



Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ

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

31 декември 2009 година

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

Кратко съдържание

Обща информация	2
Годишен доклад за дейността и управлението	5 - 26
Доклад на независимия одитор до акционерите на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ	29
Годишен финансов отчет	31 – 78

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

Обща информация

Съвет на директорите

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

Адрес

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

Банка депозитар

Банка ДСК АД

Брокери на недвижими имоти

Елта Консулт АД/Ричард Елис ООД
Сетъл Недвижими Имоти ООД
Колиърс Интернешънъл ЕООД

Инвестиционни посредници

София Интернешънъл Секюритис АД

Обслужващо дружество

Мениджмънт недвижими имоти ООД (МНИ ООД)

Одитор

Ърнст и Янг Одит ООД
Бизнес Парк София
Сграда 10, ет.2
Младост 4
1766 София, България

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

Съдържание

1	Обща информация за Дружеството.....	5
2	Портфейл на Дружеството	7
3	Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2009г. и бъдещи перспективи	12
4	Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване.....	20
5	Важни научни изследвания и разработки	20
6	Предвиждано развитие на Дружеството.....	21
7	Промени в цената на акциите на Дружеството.....	21
8	Информация относно прилагането на чл. 100н., ал.4, т.3, от ЗППЦК.....	22
9	Анализ и разяснение на информацията по приложение № 11 към чл. 32, ал. 1, т. 4, чл. 35, ал. 1, т. 5 и чл. 41, ал. 1, т. 4 от наредба № 2.....	23
10	Друга информация.....	26

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И УПРАВЛЕНИЕТО

за годината приключваща на 31 декември 2009 г.

1. Обща информация за Дружеството

1.1. Правна рамка и промени в устава на Дружеството през 2009 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 29 юни 2009 Общо събрание (ОС) на акционерите са приети нови изменения в устава. Решенията взети от ОС са следните:

- ОС прие Годишния доклад на СД за дейността и управлението на Дружеството през 2008 г.
- ОС прие доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет за 2008 г.
- ОС одобри годишния финансов отчет на дружеството за 2008 г.
- ОС прие отчета на Директора за връзка с инвеститорите.
- ОС освободи от отговорност членовете на СД за дейността им през 2008 г.
- ОС взе решение да разпредели като дивидент за акционерите 28,969,064.58 лв, представляващи 90 % от преобразувания финансов резултат, определен съгласно чл.10 от ЗДСИЦ.
- ОС избра „Ърст енд Янг Одит“ ООД да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2009 г.
- ОС променя седалището и адреса на управление на Дружеството на: гр.София, Столична Община, район „Витоша“, ул. „Околовръстен път“ № 258.
- Промени в устава на Дружеството:
 - Чл. 3. ал.1 от устава придобива следната редакция: Седалището на Дружеството е: Република България, гр. София, район „Витоша“.
 - Чл. 3. ал.2 от устава придобива следната редакция: Адресът на управление на Дружеството е: ул. „Околовръстен път“ № 258.

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 2009 г. са начислени следните възнаграждения на членовете на Съвета на директорите (СД), съгласно договори за управление:

- Годишно възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков – 2 880 лв.
- Годишно възнаграждение на Марио Исам-Саади Ал-Джебури – 2 880 лв.
- Годишно възнаграждение на Чавдар Иванов Донков – 2 880 лв.
- Годишно възнаграждение на Николай Христов Скарлатов – 24 480 лв.

Общо през 2009 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат на 33 120 лв.

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

Към 31.12.2009 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков - 357 269 бр. акции, представляващи 0.59 % от капитала на Дружеството;
- Марио Исам-Саади Ал-Джебури - 125 000 бр. акции, представляващи 0.20 % от капитала на Дружеството;
- Чавдар Иванов Донков – 601 440 бр. акции, представляващи 0.99 % от капитала на Дружеството;
- Николай Христов Скарлатов- не притежава акции от капитала на Дружеството.

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

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

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

за годината приключваща на 31 декември 2009 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)

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

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

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

- Първа Инвестиционна Банка АД, София, бул. Драган Цанков 37 - Член на Надзорния съвет;
- Българска Фондова Борса АД- Член на СД до 28.01.2010г;

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

- Форем Консултинг България ООД-Управител;
- Унитийм АД – Член на СД до 19.02.2010г;

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

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

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

- Индъстриал Пропъртйз ООД, гр. София, ул. Църноок № 5 – Управител;
- Скарли ООД, гр. София, ж.к. Младост 1, бл. 34Б, вх.2, ап.11 - Управител;
- Скарли ЕООД, гр. София, ж.к. Младост 1, бл. 34Б, вх.2, ап.11 - Управител;
- Делиал ООД, гр. София, ул. Иван Вазов № 24 - Управител;

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

Тодор Людмилов Брешков

- Брешков и Синове ООД, Пловдив, ул. „Гладстон” 36;
- Глобус Балистик ООД, София, ул. „Околовръстен път” 258;

Чавдар Иванов Донков

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

Николай Христов Скарлатов

- Скарли ООД, гр. София, ж.к. Младост 1, бл. 34Б, вх.2, ап.11;
- Скарли ЕООД, гр. София, ж.к. Младост 1, бл. 34Б, вх.2, ап.11;
- Делиал ООД, гр. София, ул. Иван Вазов № 24;

Марио Исам-Саади Ал-Джебури

- Форем Консултинг България ООД.

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 2009 г.

2. Портфейл на Дружеството

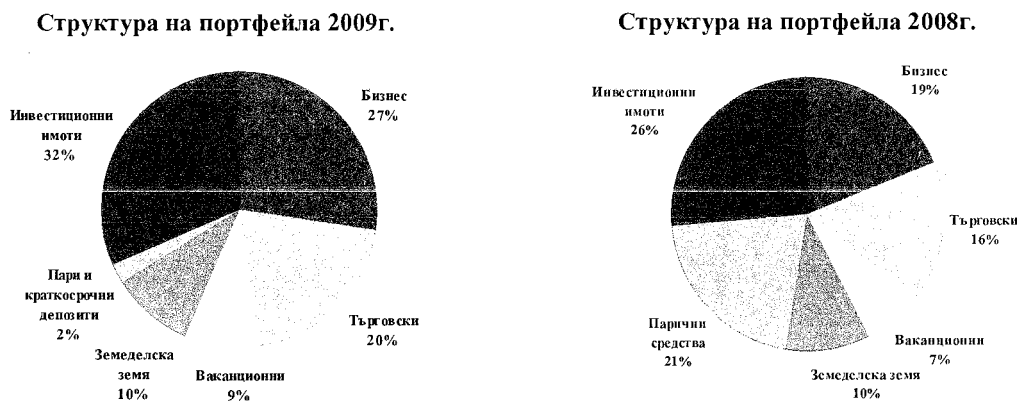
2.1. Структура на портфейла

Инвестиционния портфейл на ФНИБ през изминалата 2009 г. претърпява съществени промени в сравнение със структурата си през предходната 2008 г., като това най-вече се дължи на намалението на паричните средства вследствие от изплащането на дължимия дивидент за 2008г. в размер на 28,969,064.68 лв. Най-важните аспекти от развитието на портфейла на Дружеството през 2009 са следните:

- Завършване строежа на офис частта на Камбаните Бизнес Център (КБЦ) и получаване на разрешение за ползване на сградата.
- Предаване на офис помещенията за ползване на „Хюлет-Пакард Глоубъл Деливъри България Център“, с което започна да тече срока им на договора за наем.
- Отдаване под наем на допълнителни 1,484 кв.м. офис и търговски площи в КБЦ.
- Продажба на 8,736 дка земеделска земя в Северозападна България на обща стойност 3,203 хил.лв.
- Продажба на четири апартамента в жилищна сграда Секвоя 2 в кк. Боровец и подписване на предварителни договори за продажбата на още два апартамента, които бяха реализирани в началото на 2010г.
- Завършване на строителните работи по допълнителния външен паркинг, находящ се непосредствено зад Камбаните Бизнес Център

С оглед ограничената инвестиционна дейност от страна на Дружеството през 2009г., размера на направените инвестиции по сектори запазват приблизително същите стойности в сравнение с 2008г., като отчетената промяната в относителните дялове на отделните компоненти от портфейла през 2009г. се дължи на значително спадналия относителен дял на паричните средства в портфейла на ФНИБ. Единствените инвестиции през годината са направени в довършителните работи по проект офис частта на КБЦ, който попада в сегмента бизнес имоти.

Фигура 1. Разпределение на направените инвестиции по видове сектори и по себестойност към края на 2009 и 2008 година.



През изтеклата 2009 година Дружеството приоритетно насочи усилията си в управлението на проектите генериращи текущи доходи, а по-конкретно: Търговски центрове „Доверие - Бриколаж“, проект Земеделска земя и офис частта от проект Камбаните Бизнес Център. Освен управлението на текущи проекти през годината ФНИБ инвестира в изграждането на допълнителен открит паркинг с капацитет от над 100 места, находящ в непосредствена близост до проект Камбаните Бизнес Център.

Също през 2009 година ФНИБ реализира следните продажби: продажба на 8,736 дка земеделска земя и продажба на 4 апартамента от жилищната сграда Секвоя 2 в кк. Боровец.

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

за годината приключваща на 31 декември 2009 г.

2. Портфейл на Дружеството (продължение)

2.1. Структура на портфейла (продължение)

Според степента си на реализация проектите на ФНИБ могат да бъдат разделени по следния начин:

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

Проект	Етап на проекта	Размер на проекта	Инвестирани до 31.12.2009	Бъдещи плащания
Реализирани проекти				
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж"	текущо управление	19,895	19,895	0
Земеделска земя	отдаване под аренда / продажба	9,750	9,750	0
Камбаните Бизнес Център - офис част	отдаване под наем/в продажба	27,348	27,348	0
Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец	в продажба	4,356	4,356	0
Проекти в процес на реализация				
Морско ваканционно селище - с.Лозенец	замразен	18,000	4,514	0
Предстоящи проекти				
Инвестиционни имоти до Велико Търново*	промяна регулация	512	512	n.a
Инвестиционен имот до Видин*	преустановен	589	589	n.a
Инвестиционни имоти в София - Околвръстен път*	промяна регулация	7,475	7,475	n.a
Инвестиционни имоти в София - Младост IV*	преустановен	22,974	22,974	n.a
Общо за всички проекти		110,899	97,412	0

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

От изброените проекти в таблицата, Търговски центрове „Доверие-Бриколаж”, Земеделска земя и Камбаните Бизнес Център (КБЦ) са в етап на текущо управление, като КБЦ и проект жилищна сграда „Секвоя 2” – Боровец са в процес на продажба. Следващата група проекти, са в процес на реализация, което обхваща времето от проектиране до тяхното изграждане или продажба, като към момента Дружеството е замразило плановите си за инвестиционни проекти. Останалите проекти са на етап промяна регулацията на земята. За някои от тези имоти ФНИБ очаква процеса на регулация да завърши през 2010 година.

2.2. Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж”

През 2006г. ФНИБ реализира проект от вида „покупка и обратно отдаване под наем”. За целите на проекта бяха закупени два от магазините на търговската верига за стоки „направи си сам” Мг.Вгіcolage. Разположени във Варна и София, магазините са два от най-добре представящите се обекти на търговската верига в страната. Параметрите по сделката са както следва:

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

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

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

Общата сума на месечния наем за двата магазина е 90,147 евро, което на годишна база прави 1,081,764 евро постоянен приход за ФНИБ за следващите години до края на срока на договора.

С цел по-ефективно използване на инвестираните средства и подобряване възвръщаемостта, през 2006г. 70% от стойността на проекта беше рефинансирана с инвестиционен кредит в размер на 7 млн.евро от Българска Пощенска Банка АД.

През изтеклата година няма закъснение от страна на наемателя и всички дължими суми по наемите за двата магазина са платени в срок. Също през изтеклата година, по изискване на наемателя, Дружеството извърши ремонтни дейности на част от оборудването и козирката на магазина находящ се в гр. Варна. През периода не са регистрирани повреди или щети по имотите, като са платени текущите дължими суми по направените застраховки на магазините.

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

за годината приключваща на 31 декември 2009 г.

2. Портфейл на Дружеството (продължение)

2.3. Проект – Земеделска земя

След като инвестира в закупуването на допълнителни земеделски парцели през 2008г, през изтеклата 2009 година Дружеството се съсредоточи в отдаването на максимален брой от притежаваните земи под аренда.

В началото на 2009 Дружеството придоби допълнителни 160 дка земеделска земя на средна цена от 401.5 лв. на дка. В средата на изтеклата година след обстоен анализ ръководството на ФНИБ взе решение и извърши продажбата на 8,736 дка на средна цена от 366.65 лв. на дка или обща стойност от 3,203 хил.лв. Продадените земи се намират предимно в северозападна България, където пазарната цена на земеделската земя е около 300 лв/дка. След извършените продажби общо притежаваната към края на годината земеделска земя остава 31,776 дка.

Общо инвестираните средства в земеделска земя от старта на проекта през 2005г. до момента, изключвайки извършените продажби през тримесечието, са 9,750 хил. лева, което прави 306.85 лв. на дка средна покупна цена включваща разходите по придобиване на имотите. Основната част от закупените земи са III и IV категория, като средната големина на отделните имоти е около 10-15 дка.

Към края на 2009г. общо отдадените имоти под аренда са 24,155 дка, или 76 % от общо притежаваните от Дружеството земеделски земи. Средната наемна цена на дка се увеличава от 16.15 лв. през 2008г. на 17.35 лв. през 2009г. или 7,5% ръст на годишна база.

2.4. Проект – „Камбаните Бизнес Център”

Проект „Камбаните Бизнес Център” (КБЦ) – представлява сграда със смесено предназначение състояща се от два подземни и седем надземни етажа, която предлага офиси и търговски площи. Общо проектираното РЗП на проекта е около 31,400 кв.м. От тях около 16,266 кв.м са офис площи собственост на ФНИБ, а останалите са търговски площи и подземен паркинг, които са продадени и вече не са собственост на Дружеството.

КБЦ е разположен в полите на Витоша, на южната отсечка от Околовръстното шосе на София в непосредствена близост до кв.Младост IV срещу Бизнес Парк София. Сградата има лице към Околовръстното шосе, което улеснява достъпа, а осигуреността на мястото с обществен транспорт ще се подобри допълнително след изграждането на третия етап от Софийското метро.

