u>	<u>567</u>	<u>-</u>	<u>567</u>

Към 31 декември 2011 г.

	<u>Ниво 1</u>	<u>Ниво 2</u>	<u>Ниво 3</u>	<u>Обща</u> <u>справедлива</u> <u>стойност</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Деривативен лихвен суап	<u>-</u>	<u>668</u>	<u>-</u>	<u>668</u>

* Обяснение на йерархията на справедливата стойност:

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

20. Събития след отчетната дата

Не са настъпили събития след отчетната дата до датата, на която финансовият отчет е одобрен за издаване, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ за годината, приключваща на 31 декември 2012 г.