През април 2009г. завършиха строителните работи по изграждането на КБЦ и сградата получи разрешение за ползване, след което управлението на сградата бе поверено на „Алфа Пропърти Мениджмънт” ЕАД. След окончателното завършване на сградата Дружеството продължи извършването на допълнителни строително-монтажни работи, които са свързани с извършването на подобрения по сградата поискани от нейния основен наемател „Хюлет-Пакард Глоубъл Деливъри България Център”.

Към края на 2009г. над 65% от площите в офис сградата са отдадени под наем, като основен наемател с около 55% от офис площите е „Хюлет-Пакард Глоубъл Деливъри България Център”. Сред другите наематели са „Бианор Холдинг” АД и „Кенар Кулинар” ЕООД и други.

Към момента на предаване на настоящия отчет за дейността Дружеството продължава да води активни преговори с нови потенциални наематели на бизнес сградата, като с някои от тях преговорите са във финален етап. Освен в посока отдаване под наем Дружеството полага значителни усилия и за продажба на сградата.

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

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

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

Въпреки тежката ситуация на пазара на ваканционни имоти, през 2009 Дружеството успя да реализира продажбата на четири апартамента в жилищната сграда, като същевременно има подписани предварителни договори за продажба на още два апартамента, които бяха официално прехвърлени на новите им собственици в началото на 2010г. Към датата на подаване на отчета останалите за продажба апартамента са 30 на брой.

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

за годината приключваща на 31 декември 2009 г.

2. Портфейл на Дружеството (продължение)

2.6. Проект – Ваканционно селище на морето

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

Теренът е придобит от Дружеството през юни 2006г., и се намира в Община Царево, близо до с.Лозенец, Бургаска област. Имотът е разположен на около 50м от крайбрежната ивица в близост до къмпингите Оазис и Арапя.

Дружеството има изготвен идеен проект, който е внесен за одобрение в общината. По предварителни изчисления общата стойност на проекта ще възлезе на около 18 млн.лева.

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

През настоящата 2010г. ФНИБ ще следи детайлно развитието на пазара на ваканционните имоти, което ще определи неговите последващи действия по този проект.

2.7. Проект – Инвестиционен имот до град Велико Търново

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

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

2.8. Проект – Инвестиционен имот до град Видин

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

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 започна през изминалата година.

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

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

Друг проект с добър потенциал за бъдещо развитие са закупените от Дружеството имоти в полите на Витоша в съседство на вече реализирания проект – Камбаните Бизнес Център. Общата площ на закупените от ФНИБ имоти е 18,052кв.м.

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

През 2009г. върху част от тези имоти Дружеството изгради временен допълнителен паркинг към Камбаните Бизнес Център, който се използва за нуждите на наемателите в сградата.

През 2010г. ФНИБ очаква да завърши процедурата по промяна на регулацията на имотите, след което бъдещото развитие на проекта ще бъде отложено до настъпването на по-благоприятни условия на пазара на недвижими имоти.

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

за годината приключваща на 31 декември 2009 г.

2. Портфейл на Дружеството (продължение)

2.10. Проект – Инвестиционни имоти в Младост IV, София

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

През 2008г. Община София започна процедура по изготвяне и приемане на нов устройствен план на района, която процедура все още не е финализирана, като това ще отложи инвестиционните намерения на Дружеството за времето след одобрението на новия устройствен план.

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

за годината приключваща на 31 декември 2009 г.

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2009г. и бъдещи перспективи

3.1. Обобщени финансови отчети

Представената по-долу финансова информация на „Фонд за недвижими имоти България“ е на базата на одитираните отчети за 2009г. и 2008г.

Счетоводен баланс към 31.12.2009г. и към 31.12.2008г.

(Всички суми са в хиляди лева)	2009	2008
АКТИВИ		
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ		
Инвестиционни имоти	64,817	76,213
Стопански инвентар	36	29
Нематериални активи	11	2
Разходи за бъдещи периоди	529	-
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	65.393	76.244
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ		
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	32,977	27,743
Търговски вземания	910	3,318
Платени аванси	181	18
Парични средства и краткосрочни депозити	2,002	25,710
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	36.070	56.789
ОБЩИ АКТИВИ	101,463	133,033
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		
СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810
Натрупана печалба	5,500	12,296
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	75.760	82.556
ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ		
Дългосрочни заеми	18,615	11,138
Деривативен финансов инструмент	732	458
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	19,347	11,596
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ		
Лихвоносни заеми	2,115	1,303
Задължения към обслужващото дружество	621	88
Провизия за дължими дивиденди	2,375	28,970
Търговски и други задължения	1,245	8,418
Приходи за бъдещи периоди	-	102
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	6.356	38.881
ОБЩО ПАСИВИ	25,703	50,477
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	101,463	133,033

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

за годината приключваща на 31 декември 2009 г.

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2009г. и бъдещи перспективи
(продължение)

3.1. Обобщени финансови отчети (продължение)

Отчет за доходите за 2009г. и 2008г.

(Всички сума са в хиляди лева)	2009	2008
Приходи от продажба на имоти	3,425	89,751
Приходи от наеми	4,413	2,554
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти	-	-
Приходи от лихви	1,444	1,377
Печалба от деривативен финансов инструмент	-	-
Печалба от други финансови инструменти	-	27
Други приходи	1,079	111
Общо приходи	10,361	93,820
Балансова стойност на продадените имоти	(2,813)	(66,195)
Разходи за лихви	(919)	(2,400)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(1,558)	(7,158)
Агентски такси и местни данъци по продажбата на имоти	(485)	(4,635)
Оперативни разходи свързани с имоти	(761)	(841)
Възнаграждения на Съвета на директорите	(39)	(41)
Разходи за персонала	(28)	(25)
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	(7,043)	(78)
Загуба от деривативен финансов инструмент	(274)	(704)
Загуба от валутни разлики	(11)	(10)
Загуба от инвестиции на разположение за продажба	-	(8)
Други разходи	(851)	(2,194)
Общо разходи	(14,782)	(84,289)
(Загуба) / печалба за периода	(4,421)	9 531
Средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)	60,450	60,450
(Загуба) / Доход на акция - основен и с намалена стойност (в лева)	(0,073)	0,158

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

за годината приключваща на 31 декември 2009 г.

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2009г. и бъдещи перспективи (продължение)

3.2. Ликвидност

Показателят за текуща ликвидност на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ се увеличава до 5.67 в края на 2009г. в сравнение с 1.46 през 2008г. Отчетената промяна се дължи на по-високото намаление на текущите пасиви, спрямо това при текущите активи през годината. Текущите пасиви намаляват 6.12 пъти до 6,356 хил.лв през 2009 в сравнение с 38,881 хил.лв през 2008г., докато намалението при текущите активи е само 1.6 пъти до 36,070 хил.лв през 2009г. в сравнение с 56,789 хил.лв през 2008г.

Намалението на текущите пасиви е в резултат от спада с 91.8% в перото провизия за дължими дивиденди до 2,375 хил.лв през 2009г. в сравнение с 28,970 хил.лв в предходната година., когато тази сметка съставляваше основна част (75%) от стойността на текущите пасиви.

Въпреки увеличението на коефициента за текуща ликвидност останалите показатели за ликвидност отбелязват известно намаление. Това се дължи основно на по-високия спад през годината на паричните средства и еквиваленти спрямо този отчетен при текущите пасиви.

Ликвидността на Дружеството през настоящата година ще зависи основно от изплащането на дължимия за 2009г. дивидент и реализираните приходи от наем на имоти, като Дружеството очаква плавно подобрене на общата ликвидност през годината.

Таблица 2 – Показатели за ликвидност на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 31 декември 2009 г.

Коефициенти	31.12.2009	31.12.2008
Текуща ликвидност	5.67	1.46
Бърза ликвидност	0.49	0.75
Абсолютна ликвидност	0.31	0.66

Вътрешни източници на ликвидност

През 2009 година "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ запазва значителни по размер вътрешни източници на ликвидност, като основна промяна се забелязва в самата структура на текущите активи, където дялът на инвестиционните имоти държани за продажба и търгуване се увеличава значително за сметка на паричните средства и краткосрочни депозити.

Краткотрайни (текущи) активи

Таблица 3а – Текущи активи на ФНИБ към 31 декември 2009 г.

Източници на ликвидност	31.12.2009	% лв.л	31.12.2008	% лв.л
Текущи активи				
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	32,977	91%	27,743	49%
Вземания от брокери	0	0%	0	0%
Търговски вземания	910	3%	3,318	6%
Платени аванси	181	1%	18	0%
Парични средства и краткосрочни депозити	2,002	6%	25,710	45%
Общо текущи активи	36,070	100%	56,789	100%

Основен дял от текущите активи, или 91% през 2009г., спрямо 49% през 2008г. заемат инвестиционните имоти държани за продажба и търгуване, които са съставени от отчетната стойност на офис частта от Камбаните Бизнес Център и жилищната сграда „Секвоя 2” в кк. Боровец. Увеличението на това перо в структурата на текущите активи се дължи на направените допълнителни инвестиции в строителни работи по офис частта на проект КБЦ, както и изграждането на допълнителен външен паркинг непосредствено зад обекта.

Вторият по големина източник на ликвидни средства са наличните парични средства и краткосрочни депозити на Дружеството в размер на 2,002 хил.лв. Тази сметка намалява в резултат от изплащането на дължимия дивидент за 2008г. в размер на 28,969,064.68 лв.

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

за годината приключваща на 31 декември 2009 г.

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2009г. и бъдещи перспективи (продължение)

3.2. Ликвидност (продължение)

Друг значителен източник на ликвидност са „Търговските вземания”. Тази сметка е нетирана с начислените от Дружеството провизии по търговски вземания в размер на 786 хил.лв., оценени на база текущата пазарна ситуация и влошената ликвидност в световен мащаб. Така изчислената нетна стойност на „Търговските вземания” в размер на 910 хил.лв се състои основно от оставащите вземанията по продажбите на имоти извършени от Дружеството, а също и от вземанията на отдадените под аренда земеделски земи.

Очакването на ръководството на ФНИБ е сумата на текущите активи да се увеличава плавно с очакваните продажби на имоти и получаването на приходи от наем на имоти собственост на ФНИБ и да се намали с изплащането на дължимия за 2009г. дивидент.

Краткосрочни (текущи) пасиви

Таблица 3б – Текущи пасиви на ФНИБ към 31 декември 2009 г.

Източници на ликвидност	31.12.2009	% дял	31.12.2008	% дял
Текущи пасиви				
Лихвоносни заеми	2,115	33%	1,303	3%
Задължения към обслужващото дружество	621	10%	88	0%
Провизия за дължими дивиденди	2,375	37%	28,970	75%
Търговски и други задължения	1,245	20%	8,418	22%
Общо текущи пасиви	6,356	100%	38,779	100%

Най-голям дял 37% от текущите пасиви към края на 2009г. представляват заделените от ФНИБ провизии за изплащане на дивидент за финансовата 2009г. в размер на 2,375 хил.лв. Начислените провизии за дължими дивиденди представляват 90% от преобразувания финансов резултат, определен съгласно чл.10 от ЗДСИЦ. Окончателната сума за разпределяне на дивидент за 2009г. ще бъде определена на Общото събрание на акционерите, когато бъдат гласувани финансовите резултати за 2009г.

Следващият по големина дял заеман 33% в структурата на краткосрочните пасиви представлява сметката „Лихвоносни заеми”. Стойността на тази сметка през изтеклата година се увеличава с 812 хил.лв или 62% до 2,115 хил.лв, като това увеличение се дължи на усвоения инвестиционен заем в размер на 5,000,000 евро в началото на месец Октомври 2009г и записаната в тази статия сума на краткосрочната част на заема.

Перото „Търговските и други задължения” намаляват относителния си дял в структурата на текущите пасиви на 20% през 2009г. и е в размер на 1,245 хил.лв. Тази сметка се състои основно от гаранции за качество дължими на строителни фирми в размер на 733 хил.лв, начислени провизии по строителни работи в размер на 342 хил.лв., задължения към доставчици в размер на 96 хил.лв както и други търговски задължения.

Задълженията към обслужващото Дружество се увеличават 7 пъти през 2009г. до 621 хил.лв в сравнение с 88 хил.лв през 2008г. Отчетеното увеличение се дължи на задължения по такса управление и възнаграждение за успех на обслужващото дружество, които предстои да бъдат платени през следващата година.

През следващия отчетен период ФНИБ очаква стойността на краткосрочните задължения да намалее, като основно отражение в тази посока ще има изплащането на дължимия дивидент за 2009г.

Външни източници на ликвидност

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

Предвид факта, че ФНИБ е замразил инвестиционните си намерения до стабилизирането на пазарната обстановка в страната, Дружеството разполага с достатъчен финансов ресурс, който да обезпечи напълно дейността му, а също и изплащането на дължимия за 2009г. дивидент. От гледна точка на разпределянето на свободните средства за реализацията на проекти, ФНИБ ще концентрира дейността си основно в управлението на проектите си генериращи текущи доходи, като Камбаните Бизнес Център, търговските центрове “Mr. Bricolage” и проект земеделска земя.

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

за годината приключваща на 31 декември 2009 г.

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2009г. и бъдещи перспективи (продължение)

3.3. Капиталови ресурси

В края на декември 2009г. дългосрочният капитал на ФНИБ, собствен и привлечен е на стойност 94,375 хил.лв., което представлява увеличение с 1% или 681 хил.лв. спрямо предходната година. За промяната в посока увеличение на дългосрочния капитал основна роля има усвоения инвестиционен заем в размер на 5,000,000 евро през четвъртото тримесечие на 2009г., а в посока намаление отчетената загуба за същия период в размер на 4,421 хил.лв, а също и заделените провизии за дивидент за 2009г. в размер на 2,375 хил.лв.

В резултат от усвояването на инвестиционния заем през 2009г. структурата на дългосрочния капитал претърпява значителни промени в сравнение с предходната година, като относителния дял на привлечените средства от дългосрочния капитал нарастват от 11.9% през 2008г. на 19.7% през 2009г. Разпределението между собствен капитал и привлечени средства е представено на фигурата по-долу.

Фигура 2: Съотношение между собствен и привлечен дългосрочен капитал

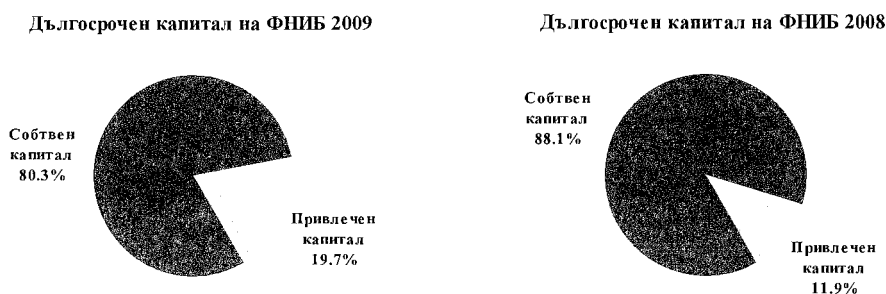


Таблица 4 – Коефициенти на капиталова структура

Коефициент на капиталовата структура	31.12.2009	31.12.2008
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени средства	4.07	7.41
Съотношение на ДА към собствен капитал	0.86	0.92
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.30	0.15

Собствен капитал

Собственият капитал на Дружеството в края на 2009г е в размер 75,760 хил.лв., което представлява спад от 8.2% в сравнение с 2008г. Отчетеното намаление е в резултат от реализираната загуба за годината в размер на 4,421 хил.лв и заделените провизии за дивидент в размер на 2,375 хил.лв.

Таблица 5 – Собствен капитал на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 31 декември 2009 г.

Собствен капитал в хил.лв.	31.12.2009	31.12.2008
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810
Нагрупана печалба	5,500	12,296
Общо собствен капитал	75,760	82,556

Привлечен дългосрочен капитал

През изтеклата година Дружеството редовно е изплатило дължимите вноски по инвестиционния кредит използван за финансирането на проект „Mr. Bricolage”.

На 08.10.2009г. ФНИБ усвои инвестиционен кредит от Юробанк И ЕФ ДЖИ България на стойност от 5,000,000 евро. Целта на усвоените средства е да се рефинансират направените разходи по строителството на Камбаните Бизнес Център, който проект беше финансиран със собствен капитал.

Параметрите на кредита са следните:

- Размер: 5,000,000 евро
- Срок: 9 години
- Обезпечение: Първа по ред ипотека върху сграда Камбаните Бизнес център; Залог на всички текущи и бъдещи вземания произтичащи от сключени договори за наем на обекта.

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

за годината приключваща на 31 декември 2009 г.

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2009г. и бъдещи перспективи (продължение)

3.3. Капиталови ресурси (продължение)

Капиталови разходи през следващата година

Инвестиционната програма на Дружеството през 2010 годината ще е основно насочена към текущо управление на проектите генериращи доходи и извършването на подобрения в тях. Дружеството не възнамерява да стартира нови инвестиционни проекти до стабилизирането на пазарната обстановка в страната.

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

3.4. Структура на активите

През 2009г. сумата на активите на Дружеството отчетат спад с 23.7% или 31,570 хил.лв. и са на стойност 101,463 хил.лв. Отчетената по-ниска стойност на активите на ФНИБ в по-голяма степен се дължи на намалелите паричните средства и краткосрочните депозити през 2009г., както и понижената стойност на общо недвижимите имоти.

Таблица 6 – Структура на активите на ФНИБ

Структура на активите в хил.лв	31.12.2009	% дял	31.12.2008	% дял
Дълготрайни активи вкл.	65,393	64.4%	76,244	57.3%
- общо недвижими имоти	64,817	63.9%	76,213	57.3%
Краткотрайни активи вкл.	36,070	35.6%	56,789	42.7%
- Платени аванси	181	0.2%	18	0.0%
- Търговски вземания	910	0.9%	3,318	2.5%
- Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуван	32,977	32.5%	27,743	20.9%
- Парични средства и краткосрочни депозити	2,002	2.0%	25,710	19.3%
ОБЩО АКТИВИ	101,463	100%	133,033	100%

Както е посочено в таблицата, към края на 2009г. структурата на активите претърпява промени, като дялът на краткотрайните активи намалява с 7%. Отчетеното намаление е вследствие на по-ниската стойност на паричните средства и краткосрочни депозити в резултат от изплатения от Дружеството за 2008г. дивидент в размер на 28,969,064.68 лв.

Перото общо недвижими имоти също намалява през 2009г. до 64,817 хил.лв спрямо 76,213 хил.лв предходната година, което е в резултат от значителните загуби от преценка на недвижими имоти отчетени през изтеклата година, продажбата на земеделски земи, както и прехвърлянето на стойността на парцела отделен за изграждането на допълнителен външен паркинг зад КБЦ от перо общо недвижими имоти в перо инвестиционните имоти държани за продажба, част от краткотрайните активи.

Инвестиционните имоти държани за продажба се увеличават с 19% до 32,977 хил.лв през 2009г. в сравнение с 27,743 хил.лв през 2008г. Това е основно в резултат от извършените допълнителни подобрения по сградата поискани от нейния основен наемател „Хюлет-Пакард Глоубъл Деливъри България Център”.

Търговските вземания бележат значителен спад от 72.6% до 910 хил.лв през 2009г., като отчетения спад е вследствие на полученото окончателно плащане от купувача на търговската част по проект КБЦ през годината, което бе обвързано с получаването на акт 16 на бизнес сградата.

Предвижданията на Дружеството през настоящата 2010г. са активите да се увеличават с постъпленията от продажба на активи и постъпления от наеми и да се намалят с изплащането на дължимия за 2009г. дивидент.

3.5. Резултати от дейността

Дейността на Дружеството през 2009г. бе основно насочена в управлението на проектите генериращи текущи приходи, както и продажба на земеделски парцели и апартаменти в жилищна сграда Секвоя 2 в Боровец.

Приходи от дейността

През изтеклата година приходите на Дружеството отчетоха намаление с 89% до 10,361 хил.лв. в сравнение с 93,820 хил.лв година по-рано. Значителното намаление се дължи на многократно по-ниските приходи от продажба на имоти отчетени през 2009г., за разлика от 2008г., когато Дружеството реализира рекордни приходи от продажба на имоти в размер на 89,751 хил.лв.

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

за годината приключваща на 31 декември 2009 г.

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2009г. и бъдещи перспективи (продължение)

3.5. Резултати от дейността (продължение)

Таблица 7 – Реализирани приходи за 2009г. и 2008г.

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	2009	% дял	2008	% дял
Приходи от продажба на имоти	3,425	33%	89,751	96%
Приходи от наеми	4,413	43%	2,554	3%
Приходи от лихви	1,444	14%	1,377	1%
Други приходи	1,079	10%	111	0%
Общо приходи	10,361	100%	93,820	100%

Отчетените приходи през 2009г. са в размер на 10,361 хил.лв, които в основната си част (43%) представляват приходи от наеми в размер на 4,413 хил.лв. Перото приходи от наеми бележи ръст от 72% през 2009г. в сравнение с година по-рано в резултат от пускането в експлоатация и отдаването под наем на 65% от офис площите в КБЦ, а също и увеличените приходи от аренда през годината.

Приходи от продажба на имоти през изтеклата година са на стойност от 3,425 хил.лв, което както вече бе споменато представлява спад 96% в сравнение с рекордните стойности през 2008г. Перото приходи от продажба на имоти се състои от 3,203 хил.лв приходи от продажба на земеделски земи и приходи от продажба на четири апартамента в жилищна сграда Секвоя 2 на стойност от 222 хил.лв.

Следващия дял в структурата на приходите заемат приходите от лихви, които нарастват с 5% до 1,444 хил.лв. в сравнение с 2008г. Това се дължи на голямата част разполагаеми средства през 2009г., които бяха държани в банкови депозити до изплащането на дължимия дивидент, както и на рекордните лихви по депозитните продукти през 2009г.

Перото други приходи нараства до 1,079 хил.лв през 2009г. и заема 10% дял в структурата на приходите на ФНИБ. В основната си част това перо се състои от обрънатата провизия начислена по окончателното вземане от купувача по търговската част на КБЦ, което бе получено след получаването на разрешение за ползване на Камбаните Бизнес Център.

Разходи от дейността

През 2009г. разходите са на стойност 14,782 хил.лв и бележат спад от 82.5% в сравнение с 2008г. Отчетеното намаление се дължи основно на значително по-ниската балансовата стойност на продадените имоти през 2009г. – 2,813 хил.лв в сравнение с 66,195 хил.лв. през 2008г. и по-ниските разходи свързани със сделки по продажба на имоти.

Таблица 8 – Реализирани разходи през 2009г. и 2008г.

Разходи на ФНИБ (хил.лв)	2009	% дял	2008	% дял
Балансова стойност на продадените имоти	(2,813)	19%	(66,195)	79%
Разходи за лихви	(919)	6%	(2,400)	3%
Възнаграждения на обслужващото дружество	(1,558)	11%	(7,158)	8%
Агентски такси и местни данъци по продажбата на имоти	(485)	3%	(4,635)	5%
Оперативни разходи свързани с имоти	(761)	5%	(841)	1%
Загуба от деривативен финансов инструмент	(274)	2%	(704)	1%
Възнаграждения на Съвета на директорите	(39)	0%	(41)	0%
Разходи за персонала	(28)	0%	(25)	0%
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	(7,043)	48%	(78)	0%
Загуба от валутни разлики	(11)	0%	(10)	0%
Загуба от инвестиции на разположение за продажба		0%	(8)	0%
Други разходи	(851)	6%	(2,194)	3%
Общо разходи	(14,782)	100%	(84,289)	100%

Основен дял в структурата на разходите през 2009г., 48%, представляват реализираните загуби от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти в размер на 7,043 хил.лв. Последните са в резултат от корекция в намаление на балансовата стойност на имотите в сегментите, които бяха и продължават да бъдат най-засегнати от икономическата криза в страната.

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

за годината приключваща на 31 декември 2009 г.

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2009г. и бъдещи перспективи (продължение)

3.5. Резултати от дейността (продължение)

Следващия по големина дял от структурата на разходите или 19% от разходите през 2009г. заема сметката „Балансова стойност на продадените имоти” в общ размер на 2,813 хил.лв, която се състои от стойността на продадените земеделски земи и апартаменти в жилищна сграда Секвоя 2 в Боровец.

Възнагражденията за обслужващото дружество намаляват до 1,558 хил.лв през 2009г. от 7,158 хил.лв през 2008г., което представлява спад с 78% в резултат от значително намалелите продажби на имоти в сравнение с 2008г. и асоциираното с тях възнаграждения за успех на обслужващото дружество.

Разходите по сметка „Загуба от деривативен финансов инструмент” са в резултат от увеличената негативната нетна настояща стойност (ННС) на лихвения суап по кредита за финансиране на проект „Mr.Bricolage”, причина за което е ниското ниво на Euribor през изминалата 2009г.

Другите основни пера от структурата на разходите са перата други разходи в размер на 851 хил.лв, оперативни разходи свързани с имоти на стойност 761 хил.лв и агентските такси и местни данъци по продажба на имоти в размер на 485 хил.лв.

Резултат от дейността

Таблица 9 – Резултати от дейността на Дружеството за 2009г. и 2008г.

Финансов резултат	2009	2008
Приходи	10,361	93,820
Разходи	(14,782)	(84,289)
(Загуба) / печалба за периода	(4,421)	9,531

Финансовия резултат на ФНИБ за 2009г. е загуба в размер на 4,421 хил.лв. Основна причина за реализираната загуба са загубите от преоценки на инвестиционни имоти през настоящата година. Въпреки това, ако загубата от преоценки на имоти бъде пренебрегната, то Дружеството би реализирало печалба от дейността си в размер на 2,622 хил.лв за 2009г.

Отнесена счетоводната загуба към средния брой акции през годината носи загуба на една акция (EPS) в размер на - 0.073 лв. Провизираната печалба за разпределение на дивидент през 2008, определена съгласно изискванията на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ е 2,375 хил.лв., което носи брутен дивидент на акция в размер на 0.039 лв на акция.

Резултат на акция (хил.лв)	31.12.2009	31.12.2008
Печалба	(4,421)	9,531
Печалба на акция (EPS)	(0.073)	0.158
Нетна стойност на активите	75,760	82,556
Брой записани акции	60,450	60,450
НСА на акция (NAV per share)	1.253	1.366
Дивидент на акция	0.039	0.479
Справедлива стойност на акция	1.292	1.845

Нетната стойност на активите на акция (NAV per share) през изтеклия отчетен период, е намаляла от 1.37 лв.на акция до 1.25 лв.на акция, което е намаление от 8.8% на годишна база. Отчетения спад в нетната стойност на акция е в резултат от отчетената загуба за годината в размер на 4,421 хил.лв и заделените провизии за дивидент в размер на 2,375 хил.лв, които бяха отчислени от собствения капитал на Дружеството.

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

за годината приключваща на 31 декември 2009 г.

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2009г. и бъдещи перспективи (продължение)

3.5. Резултати от дейността (продължение)

Рискове на които е изложено Дружеството

Пазарен риск

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

Лихвен риск

Към края на 2009г. предвид усвояния нов банков заем, ФНИБ е изложен на лихвен риск свързан с промяна на лихвените нива. С цел минимизиране на този риск, Дружеството е в 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 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 текущите наличните средства и задължението за изплащане на дивидент за 2009г., през следващата 2010г. Дружеството възнамерява да осигури допълнителни ликвидни средства чрез увеличение на приходите от наем и ограничаване на инвестиционната си дейност.

Строителен риск

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

4. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

В периода след годишното счетоводно приключване с дата 31.12.2009г. 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.

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

за годината приключваща на 31 декември 2009 г.

6. Предвиждано развитие на Дружеството

През настоящата 2010г. Дружеството ще насочи усилията си основно в управление на проектите генериращи текуща доходност, както и тези в продажба и ще ограничи инвестиционната си дейност до настъпване на по-благоприятни икономически условия. За да постигне поставените цели приоритетни задачи ще бъдат:

- Отдаване на максимален брой офис площи в „Камбаните Бизнес Център”. Тъй като през изтеклата 2009г. бяха завършени всички строителни и допълнителни строително-монтажни дейности по сградата, през 2010г. Дружеството ще насочи всичките си усилия по този проект в посока отдаване под наем на свободните офис площи в сградата, а също и в търсенето на възможности за реализация на сградата.
- Земеделска земя и арендуване. Действията по проект земеделска земя ще са основно концентрирани в отдаването на закупените парцели под аренда, а също и продажба на част от земеделските земи, при постигането на задоволителни продажбени цени.
- Проект – „Жилищна сграда Секвоя 2” – Боровец – Дружеството ще продължи да работи активно в посока продажба на апартаменти от сградата.
- Проект – „Инвестиционен имот до Велико Търново” – През 2010г. Дружеството предвижда финализиране на процедурата по промяна регулацията на имотите.
- Проект – „Инвестиционен имот до Видин” – През 2010г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- Проект – „Инвестиционни имоти в София – Околовръстен път”. През 2010г. Дружеството предвижда финализиране на процедурата по промяна регулацията на имотите.
- Проект – „Инвестиционни имоти в София – Младост IV”. Дружеството ще изчака приемането на новия устройствен план на района, който в момента се изработва, след което ще вземе решение за бъдещите си инвестиционни намерения по проекта.

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

7. Промени в цената на акциите на Дружеството

По отношение на капиталовия пазар в България, изминалата 2009г. може да бъде описана като година на плавно възстановяване без да са налице ясни фундаментални индикации за това. Разглеждана по тримесечия изтеклата година бе позитивна за акциите търгувани на БФБ през първото и третото тримесечие и негативна през второто и четвъртото тримесечие.

След достигането на своеобразно дъно през февруари 2009 и в паралел с позитивните сигнали идващи от САЩ през първите три месеца от изтеклата година борсово търгуваните компании отчетоха значителни ръстове, като при някои компании те бяха над 100%. Тази тенденция бе прекъсната от последвалите колебливи данни от САЩ и ЕС, както и официалното влизане на икономиката на страната в рецесия през второто тримесечие. Впоследствие новините за излизане от рецесия на страни като Германия и Франция и стабилните икономически данни от САЩ доведоха до рали на БФБ в началото на втората половина на годината, като през последното тримесечие липсата на вътрешни сигнали за възстановяване и новините за високата задлъжнялост на Гърция доведе до регистриране на значителни спадове на капиталовия пазар в България.

Средно претеглената цена на акция на Дружеството за период от една година намалява от 1.26 лв към края на 2008г., на 0.58 лв. на акция към края на 2009г. Общия обем търгувани акции през 2009г. се увеличава с 2.3 пъти в сравнение с предходната 2008 година.

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

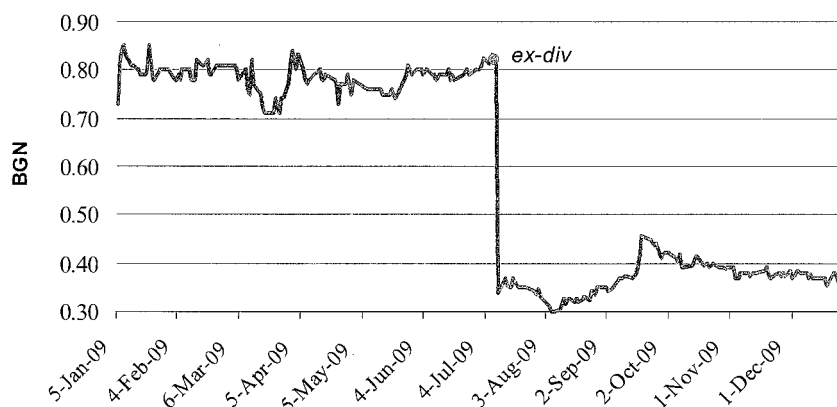
за годината приключваща на 31 декември 2009 г.

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

Обобщените данни от търговията с акции на ФНИБ за периода 31.12.2008г. – 31.12.2009г. са както следва:

- Начална цена – BGN 0.73 (5 януари 2009)
- Последна цена – BGN 0.37 (28 декември 2009)
- Най-висока цена – BGN 0.85 (21 януари 2009)
- Най-ниска цена – BGN 0.30 (5 август 2009)
- Общо количество изтъргувани акции – 24,106,049 броя
- Оборот за периода – BGN 11,633,460 (EUR 5,948,094)
- Средно претеглена цена – BGN 0.58
- Пазарна капитализация (към 31.12.2009г.) – BGN 22,366,500 (EUR 11,435,809)

Движение акциите на ФНИБ
(31.12.2008 - 31.12.2009)



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.

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

за годината приключваща на 31 декември 2009 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

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 31.12.2009 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:

- 495 физически лица притежават 5,839,712 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;
- 133 юридически лица притежават 54,610,288 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;

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

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

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

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

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

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.

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

за годината приключваща на 31 декември 2009 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)

9.3. 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 31.12.2009 год. притежават пряко или непряко 5 на сто или повече от акциите и правата на глас в Общото събрание на Дружеството, са следните:

Данни за акционера	Размер на дяловото участие към 31.12.2009г.	Начин на притежаване
Unicredit Bank Austria AG	15.25%	пряко
Swedbank AS (Estonia)	13.93%	пряко
Swedbank AS Clients (Estonia)	8.06%	пряко

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

за годината приключваща на 31 декември 2009 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.

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

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

Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

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

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

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

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

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

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

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

за годината приключваща на 31 декември 2009 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.

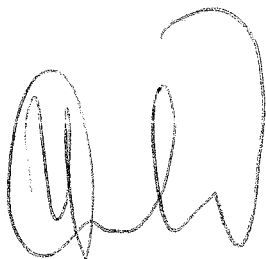
"Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ не е сключвало договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

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. Друга информация

Към края на 2009г. Дружеството няма регистрирани клонове и не притежава акции от други компании.



Николай Скарлатов
Изпълнителен директор



29 март 2010 г.

гр. София

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Съдържание

Доклад на независимия одитор до акционерите на Фонд за Недвижими Имоти България АДСИЦ	29
Отчет за доходите	31
Отчет за всеобхватния доход	32
Отчет за финансовото състояние	33
Отчет за промените в собствения капитал	34
Отчет за паричните потоци	35
Пояснителни бележки	
1. Корпоративна информация.....	36
2.1. База за изготвяне.....	36
2.2. Промени в счетоводните политики и оповестявания.....	37
2.3. Обобщение на съществените счетоводни политики	42
2.4. Съществени счетоводни преоценки, приблизителни оценки и предположения	52
2.5. Бъдещи промени в счетоводните политики	53
3. Приходи и разходи.....	56
3.1. Приходи от наеми	56
3.2. Приходи от продажба на имоти.....	56
3.3. Приходи от външни клиенти	56
3.4. Други приходи	57
3.5. Преки оперативни разходи, свързани с имоти	57
3.6. Други разходи	58
4. Имоти	59
4.1. Инвестиционни имоти	59
4.2. Имоти за търгуване	62
4.3. Инвестиционни имоти държани за продажба	63
5. Разходи за бъдещи периоди.....	64
6. Търговски вземания	65
7. Парични средства и краткосрочни депозити.....	66
8. Основен капитал и резерви.....	66
8.1. Основен капитал	66
8.2. Премийни резерви.....	67
8.3. Резерви от нетни нереализирани печалби	68
9. Дългосрочни лихвоносни заеми	68
10. Деривативен финансов инструмент.....	70
11. Провизия за дължими дивиденди	70
12. Търговски и други задължения.....	71
13. Оповестяване на свързани лица.....	71
13.1. Възнаграждения на обслужващото дружество	71
13.2. Възнаграждения на Съвета на Директорите.....	72
14. Доходи на акция.....	73
15. Ангажименти	73
16. Цели и политика за управление на финансовия риск	74
17. Финансови инструменти и управление на капитала	77
18. Събития след датата на баланса	78

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 2009 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 другите пояснителни бележки.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз, се носи от ръководството. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които да са разумни при конкретните обстоятелства.

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 професионалните изисквания на 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 неточности, отклонения и несъответствия.

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 неточности, отклонения и несъответствия 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 и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

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

Мнение

По наше мнение, финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 31 декември 2009 година, както и за неговите финансови резултати от дейността, и паричните му потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз.

Доклад върху други законови изисквания

Съгласно изискванията на чл. 38, ал. 4 от Закона за счетоводството, ние се запознахме със съдържанието на приложения доклад за дейността и управлението за 2009 година. По наше мнение, представеният от ръководството годишен доклад за дейността и управлението е в съответствие с финансовия отчет за 2009 година.



Николай Гърнев

Управител

29 март 2010 година

гр. София, България



Даниела Петкова, ДЕС

Регистриран одитор



ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ

За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

	Бележки	2009	2008
		хил. лв.	хил. лв.
Приходи			
Приходи от наеми	3.1	4,413	2,554
Приходи от продажба на имоти	3.2	3,425	89,751
Приходи от лихви		1,444	1,377
Печалба от продажба на други финансови инструменти		-	27
Други приходи	3.4	1,079	111
Общо приходи		10,361	93,820
Разходи			
Нетна загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	4	(7,043)	(78)
Балансова стойност на продадените имоти	4	(2,813)	(66,195)
Възнаграждения на обслужващото дружество	13.1	(1,558)	(7,158)
Разходи за лихви		(919)	(2,400)
Преки оперативни разходи свързани с имоти	3.5	(761)	(841)
Агентски такси и местни данъци по продажбата на имоти		(485)	(4,635)
Загуба от деривативен финансов инструмент	10	(274)	(704)
Възнаграждения на Съвета на директорите	13.2	(39)	(41)
Разходи за персонала		(28)	(25)
Загуба от валутни курсови разлики		(11)	(10)
Нетна загуба от инвестиции на разположение за продажба	8.3	-	(8)
Други разходи	3.6	(851)	(2,194)
Общо разходи		(14,782)	(84,289)
(Загуба)/Печалба за годината		(4,421)	9,531

(Загуба)/Доход на акция – основен и с намаляна стойност 14 (0.073 лв.) 0.158 лв.

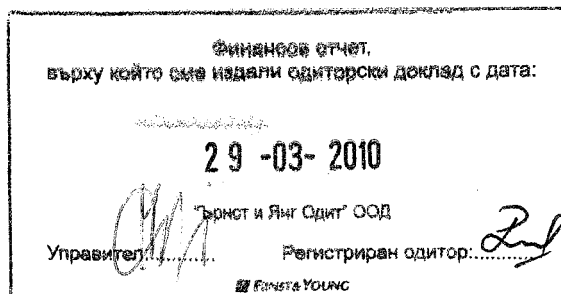
Изпълнителен директор
Николай Скарлатов



Съставител
Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 29 март 2010 г.


Пояснителните бележки от 36 страница до 78 страница са неразделна част от финансовия отчет.




ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

Бележки	2009	2008
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
(Загуба)/Печалба за годината	(4,421)	9,531
Друг всеобхватен доход		
Реализирана загуба от инвестиции на разположение за продажба, рекласифицирана в отчета за доходите	8.3 -	12
Друг всеобхватен доход за годината	-	12
Общо всеобхватен доход за годината	(4,421)	9,543

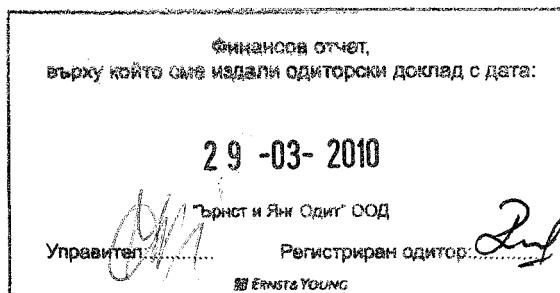

 Изпълнителен директор
 Николай Скарлатов




 Съставител
 Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 29 март 2010 г.

Пояснителните бележки от 36 страница до 78 страница са неразделна част от финансовия отчет.



ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

Към 31 декември 2009 г.

	Бележки	2009	2008
		хил. лв.	хил. лв.
АКТИВИ			
Дълготрайни активи			
Инвестиционни имоти	4.1	64,817	76,213
Оборудване		36	29
Нематериални активи		11	2
Разходи за бъдещи периоди	5	529	-
		<u>65,393</u>	<u>76,244</u>
Краткотрайни активи			
Имоти за търгуване	4.2	30,136	23,366
Инвестиционни имоти държани за продажба	4.3	2,841	4,377
Търговски и други вземания	6	910	3,318
Разходи за бъдещи периоди	5	181	18
Парични средства и парични еквиваленти	7	2,002	25,710
		<u>36,070</u>	<u>56,789</u>
		<u>101,463</u>	<u>133,033</u>
ОБЩО АКТИВИ			
Собствен капитал			
Основен капитал	8.1	60,450	60,450
Премийни резерви	8.2	9,810	9,810
Неразпределена печалба		5,500	12,296
Общо собствен капитал		<u>75,760</u>	<u>82,556</u>
Дългосрочни пасиви			
Дългосрочни лихвоносни заеми	9	18,615	11,138
Деривативен финансов инструмент	10	732	458
		<u>19,347</u>	<u>11,596</u>
Краткосрочни пасиви			
Краткосрочна част на дългосрочни лихвоносни заеми	9	2,115	1,303
Провизия за дължими дивиденди	11	2,375	28,970
Търговски и други задължения	12	1,245	8,418
Задължения към обслужващото дружество	13.1	621	88
Приходи за бъдещи периоди		-	102
		<u>6,356</u>	<u>38,881</u>
		<u>25,703</u>	<u>50,477</u>
		<u>101,463</u>	<u>133,033</u>

Общо пасиви

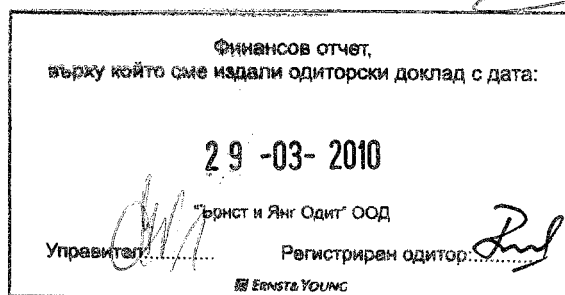
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ

Изпълнителен директор
 Николай Скарлатов



Съставител
 Александър Георгиев

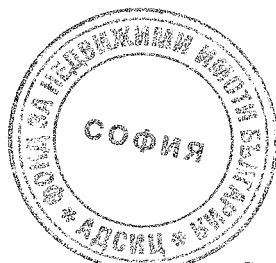
Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 29 март 2010 г. Пояснителните бележки от 36 страница до 78 страница са неразделна част от финансовия отчет




ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
 За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

	Основен капитал (Бележка 8.1)	Премийни резерви (Бележка 8.2)	Резерви от нетни нереали- зирани печалби (Бележка 8.3)	Неразпре- делена печалба	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
На 1 януари 2008 г.	60,450	9,810	(12)	31,735	101,983
Печалба за годината	-	-	-	9,531	9,531
Друг всеобхватен доход	-	-	12	-	12
Общо всеобхватен доход	-	-	12	9,531	9,543
Дивиденди (Бележка 11)	-	-	-	(28,970)	(28,970)
На 31 декември 2008 г.	60,450	9,810	-	12,296	82,556
На 1 януари 2009 г.	60,450	9,810	-	12,296	82,556
Загуба за годината	-	-	-	(4,421)	(4,421)
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход	-	-	-	(4,421)	(4,421)
Дивиденди (Бележка 11)	-	-	-	(2,375)	(2,375)
На 31 декември 2009 г.	60,450	9,810	-	5,500	75,760

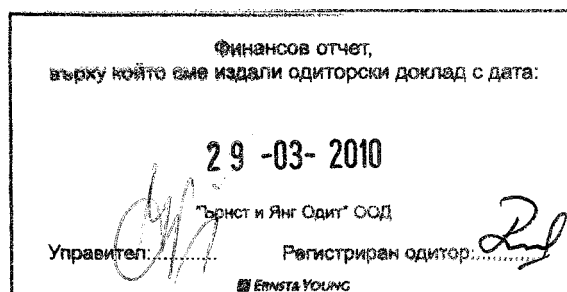

 Изпълнителен директор
 Николай Скарлатов




 Съставител
 Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 29 март 2010 г.

Пояснителните бележки от 36 страница до 78 страница са неразделна част от финансовия отчет.



ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

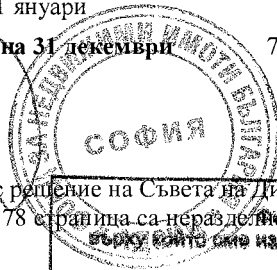
	Бележки	2009	2008
		хил. лв.	хил. лв.
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ			
(Загуба)/Печалба за годината		(4,421)	9,531
Корекции за равнение на (загубата)/печалбата за годината с нетните парични потоци:			
Непарични:			
Нетна загуба от промени в справедливите стойности на имоти	4	7,043	78
Приходи от лихви		(1,444)	(1,377)
Разходи за лихви		919	2,400
Нетна загуба от инвестиции на разположение за продажба		-	8
Загуба от деривативен финансов инструмент	10	274	704
Печалба от продажба на други финансови активи		-	(27)
Печалба от продажба на имоти		(612)	(23,556)
Отписани имоти	3.6	398	153
Разходи за амортизация	3.6	8	6
Амортизация на начални преки разходи по оперативен лизинг	4	71	12
Нетно изменение в обезценката на трудносъбираеми и несъбираеми вземания	6	(872)	1,634
Корекции в оборотния капитал:		-	-
Намаление/(Увеличение) на търговски и други вземания		511	(127)
(Намаление)/Увеличение на търговски и други задължения		(6,640)	5,149
Увеличение на разходи за бъдещи периоди		(692)	(14)
(Намаление)/Увеличение на приходи за бъдещи периоди		(102)	102
Нетни парични потоци използвани в оперативна дейност		(5,559)	(5,324)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ			
Покупка на имоти		(4,163)	(24,534)
Покупка на други финансови активи		-	(3,210)
Покупка на оборудване		(24)	(19)
Гаранционен депозит		-	19,200
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти		6,174	77,465
Постъпления от продажба на други финансови активи		-	3,237
Постъпления от продажба на инвестиции на разположение за продажба		-	27
Получени лихви		1,464	1,398
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност		3,451	73,564
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ			
Получени заеми		9,779	-
Изплатени заеми		(1,396)	(41,771)
Платени лихви		(1,013)	(2,365)
Изплатени дивиденди		(28,970)	(1,516)
Нетни парични потоци използвани във финансова дейност		(21,600)	(45,652)
Нетно (намаление)/увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти		(23,708)	22,588
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари		25,710	3,122
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	7	2,002	25,710

Изпълнителен директор
Николай Скарлатов

Съставител
Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 29 март 2010 г.
 Пояснителните бележки от 36 страница до 78 страница са неразделна част от финансовия отчет.

Българските данни издадени одиторски доклад с дата:



29 -03- 2010

Управител:
 Регистриран одитор:

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

1. Корпоративна информация

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

Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел със седалище Република България. Адресът на управление на Фонда е ул. „Околовръстен път” № 258, Камбаните Бизнес Център, блок А, ет. 2, гр. София.

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

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

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

Фондът има един служител - Директор за връзки с инвеститорите. Съветът на директорите на Фонда се състои от 4 члена. Дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти са възложени на обслужващо дружество, съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, което е свързано лице, както е оповестено в Бележка 13 по-долу.

Финансовият отчет на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ за годината, приключваща на 31 декември 2009 година е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 29 март 2010 г.

2.1. База за изготвяне

Финансовият отчет на Фонда е изготвен на база на историческа цена, с изключение на инвестиционни имоти, деривативни финансови инструменти и финансови активи на разположение за продажба, 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, приети от Европейския съюз, (МСФО приети от ЕС).

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

2.2. Промени в счетоводните политики и оповестявания

Нови и изменени стандарти и разяснения, приложими за отчетни периоди, приключващи на 31 декември 2009 г.

Възприетите счетоводни политики са последователни с тези, прилагани през предходния отчетен период, с изключение на следното:

Към 1 януари 2009 г. Фондът е приложило следните нови и изменени МСФО и Разяснения на Комитета за разяснения по Международните стандарти за финансово отчитане („КРМСФО“):

- МСФО 1 *Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане (изменение)*
- МСФО 2 *Плащания на базата на акции – условия за получаване на правата и прекратявания (изменение)*
- МСФО 7 *Финансови инструменти: Оповестяване (Изменение)*
- МСФО 8 *Оперативни сегменти*
- МСС 1 *Представяне на финансови отчети (Преработен)*
- МСС 23 *Разходи по заеми (Преработен)*
- МСС 27 *Консолидирани и индивидуални финансови отчети (изменение)*
- МСС 32 *Финансови инструменти: Представяне и МСС 1 Представяне на финансови отчети - Финансови инструменти с път опция и задължения, възникващи при ликвидация (Изменения)*
- КРМСФО 9 *Преразглеждане на внедрени деривативи и МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване (Изменения)*
- КРМСФО 12 *Споразумения за концесионни услуги*
- КРМСФО 13 *Програми за лоялност на клиентите*
- КРМСФО 15 *Договори за строителство на недвижими имоти*
- КРМСФО 16 *Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна дейност*
- КРМСФО 18 *Трансфер на активи от клиенти*
- *Подобрения в МСФО (издадени 2008 г. и 2009 г.)*

Когато приложението на даден стандарт или разяснение се счита, че има ефект върху финансовия отчет или резултати от дейността на Дружеството, този ефект е описан по-долу:

МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане (изменение)

Измененията на МСФО 1 позволяват цената на придобиване на инвестиции в дъщерни предприятия, асоциирани предприятия или съвместно контролирани предприятия (във встъпителния финансов отчет по МСФО) да бъде определена като цена на придобиване съгласно МСС 27 или "приета стойност". Измененията на МСФО 1 нямат ефект върху финансовото състояние или финансовите резултати от дейността на Дружеството.

МСФО 2 Плащания на базата на акции – условия за получаване на правата и прекратявания (изменение)

Стандартът ограничава дефиницията за "за условия за получаване на правата" до условие, което включва изрично или косвено изискване за предоставяне на услуги. Каквито и да било други условия не представляват условия за получаване на правата, които следва да бъдат вземани предвид при определяне на справедливата стойност на дадените инструменти от собствения капитал. В случай, че дадените права не бъдат получени в резултат от невъзможност да се отговори на дадено условие, което не дава права, което е в контрола или на предприятието или на контрагента, то трябва да бъде отчетено счетоводно като прекратяване. Тъй като Фондът не е страна по схеми за плащания на базата на акции, изменението няма ефект върху финансовия му отчет.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

2.2. Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

Нови и изменени стандарти и разяснения, приложими за отчетни периоди, приключващи на 31 декември 2009 г. (продължение)

МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване (Изменение)

Измененият стандарт изисква допълнителни оповестявания относно оценката по справедлива стойност и ликвидния риск. Оценката по справедлива стойност свързана с позициите отчетени по справедлива стойност следва да се оповести по източници на входяща информация, като се използва йерархия на справедлива стойност на три нива, по клас за всички финансови инструменти, признати по справедлива стойност. В допълнение, изисква се и равнение между началното и крайното салдо на позициите, отчетени по справедлива стойност оценена на 3-то ниво, както и при съществени трансфери между нивата в йерархията на справедливата стойност. Измененията също поясняват изискванията за оповестяванията за ликвиден риск по отношение на деривативните сделки и активи, използвани за управление на ликвидността. Оповестяванията на оценката по справедлива стойност са представени в Пояснителна бележка 17. Оповестяванията за оценката по справедлива стойност и ликвидния риск не са повлияни от измененията и са представени в Бележки 17 и 16 съответно.

МСФО 8 Оперативни сегменти

МСФО 8 заменя МСС 14 *Отчитане по сегменти*. Стандартът възприема управленския подход при отчитането по сегменти. Предприятията следва да представят информация, която ръководството използва за вътрешни цели за оценка на представянето на оперативните сегменти и разпределение на ресурсите между различните сегменти. Тази информация може да се различава от представянето в баланса и отчета за доходите, като се изисква обяснение и равнение на разликите. Фондът няма оперативни сегменти. Въпреки това, тъй като акциите на Фонда се търгуват на Българска фондова борса следва да бъдат спазени изискванията за оповестяване на МСФО 8, които касаят всички дружества, попадащи в обхвата му (в т. ч. тези които нямат повече от един оперативни сегменти). Тези оповестявания са представени в Бележка 3.3.

МСС 1 Представяне на финансови отчети (Преработен)

Преработеният стандарт разделя промените в собствения капитал, породени от свързани и несвързани със собствениците сделки. Отчетът за промените в собствения капитал включва информация единствено за сделки със собствениците като промените в собствения капитал, които не са свързани със собствениците се представят като равнение на всеки компонент на собствения капитал. В допълнение, стандартът въвежда отчета за всеобхватните доходи: той представя всички признати приходни и разходни позиции, или в един отчет, или в два свързани отчета. Фондът е избрал да представи два отчета - отчет за доходите и отчет за всеобхватния доход.

МСС 23 Разходи по заеми (Преработен)

Преработеният МСС 23 изисква разходите по заеми, които са извършени във връзка с придобиването, изграждането или производството на активи изпълняващи определени условия да бъдат включени в тяхната стойност. Тези активи изискват продължителен период от време, за да бъдат готови за използване или продажба. Предишната политика на Дружеството е била да отчита разходите по заеми като разходи при тяхното възникване. В съответствие с преходните разпоредби на изменения МСС 23 Дружеството е приложило този стандарт проспективно. В резултат на това, разходите по заеми се капитализират в стойността на отговарящите на условията активи с началната дата за капитализация от или след 1 януари 2009 г. За годината приключваща на 31 декември 2009 г. Дружеството не е капитализирало разходи по заеми, тъй като не е извършило изграждане на отговарящите на условията активи (активи, които не са оценени по справедлива стойност).

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

2.2. Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

Нови и изменени стандарти и разяснения, приложими за отчетни периоди, приключващи на 31 декември 2009 г. (продължение)

МСС 27 Консолидирани и индивидуални финансови отчети - Цена на придобиване на инвестиции в дъщерни предприятия, асоциирани предприятия или съвместно контролирани предприятия (Изменения)

Измененият МСС 27 изисква получените дивиденди от дъщерни предприятия, асоциирани предприятия или съвместно контролирани предприятия да бъдат признати в отчета за доходите в индивидуалния финансов отчет. Изменението в МСС 27 следва да бъде прилагано за бъдещи периоди. Също така, изменението позволява само за определени реорганизации цената на придобиване на инвестиция в дъщерно предприятие да бъде определена на база на предишната ѝ отчетна стойност, а не на справедливата ѝ стойност. Измененията в МСС 27 нямат ефект върху финансовия отчет на Фонда.

МСС 32 Финансови инструменти: Представяне и МСС 1 Представяне на финансови отчети - Финансови инструменти с път опция и задължения, възникващи при ликвидация (Изменения)

Измененията са с цел да се позволи, по изключение, ограничен обхват финансовите инструменти с път опция, да бъдат класифицирани като собствен капитал, ако отговарят на редица специфични критерии. Прилагането на тези изменения не е оказало влияние върху финансовото състояние или финансовите резултати от дейността на Дружеството.

КРМСФО 9 Преразглеждане на внедрени деривативи и МСС 39 Финансови инструменти: Признание и оценяване (Изменения)

Това изменение в КРМСФО 9 изисква от предприятието да прецени дали даден внедрен дериватив трябва да бъде отделен от основния договор, когато то рекласифицира хибриден финансов актив извън категорията по справедлива стойност в печалбата или загубата. Тази оценка се извършва въз основа на обстоятелствата, които са съществували на по-късната от датата, на която предприятието за първи път е станало страна по договора, и датата, на която каквито и да било изменения по договора променят съществено паричните потоци по него. МСС 39 регламентира, че ако даден внедрен дериватив не може да бъде надеждно оценен, целият хибриден инструмент трябва да остане класифициран като такъв по справедлива стойност в печалбата или загубата. Измененията нямат ефект върху финансовия отчет на Фонда.

КРМСФО 12 Споразумения за концесионни услуги

Разяснението регламентира счетоводното отчитане на договори за предоставяне на публични услуги от предприятията (изпълнители). То няма ефект върху финансовия отчет на Фонда.

КРМСФО 13 Програми за лоялност на клиентите

Това разяснение изисква кредитите, предоставяни като награда за лоялност на клиентите, да се отчитат като отделен компонент на сделката по продажба, в резултат на която възникват. Съответно, част от справедливата стойност на полученото възнаграждение следва да се разпредели към кредитите, предоставени като награда за лоялност на клиентите и да се разсрочи за периода на тяхното използване. Тъй като Фондът все още не прилага програми за лоялност на клиентите, това разяснение няма ефект върху неговия финансов отчет.

КРМСФО 15 Договори за строителство на недвижими имоти

Разяснението следва да се прилага ретроспективно. То уточнява кога и как трябва да се признават приходите и свързаните разходи от продажбата на недвижим имот, ако договорът между строителната компания и купувача е сключен преди изграждането на недвижимия имот да е приключило. В допълнение, разяснението регламентира как се определя дали даден договор за строителство на недвижими имоти попада в обхвата на МСС 11 *Договори за строителство* или на МСС 18 *Приходи* и съответно, кога трябва да се признае приход от строителството. Това разяснение няма ефект върху финансовия отчет на Фонда.

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

За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

2.2. Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

Нови и изменени стандарти и разяснения, приложими за отчетни периоди, приключващи на 31 декември 2009 г. (продължение)

КРМСФО 16 Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна дейност

Разяснението следва да се прилага проспективно. КРМСФО 16 предоставя насоки относно счетоводното отчитане на хеджиране на нетна инвестиция включително относно идентифицирането на валутни рискове, които отговарят на изискванията за счетоводно отчитане на хеджиране при хеджиране на нетна инвестиция, когато в рамките на групата хеджиращите инструменти могат да бъдат държани в хеджиране на нетна инвестиция; както и по какъв начин предприятието трябва да определи сумата на положителните или отрицателните курсови разлики, свързани както с нетната инвестиция, така и с хеджиращия инструмент, за да се рекласифицират при освобождаването на нетната инвестиция. Това разяснение няма ефект върху финансовия отчет на Фонда.

КРМСФО 18 Трансфер на активи от клиенти

КРМСФО 18 се прилага за счетоводно отчитане на трансферите на имоти, машини и съоръжения, получени от клиенти. Разяснението разглежда следните въпроси: (а) Спазена ли е дефиницията за актив?; (б) Ако дефиницията за актив е спазена, как следва да се оценява трансферираният имот, машини и съоръжения при първоначалното му признаване? (в) Ако имотът, машината и съоръжението е оценен по справедлива стойност при първоначалното му признаване, как се отчита съответстващия кредит? (г) Как следва да се отчита трансфера на парични средства от клиентите? Прилагането на тези изменения не е оказало влияние върху финансовото състояние или финансовите резултати от дейността на Фонда.

Подобрения в МСФО (издадени 2008 г. и 2009 г.)

През май 2008 г. и април 2009 г. Бордът по МСС публикува първия си набор от изменения в стандартите, основно с цел премахване на непоследователностите и разясняване на формулировките. За всеки стандарт съществуват отделни преходни разпоредби. Приложението на следните изменения е довело до промени в счетоводната политика, но не е имало ефект върху финансовото състояние или финансовите резултати от дейността на Фонда.

- *МСФО 5 Нетекущи активи, държани за продажба, и преустановени дейности:* В случай че, дъщерно дружество е държано за продажба, всички негови активи и пасиви се класифицират като държани за продажба съгласно МСФО 5, дори и когато предприятието притежава малцинствено участие в дъщерното дружество след продажбата. Тъй като Фондът няма дъщерно дружество държано за продажба, това изменение няма ефект върху неговия финансов отчет.
- *МСС 1 Представяне на финансовите отчети:* Активите и пасивите, класифицирани като държани за търгуване в съответствие с МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване* не се класифицират автоматично като текущи активи или пасиви в отчета за финансовото състояние.
- *МСС 16 Имоти, машини и съоръжения:* заменя на термина "нетна продажна цена" със "справедлива стойност, намалена с разходите за продажбата".
- *МСС 18 Приходи:* Добавени са насоки (които придружават стандарта) за определяне дали предприятието действа като принципал или като агент. Характеристиките, които следва да се вземат под внимание са дали предприятието:
 - носи основната отговорност за предоставянето на стоките или услугите;
 - носи риск за материалните запаси;
 - определя продажните цени;
 - носи кредитен риск.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

2.2. Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

Нови и изменени стандарти и разяснения, приложими за отчетни периоди, приключващи на 31 декември 2009 г. (продължение)

Подобрения в МСФО (издадени 2008 г. и 2009 г.) (продължение)

Дружеството е оценило договореностите си за продажби съгласно тези критерии и е достигнало до заключение, че действа като принципал във всички договорености, с изключение на бележка 2.3, б) по-долу. Счетоводната политика за признаването на приходите съответно е актуализирана.

- МСС 20 *Счетоводно отчитане на правителствени дарения и оповестяване на правителствена помощ*: отпуснати заеми без лихва или с ниска лихва не се изключват от изискването за определяне на присъщата лихва. За заемите с лихвени проценти под пазарните трябва да се определи присъщата лихва.
- МСС 23 *Разходи по заеми*: дефиницията на разходи по заеми е преработена за обединяване на два вида позиции, които се разглеждат като елементи на "разходите по заеми" в една – разходи за лихви, изчислени при прилагане на метода на ефективния лихвен процент в съответствие с МСС 39.
- МСС 36 *Обезценка на активи*: когато дисконтираните парични потоци се използват за определяне на "справедливата стойност, намалена с разходите за продажбата", се изискват допълнителни оповестявания относно нормата на дисконтиране, подобно на оповестяванията, изисквани, когато дисконтираните парични потоци се използват за определяне на "стойността в употреба".
- МСС 38 *Нематериални активи*: разходите за реклама и промоционални дейности се признават като разход, когато Дружеството или има право на достъп до стоките или е получило услугата.

Други изменения, възникващи от Подобренията в МСФО в следните стандарти, не са оказали влияние върху счетоводните политики, финансовото състояние или финансовите резултати от дейността на Дружеството:

- МСФО 7 *Финансови инструменти: оповестявания*
- МСС 8 *Счетоводна политика, промени в приблизителните счетоводни оценки и грешки*
- МСС 10 *Събития след отчетния период*
- МСС 19 *Доходи на наети лица*
- МСС 27 *Консолидирани и индивидуални финансови отчети*
- МСС 28 *Инвестиции в асоциирани предприятия*
- МСС 29 *Финансово отчитане при свръхинфлационни икономики*
- МСС 31 *Дялове в съвместни предприятия*
- МСС 34 *Междинно финансово отчитане*
- МСС 38 *Нематериални активи*
- МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване*
- МСС 40 *Инвестиционни имоти*
- МСС 41 *Земеделие*

Рекласификации

Направени са определени рекласификации на сравнителната информация в отчета за доходите и в отчета за финансовото състояние с цел последователност в представянето за текущата година, както и подобряване на разбираемостта на финансовата информация. По конкретно, определени суми от статия „Други разходи“ са представени в отделни статии в отчета за доходите като „Преки оперативни разходи свързани с имоти“ и „Агентски такси и местни данъци по продажбата на имоти“. В допълнение, Фондът е обединил определени статии в отчета за финансовото състояние („ДДС за възстановяване“, „Вземания от брокери“, „Вземания за лихви“ и „Платени аванси“) в статия „Търговски и други вземания“, както и „Задължения към брокери“ в статия „Търговски и други задължения“.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

2.3. Обобщение на съществените счетоводни политики

а) Превръщане в чуждестранна валута

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

б) Признаване на приходи

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

Приходи от продажба на имоти

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

Приходи от лихви

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

Приходи от наеми

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

в) Разходи

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

2.3. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

г) Данъци

Данък печалба

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

Данък върху добавената стойност

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

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

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

д) Разходи по заеми

Разходи по заеми, пряко свързани с придобиването, изграждането или производството на актив, който по необходимост отнема значителен период от време, за да се подготви за предназначението си или за продажбата си и не се отчита по справедлива стойност, се капитализират като част от неговата цена на придобиване. Всички други разходи по заеми се отчитат като разход в периода, в който възникват. Разходите по заеми включват лихвите и други разходи, които Фондът извършва във връзка с получаването на привлечени средства. Фондът капитализира разходите по заеми за отговарящи на изискванията активи, когато изграждането е започнало на или след 1 януари 2009 г. Разходите по заеми, свързани със строителни проекти, стартирали преди 1 януари 2009 г. продължават да се отчитат като разходи за периода.

е) Доходи на акция

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

ж) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване

• Финансови активи

Първоначално признаване

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

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

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

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

За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

2.3. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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

• Финансови активи (продължение)

Първоначално признаване (продължение)

Финансовите активи на Дружеството включват парични средства и краткосрочни депозити, търговски и други вземания, и инвестиции на разположение за продажба.

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.

Инвестиции на разположение за продажба

Финансови активи на разположение за продажба са тези недеривативни финансови активи, които са определени като на разположение за продажба или не са класифицирани в някоя от предходните категории.

След първоначално им признаване, финансовите активи на разположение за продажба се оценяват по справедлива стойност, като нереализираните печалби или загуби от тях се признават директно в собствения капитал, в резерви от нереализирани печалби. При отписване на инвестицията, натрупаната печалба или загуба, призната преди това в собствения капитал, се признава в отчета за доходите. Получените или платените по инвестицията лихви се отчитат като приходи или разходи от лихви като се използва метода на ефективния лихвен процент. Дивидентите от инвестиции на разположение за продажба се признават в отчета за доходите в статия "Получени дивиденди", когато се установи правото на Фонда да получи плащане.

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.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

2.3. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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

- **Финансови активи (продължение)**

Отписване (продължение)

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 Дружеството прави преценка дали съществуват обективни доказателства, че даден финансов актив или група от финансови активи може да е обезценена. Финансовият актив или групата от финансови активи се счита за обезценена, когато съществуват обективни доказателства за обезценка в резултат на едно или повече събития, които са възникнали след първоначалното признаване на актива ("събитие за понесена загуба") и това събитие за понесена загуба оказва влияние върху очакваните бъдещи парични потоци от финансовия актив или групата от финансови активи, които могат да бъдат надеждно оценени. Доказателствата за обезценка могат да включват индикации, че длъжници или група от длъжници изпитват сериозни финансови затруднения или са в неизпълнение или просрочие при изплащането на лихви или главници, или вероятност да обявят неплатежоспособност/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 провизия за обезценка. Сумата на загубата се признава в отчета за доходите.

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

2.3. 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)

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 степенята, 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.

Инвестиции на разположение за продажба

Когато финансов актив на разположение за продажба е обезценен, сумата представляваща разликата между неговата цена на придобиване (нетно от погашения на главницата и амортизация) и неговата текуща справедлива стойност, минус загубата от обезценка, призната преди това в печалбата или загубата, се изважда от собствения капитал и се признава в отчета за доходите. Възстановяването на загуба от обезценка за инвестиция в капиталов инструмент не се признава в отчета за доходите. Възстановяването на загуба от обезценки за дългов инструмент се признава в отчета за доходите, ако нарастването в справедливата стойност на инструмента може обективно да се свърже със събитие, настъпило след признаването на загубата от обезценката в печалбата или загубата.

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.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

2.3. 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

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

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

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

Финансов пасив може да бъде определен като финансов пасив, отчитан по справедлива стойност в печалбата или загубата, ако са удовлетворени следните критерии: (i) по този начин се елиминира или значително се намалява непоследователното третиране, което би възникнало, ако пасивите се оценяват, или печалбите или загубите, свързани с тях се признават на различна база; или (ii) пасивът е част от група финансови пасиви, която се управляват заедно и резултатите от тях се оценяват на база на промените в техните справедливи стойности, в съответствие с документираната стратегия за управление на риска; или (iii) финансовият пасив съдържа внедрен дериватив, който трябва да бъде отчетен отделно. Към 31 декември 2009 г., Фондът няма финансови пасиви, определени като финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата (2008 г.: няма).

Отписване

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

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

з) Деривативни финансови инструменти

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

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

Допълнителна информация за справедливата стойност на договорите за суап на лихвен процент е представена в Бележка 17.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

2.3. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

и) Компенсиране на финансови инструменти

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

й) Справедлива стойност на финансовите инструменти

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

Справедливата стойност на финансови инструменти, за които няма активен пазар, се определя с помощта на техники за оценяване. Тези техники включват използване на скорешни 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 17.

к) Основен капитал

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

л) Инвестиционни имоти

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

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

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

2.3. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

л) Инвестиционни имоти (продължение)

Фондът прехвърля имот от инвестиционен имот в материален запас (имоти за търгуване) само, когато има промяна в използването, доказана чрез започване на разработване с цел продажба. Когато инвестиционен имот се прехвърля към материален запас, приетата стойност на имота за последващо отчитане е неговата справедлива стойност към датата на промяната в използването му. При прехвърляне от материални запаси към инвестиционни имоти, разликата между справедливата стойност на имота към тази дата и неговата предишна балансова стойност се признава в отчета за доходите. Когато Фондът завърши изграждането или разработването на инвестиционен имот, изграждан по стопански начин, 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, имотът се класифицира като държан за продажба и се оценява по справедлива стойност.

м) Имоти за търгуване

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

н) Инвестиционни имоти държани за продажба

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

о) Лизинг

Определянето дали дадено споразумение представлява или съдържа лизинг се базира на същността на споразумението, в неговото начало, и изисква оценка относно това дали изпълнението на споразумението зависи от използването на конкретен актив или активи и дали споразумението прехвърля правото за използване на актива. Преоценка за това дали дадено споразумение съдържа лизинг след неговото начало, се извършва единствено, ако е удовлетворено някое от посочените по-долу условия:

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

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

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

2.3. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

о) Лизинг (продължение)

Фонда 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:

	2009	2008
Стопански инвентар	5 години	5 години
Компютри	2 години	2 години
Други активи	6.7 години	6.7 години

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

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

За 2009 г и 2008 г. Фондът не отчита съществено оборудване.

р) Нематериални активи

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

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

2.3. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

р) Нематериални активи (продължение)

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

	2009	2008
Софтуер	2 години	2 години

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

За 2009 г и 2008 г. Фондът не отчита съществени нематериални активи.

с) Обезценка на нефинансови активи

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

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

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

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

т) Парични средства и парични еквиваленти

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

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

2.3. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

у) Провизии

Общи

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

Провизия за дължими дивиденди

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

На база на финансовите резултати от дейността на Фонда за 2009 година, ръководството е анализиало 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.

2.4 Съществени счетоводни преоценки, приблизителни оценки и предположения

Преценки

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

Неотменими ангажменти по оперативен лизинг – Фонда като лизингодател

Фондът е сключил договори за лизинг на търговски и офис площи от притежаваните от него имоти. Ръководството счита, че Дружеството запазва всички съществени рискове и изгоди от собствеността върху тези имоти и поради това, договорите се третираат като оперативни лизинги. Допълнителна информация е представена в Бележка 15.

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 2.3., л).

Приблизителни оценки и предположения

Основните предположения, които са свързани с бъдещи и други основни източници на несигурности в приблизителните оценки към датата на баланса, и за които съществува значителен риск, че биха могли да доведат до съществени корекции в балансовите стойности на активите през следващия отчетен период, са посочени по-долу.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

2.4. Съществени счетоводни преоценки, приблизителни оценки и предположения (продължение)

Приблизителни оценки и предположения (продължение)

Справедлива стойност на инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти и имотите държани за продажба са оценени по справедлива стойност от независим лицензиран оценител на базата на приходен или пазарен подход. Поради стагнацията на пазара на недвижими имоти, оценката не е подкрепена 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 4.

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 2009 г. най-добрата преценка на ръководството за необходимата обезценка на вземанията възлиза на 786 хил. лв. (2008: 1,658 хил. лв.) Допълнителна информация е представена в Бележка 6.

2.5. Бъдещи промени в счетоводните политики

Стандарти, разяснения и изменения в публикувани стандарти, които все още не се влезли в сила

Фондът не е приложило по-рано посочените по-долу нови стандарти, разяснения и изменения на съществуващи стандарти, които са публикувани и задължителни за прилагане за отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2010 г., или по-късно:

МСФО 1 Допълнителни освобождавания за предприятията, прилагащи за първи път МСФО (Изменения)

Измененията на МСФО 1 са публикувани през юли 2009 г. и са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2010 г. Те регламентират допълнителни освобождавания от пълното ретроспективно прилагане на МСФО при оценка на петролни и газови активи, както и на лизингови договори в съответствие с КРМСФО 4. Тези изменения няма да окажат ефект върху финансовия отчет на Фонда. Те не са приети от ЕС.

МСФО 2 Групови сделки за плащане на базата на акции, уреждани с парични средства (Изменения)

Измененията на МСФО 2 са публикувани през юни 2009 г. и са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2010 г. Изменението цели да се поясни обхвата и счетоводното отчитане на групови сделки за плащане на базата на акции, уреждани с парични средства. Фондът не очаква тези изменения да имат ефект върху финансовото състояние или финансовите резултати от дейността му.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

2.5. Бъдещи промени в счетоводните политики (продължение)

Стандарти, разяснения и изменения в публикувани стандарти, които все още не се влезли в сила (продължение)

МСФО 3 Бизнес комбинации (преработен) и МСС 27 Консолидирани и индивидуални финансови отчети (преработен)

Преработените стандарти бяха публикувани през януари 2008 г. и влизат в сила за финансови години, започващи на или след 1 юли 2009 г. Преработеният МСФО 3 въвежда редица промени в счетоводното отчитане на бизнес комбинации възникващи след тази дата, които ще се отразят върху сумата на признатата репутация, отчетените резултати в периода на реализиране на придобиването и бъдещите отчетани резултати. Преработеният МСС 27 изисква промяна в притежаваното участие в дъщерно дружество (без загуба на контрол) да се отчита като сделка със собствен капитал. Следователно, такива сделки не поражда репутация, нито довеждат до печалба или загуба. В допълнение, измененият стандарт променя счетоводното отчитане на загуби понесени от дъщерното дружество, както и загуба на контрол върху дадено дъщерно дружество. Промените, въведени от преработените МСФО 3 и МСС 27 ще се отразят върху бъдещи придобивания или загуба на контрол и сделки с малцинствени участия.

МСФО 9 Финансови инструменти

Първата фаза на МСФО 9 беше публикувана през ноември 2009 г. и влиза в сила от 1 януари 2013 година. Тя се фокусира върху нови насоки за класификацията и оценяването на финансовите активи. Ефектите от първата фаза на новия МСФО 9 предстои да бъдат анализирани от Фонда Стандартът не е приет от ЕС.

МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване – допустими хеджирани позиции (изменение)

Тези изменения в МСС 39 бяха публикувани през август 2008 г. и влизат в сила за финансови години, започващи на или след 1 юли 2009 г. Изменението адресира определянето на едностранен риск в хеджирана позиция и определянето на инфлацията като хеджиран риск или част от него в конкретни ситуации. То разяснява, че на предприятието е позволено да определи част от промените в справедливата стойност или променливостта на паричните потоци по финансов инструмент като хеджирана позиция. Фондът не очаква тези изменения да окажат ефект върху финансовия му отчет.

МСС 24 Оповестяване на свързани лица (Преработен)

Преработеният стандарт беше публикуван през ноември 2009 г. и влиза в сила за финансови години, започващи на или след 1 януари 2011 г. Дефиницията на свързани лица се уточнява и опростява. Фондът не очаква тези изменения да окажат ефект върху финансовия му отчет. Преработеният стандарт не е приет от ЕС.

КРМСФО 14 Предплащане на минимално изискване за финансиране (Изменение)

Изменението беше публикувано през ноември 2009 г. и влиза в сила за финансови години, започващи на или след 1 януари 2011 г. То позволява предприятия, които имат минимални изисквания за финансиране да отчитат свързаните предплащания като актив, а не като разход. Фондът не очаква тези изменения да окажат ефект върху финансовия му отчет. Те не са приети от ЕС.

КРМСФО 17 Разпределение на немонетарни активи на собствениците

Разяснението е публикувано на 27 ноември 2008 г. и влиза в сила за финансови години, започващи на или след 1 юли 2009 г. и следва да се прилага проспективно. КРМСФО 17 се прилага за всички нерещипрочни разпределения на дълготрайни активи на собствениците. То дава насоки кога да се признава задължение, как да се оцени то и свързаните с него активи, както и кога да се отпише активът и задължението, както и последствията от това. Фондът е в процес на оценка на ефекта от КРМСФО 17 върху финансовия отчет.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

2.5. Бъдещи промени в счетоводните политики (продължение)

Стандарти, разяснения и изменения в публикувани стандарти, които все още не се влезли в сила (продължение)

КРМСФО 19 Погасяване на финансови пасиви с капиталови инструменти

КРМСФО 19 е публикувано през ноември 2009 г. и е в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2010 г. Разяснението дава насоки относно оценяването на капиталови инструменти, издадени с цел погасяване на финансов пасив, както и относно третирането на разликата между тази оценка и балансовата стойност на финансовия пасив, при неговото отписване. Фондът е в процес на оценка на ефекта от КРМСФО 19 върху финансовия отчет. Разяснението не е прието от ЕС.

Подобрения в Международните стандарти за финансово отчитане (издадени през 2008 г. и 2009 г.)

Подобрения в МСФО бяха публикувани през 2008 и 2009 г. от Борда за Международни счетоводни стандарти и влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2010 г. В момента се анализират ефектите от тези подобрения върху финансовите отчети на Фонда. Подобренията все още не са приети от ЕС.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

3. Приходи и разходи

3.1. Приходи от наеми

	2009	2008
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Наеми от инвестиционни имоти	2,630	2,554
Наеми от имоти за търгуване	1,887	-
Амортизация на начални преки разходи по оперативен лизинг (Бележка 5)	(104)	-
	4,413	2,554

3.2. Приходи от продажба на имоти

	2009	2008
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Продажба на инвестиционни имоти (зеделски земи)	3,203	4
Продажба на инвестиционни имоти държани за продажба	222	34,344
Продажба на имоти за търгуване	-	55,403
	3,425	89,751

3.3. Приходи от външни клиенти

a) Географска информация

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

b) Информация за основни клиенти

	Вид приход	2009	2008
		<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Клиент 1	Наеми	2,116	2,116
Клиент 2	Наеми	1,690	-
Клиент 3	Продажба на имоти	-	55,536
Клиент 4	Продажба на имоти	-	34,098

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

3. Приходи и разходи (продължение)

3.4. Други приходи

	2009	2008
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Нетно изменение в обезценката за трудно-събираеми и несъбираеми вземания (Бележка 6)	872	-
Отписани начислени задължения	139	-
Получени неустойки	-	111
Други	68	-
	1,079	111

3.5. Преки оперативни разходи свързани с имоти

	2009	2008
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<i>Преки оперативни разходи свързани с имоти, които генерират приходи от наеми</i>		
Инвестиционни имоти	(366)	(587)
Имоти за търгуване	(334)	(182)
	(700)	(769)
<i>Преки оперативни разходи свързани с имоти, които не генерират приходи от наеми</i>		
Инвестиционни имоти	(20)	-
Инвестиционни имоти държани за продажба	(41)	(72)
	(61)	(72)
Общо преки оперативни разходи свързани с имоти	(761)	(841)

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

	2009	2008
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Местни данъци и такси	(460)	(553)
Такса за управление и обслужване, нетно	(129)	-
Възнаграждения за професионални услуги	(113)	(149)
Ремонти и поддръжка на имоти	(59)	(139)
	(761)	(841)

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

3. Приходи и разходи (продължение)

3.6. Други разходи

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Отписани имоти (Бележка 4)	(398)	(153)
ДДС неподлежащо на възстановяване, нетно	(289)	(6)
Възнаграждения за професионални услуги	(61)	(293)
Разходи за материали	(49)	-
Консумативи	(36)	(49)
Амортизация	(8)	(6)
Банкови такси	(8)	(51)
Нетно изменение в обезценката за трудно събираеми и несъбираеми вземания (Бележка 6)	-	(1,634)
Други	(2)	(2)
	<u>(851)</u>	<u>(2,194)</u>

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

4. Имоти

4.1. Инвестиционни имоти

	Земедел- ски земи	Неземедел- ски земи и сгради	Земи за разработ- ване	Разходи за разработ- ване	Общо
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>Хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
На 1 януари 2008 г.	10,559	62,079	13,604	2,876	89,118
Придобити	1,639	559	-	10,644	12,842
Нетна печалба/(загуба) от промени в справедливите стойности	741	(2,079)	(213)	-	(1,551)
Трансфер	-	6,853	(6,853)	-	-
Трансфер към имоти за търгуване (Бележка 4.2)	-	-	(6,538)	(13,028)	(19,566)
Трансфер към инвестиционни имоти държани за продажба (Бележка 4.3)	-	(4,463)	-	-	(4,463)
Трансфер на начални преки разходи по оперативен лизинг	35	(35)	-	-	-
Амортизация на начални преки разходи по оперативен лизинг	(12)	-	-	-	(12)
Отписани (Бележка 3.6)	(47)	-	-	(106)	(153)
Продадени	(2)	-	-	-	(2)
На 31 декември 2009 г.	12,913	62,914	-	386	76,213
На 1 януари 2009 г.	12,913	62,914	-	386	76,213
Придобити	167	-	-	12	179
Нетна печалба/(загуба) от промени в справедливите стойности	431	(6,289)	-	-	(5,858)
Трансфер към имоти за търгуване (Бележка 4.2)	-	(2,786)	-	-	(2,786)
Амортизация на начални преки разходи по оперативен лизинг	(71)	-	-	-	(71)
Отписани (Бележка 3.6)	-	-	-	(398)	(398)
Продадени	(2,462)	-	-	-	(2,462)
На 31 декември 2009 г.	10,978	53,839	-	-	64,817

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 31.12.2009 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 2009 г.

4. Имоти (продължение)

4.1. Инвестиционни имоти (продължение)

Оценка на справедливите стойности (продължение)

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

	2009	2008
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Справедлива стойност на инвестиционни имоти, определена по метода на капитализацията на прихода	21,230	21,688
Справедлива стойност на инвестиционни имоти (без разходи за разработване), определена по метода на пазарните сравнения	43,587	54,139
Общо инвестиционни имоти по справедлива стойност (без разходи за разработване)	64,817	75,827

Основни предположения

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
2009			
	<i>лв.</i>		
Брутен приход от наем	за месец	124,381	86,722
Норма на капитализация	%	10.0%	10.0%
Риск от незаетост	% от brutния приход от наем	10.0%	10.0%
2008			
	<i>лв.</i>		
Брутен приход от наем	за месец	123,560	86,291
Норма на капитализация	%	9.5%	9.5%
Риск от незаетост	% от brutния приход от наем	10.0%	10.0%

Поради наличието на дългосрочни договори за оперативен лизинг на двата търговски обекта няма значителна промяна в brutния приход от наем и в нормата на капитализация в сравнение с предходния период. Увеличението на нормата на капитализация отразява промяната в конюнктурата на пазара на недвижими имоти.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

4. Имоти (продължение)

4.1. 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	
	2009	2008
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<i>Брутен приход от наем</i>		
Увеличение с 5%	789	825
Намаление с 5%	(789)	(825)
Намаление с 10%	(1,578)	(1,650)
<i>Норма на капитализация</i>		
Увеличение с 0.5%	(425)	(457)
Намаление с 0.5%	465	502
Намаление с 1%	975	1,055

б) Инвестиционни имоти, оценени по метода на пазарните сравнения

	Ефект върху справедливата стойност	
	2009	2008
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<i>Допълнителна отстъпка в използваните офертни цени, поради неликвиден пазар</i>		
Намаление с 5%	(2,179)	(2,707)
Намаление с 10%	(4,358)	(5,414)
Намаление с 15%	(6,537)	(8,121)

Други оповестявания

Инвестиционни имоти със справедлива стойност в размер на 21,230 хиляди лева (2008: 21,688 хиляди лева) са обект на първа по ред ипотека за обезпечаване на дългосрочни лихвоносни заеми на Фонда (Бележка 9).

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

4. Имоти (продължение)

4.2. Имоти за търгуване

	2009	2008
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
На 1 януари	23,366	22,165
Придобити	3,984	14,346
Трансфер от инвестиционни имоти (Бележка 4.1)	2,786	19,566
Продадени	-	(32,711)
На 31 декември	30,136	23,366

Имотите за търгуване се състоят от офис сграда - клас А и прилежащата към нея земя. В предходните периоди този имот е бил разработван с цел продажба и затова е бил прехвърлен от инвестиционни имоти в имоти за търгуване (материални запаси). Договорената продажба не е била осъществена. Ефективно от май 2009 г., Фондът сключва лизингови договори и започва да отдава под наем около 65% от цялата площ на офис сградата (допълнителна информация относно лизинговите ангажименти е представена в Бележка 15). Ръководството на Фонда продължава да има намерение да продаде имота и следва активна програма за привличане на подходящ купувач. Поради тази причина, няма промяна на класификацията на имота към 31 декември 2009 г.

По-ниската от себестойност и нетната реализуема стойност

Имотите за търгуване са оценени по по-ниската от тяхната себестойността и нетна реализуема стойност (НРС). Към 31 декември 2009 г. нетната реализуема стойност е определена от независим лицензиран оценител по метода на дисконтираните парични потоци (тъй като част от офис помещенията са отдадени под наем) и възлиза на около 31,401 хиляди лева. Тъй като себестойността на имотите за търгуване е по-ниска от оценената нетната реализуема стойност, не е призната обезценка. Оценката на нетната реализуема стойност се базира на следните основни предположения:

	Измерител	Имоти за търгуване
Брутен наем през първата прогнозирана година	лева на месец	325,019
Годишен ръст на наемните нива	%	1.5%
Норма на капитализация	%	8.0%
Риск от незаемост (среден за прогнозирания период)	% от брутния наем	13.8%
Дисконтов фактор	%	12.5%
Оперативни разходи	% от наемни приходи, коригирани за риска от незаемост	11.5%

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

4. Имоти (продължение)

4.2. Имоти за търгуване (продължение)

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

	Ефект върху нетната реализуема стойност	Потенциална обезценка
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<i>Брутен наем през първата прогнозирана година</i>		
Увеличение с 5%	1,570	няма
Намаление с 5%	(1,570)	(304)
Намаление с 10%	(3,140)	(1,874)
<i>Норма на капитализация</i>		
Намаление с 1%	2,031	няма
<i>Риск от незаемост</i>		
Увеличение с 5%	(1,755)	(489)
Увеличение с 10%	(3,510)	(2,244)
<i>Дисконтов фактор</i>		
Намаление с 1%	2,079	няма
Намаление с 1.5%	3,188	няма
<i>Оперативни разходи</i>		
Намаление с 2%	704	няма
Намаление с 5%	1,760	няма

Други оповестявания

Имоти за търгуване с отчетна стойност 30,136 хиляди лева (2008 г.: няма) са обект на първа по ред ипотека за обезпечаване на дългосрочни лихвоносни заеми на Фонда (Бележка 9).

4.3. Инвестиционни имоти държани за продажба

	2009	2008
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
На 1 януари	4,377	31,923
(Загуба)/ Печалба от промени в справедливите стойности	(1,185)	1,473
Придобити	-	-
Трансфер от инвестиционни имоти (Бележки 4.1)	-	4,463
Продадени	(351)	(33,482)
На 31 декември	2,841	4,377

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

4. Имоти (продължение)

4.3. Инвестиционни имоти държани за продажба (продължение)

Инвестиционните имоти държани за продажба (които не са били обект на разработване) се отчитат по справедлива стойност. Тя е определена от независим лицензиран оценител като е използван метода на пазарните сравнения. Ефективната дата на оценката е 31 декември 2009 г. Промените в справедливите стойности на имотите държани за продажба се признават в отчета за доходите.

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:

	2009	2008
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<i>Допълнителна отстъпка в използваните офертни цени, поради неликвиден пазар</i>		
Намаление с 5%	(142)	(219)
Намаление с 10%	(284)	(438)
Намаление с 15%	(426)	(657)

5. Разходи за бъдещи периоди

	2009	2008
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<i>Дългосрочни</i>		
Стимули по оперативни лизинги	464	-
Начални преки разходи по оперативни лизинги	65	-
	529	-
<i>Краткосрочни</i>		
Стимули по оперативни лизинги	139	-
Начални преки разходи по оперативни лизинги	20	-
Застраховки	22	18
	181	18

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

5. Разходи за бъдещи периоди (продължение)

	2009	2008
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Стимули по оперативни лизинги		
На 1 януари	-	-
Предоставени стимули през годината	694	
Признати в отчета за доходите през годината (Бележка 3.1)	(91)	-
На 31 декември	603	-
Начални преки разходи за оперативни лизинги		
На 1 януари	-	-
Извършени начални преки разходи през годината	98	-
Признати в отчета за доходите през годината (Бележка 3.1)	(13)	-
На 31 декември	85	-

6. Търговски вземания

	2009	2008
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Вземания за наеми, бруто	390	404
Минус: Обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания	(121)	(58)
Вземания за наеми, нетно	269	346
Вземания по продажба на имоти, бруто	1,256	4,317
Минус: Обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания	(665)	(1,600)
Вземания по продажба на имоти, нетно	591	2,717
Търговски вземания, нетно	860	3,063
Вземания от брокери	35	192
Платени аванси	15	43
Вземания по лихви	-	20
	910	3,318

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

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

Вземанията за наеми са заложи като обезпечение по дългосрочните лихвоносни заеми на Фонда (Бележка 9).

Към 31 декември 2009 г., вземания за наеми с номинална стойност в размер на 154 хиляди лева (2008: 72 хиляди лева) и вземания по продажба на имоти с номинална стойност в размер на 782 хиляди лева (2008: 3,078 хиляди лева) са обезценени, в резултат на направен от ръководството на Фонда анализ на тяхната събираемост.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

6. Търговски вземания (продължение)

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

	2009	2008
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
На 1 януари	(1,658)	(24)
Призната	(63)	(1,637)
Отписана	935	3
На 31 декември	(786)	(1,658)

Към 31 декември 2009г. и 2008г., възрастовият анализ на търговските вземания е предствен 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
			<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
2009 г.	710	227	20	-	123	-	340
2008 г.	1,571	469	-	-	110	974	18

7. Парични средства и парични еквиваленти

	2009	2008
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Парични средства в брой и по банкови сметки	15	273
Краткосрочни депозити	1,987	25,437
	2,002	25,710

Паричните средства в банкови сметки се олихвяват с плаващи лихвени проценти, базирани на дневните лихвени проценти по банкови депозити. Краткосрочните депозити се правят в лева и евро и са с различен срок – от три дни до три месеца през 2009 (2008: от 7 дни до 1 месец), в зависимост от ликвидните и инвестиционни нужди на Фонда. Те се олихвяват по договорени фиксирани лихвени проценти – от 3.25% до 9.75% годишно (2008 г.: от 4.5% до 7.5% годишно). Краткосрочните депозити могат да бъдат изтеглени от Фонда при поискване.

8. Основен капитал и резерви

8.1. Основен капитал

Издадени и изцяло платени акции

	2009	2008
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Обикновени акции с номинална стойност 1 лев всяка	60,450	60,450
	60,450	60,450

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

8. Основен капитал и резерви (продължение)

8.1. Основен капитал (продължение)

<i>Обикновени акции</i>	Брой акции (хиляди)	Стойност (хил. лв.)
<i>Оторизирани, издадени и изцяло платени</i>		
На 1 януари 2008 г.	60,450	60,450
На 31 декември 2008 г.	60,450	60,450
На 31 декември 2009 г.	60,450	60,450

През 2009 г. и 2008 г. Фондът не е увеличавал основния си капитал чрез публично предлагане на акции на Българска фондова борса.

Към 31 декември 2009 година, разпределението на основния капитал на Фонда е както следва:

	Брой акции (хиляди)	Участие
Уникредит банк, Австрия	9,218	15.25%
Шведбанк АС	8,418	13.93%
Клиенти на Шведбанк АС	4,873	8.06%
Универсален пенсионен фонд Доверие	2,459	4.07%
Банка на Ню-Йорк – попечителска сметка	2,184	3.61%
ЗУПФ Алианц България	1,784	2.95%
Банка Сканд Енскилда	1,701	2.81%
ДПФ Алианц България	1,456	2.41%
Данске Инвест- Източна Европа Конвърджънс	1,145	1.89%
СЕБ Касвуфонд	1,077	1.78%
СЕБ Прогресивен Пенсионен фонд	1,064	1.76%
Би Финанс ЕООД	1,000	1.65%
ДФ Европа	992	1.64%
Ай Ен Джи универсален пенсионен фонд	891	1.47%
ДФ ОББ Премийни Дялове	880	1.46%
Балкан Холдингс (Кипър) Лимитед	850	1.41%
ДФ ДСК Растеж	816	1.35%
Глобъл Балистик ЕООД	792	1.31%
Първа Инвестиционна Банка АД	791	1.31%
Райфайзен Централбанк Остеррайх АГ	750	1.24%
Сегъл ЕООД	636	1.05%
Акционери с участие под 1%	16,673	27.59%
	60,450	100%

8.2. Премийни резерви

Към 31 декември 2009 г. премийните резерви са в размер на 9,810 хиляди лева (2008 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 2009 г.

8. Основен капитал и резерви (продължение)

8.3. Резерви от нетни нереализирани печалби

Резервите от нетни нереализирани печалби се използват за отчитане на промените в справедливата стойност на финансови активи на разположение за продажба.

За 2008 г. нетните реализирани загуби от инвестиции на разположение за продажба (компенсаторни записи) са резултат от нетна печалба от продажбата на инвестициите в размер на 4 хиляди лева и реализирана загуба от 12 хиляди лева, която е рекласифицирана от отчета за всеобхватния доход в отчета за доходите.

9. Дългосрочни лихвоносни заеми

	Номинален лихвен процент	Падеж	2009	2008
			<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Краткосрочни				
(1) Инвестиционен банков заем с общ размер 7,000 хиляди евро, по номинална стойност	1-3 месечен Euribor +1.6%	декември 2009 г./2010 г.	1,340	1,273
Задължение за лихви			11	30
			<u>1,351</u>	<u>1,303</u>
(2) Инвестиционен банков заем с общ размер 5,000 хиляди евро, по номинална стойност	по-високия от 3 месечен Euribor +5%, или 8%	декември 2009 г./2010 г.	760	-
Задължение за лихви			4	-
			<u>764</u>	<u>-</u>
Общо краткосрочна част			<u>2,115</u>	<u>1,303</u>
Дългосрочна част				
(1) Инвестиционен банков заем с общ размер 7,000 хиляди евро, по номинална стойност	1-3 месечен Euribor +1.6%	декември 2016 г.	9,874	11,213
Корекция до амортизуема стойност			2	(75)
			<u>9,876</u>	<u>11,138</u>
(2) Инвестиционен банков заем с общ размер 5,000 хиляди евро, по номинална стойност	по-високия от 3 месечен Euribor +5%, или 8%	октомври 2018 г.	8,895	-
Корекция до амортизуема стойност			(156)	-
			<u>8,739</u>	<u>-</u>
Общо дългосрочна част			<u>18,615</u>	<u>11,138</u>

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

9. Дългосрочни лихвоносни заеми (продължение)

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

Целта на инвестиционния банков заем е да финансира придобиването на два инвестиционни имота представляващи търговски обекти. Заемът е обезпечен с договорна ипотека върху тези имоти със справедлива стойност 21,230 хиляди лева към 31 декември 2009 г. (2008 г.: 21,688 хиляди лева), залог върху настоящи и бъдещи вземания по договорите за оперативен лизинг на търговските обекти и записи на заповед на обща стойност, покриваща главницата от 7,000 хиляди евро (13,691 хиляди лева) и лихва от 5% върху тази сума. Заемът се погасява на месечни вноски, дължими на 14-то число всеки месец. Ефективният лихвен процент е 5.75%. Анализ на падежната структура на заема на база на договорените недисконтирани плащания е представен в Бележка 16.

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

Целта на инвестиционния банков заем е да рефинансира разходи направени във връзка с въвеждане в експлоатация на имоти за търгуване (офис сграда и прилежащата ѝ земя). Заемът е обезпечен с ипотека върху тези имоти с отчетна стойност в размер на 30,136 хил. лв., настоящи и бъдещи вземания по договори за оперативен лизинг на офиси. Заемът се погасява на месечни вноски, дължими на 29-то число всеки месец. Ефективният лихвен процент на кредита е 8.38%. Анализ на падежната структура на заема на база на договорените недисконтирани плащания е представен в Бележка 16.

Като част от условията по заема, Фондът трябва да отговарят на следните финансови показатели:

- стойност на нетните активи над 25,000 хил. евро (48,896 хил. лв.) (Бележка 16, Управление на капитала);
- да поддържа коефициент на покритие на дълга най-малко 1.2.

Към 31 декември 2009 г. Фондът е спазил всички финансови показатели.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

10. Деривативен финансов инструмент

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Пасив от лихвен суап, признат в отчета за финансовото състояние	<u>732</u>	<u>458</u>
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Нереализирана (загуба) от лихвен суап, призната в отчета за доходите	<u>(274)</u>	<u>(704)</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 17.

Фондът е сключил договор за обезпечаване на потенциални свои задължения по сделката за лихвен суап на стойност 1,369 хиляди лева (700 хиляди евро). Този договор е подписан със същата банка и за същия срок, както основната сделка за лихвен суап.

11. Провизия за дължими дивиденди

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Провизия за дължими дивиденди	2,301	27,591
Провизия за данък при източника	<u>74</u>	<u>1,379</u>
	<u>2,375</u>	<u>28,970</u>
Дивидент на акция, бруто (в лева)	<u>0.039</u>	<u>0.479</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 2009 г. и 2008 г., ръководството е анализирано задължението за разпределяне на дивиденди от икономическа и правна гледна точка. В резултат на това, е призната провизия за дивиденди на база 90% от печалбата за съответната финансова година, коригирана съгласно изискванията на ЗДСИЦ, която Фондът има правно задължение да разпредели като минимум към съответната отчетна дата.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

12. Търговски и други задължения

	2009	2008
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Задържани суми за гаранции по строителни договори	733	2,167
Начислени неустойки и други задължения по строителни договори	342	342
Задължения към доставчици	96	1,807
Получени аванси	31	2,347
ДДС задължения	30	1,704
Задължения към брокери	-	39
Местни данъци и такси	-	8
Други задължения	13	4
	1,245	8,418

Условията на финансовите задължения са както следва:

- 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.

13. Оповестяване на свързани лица

Сделките със свързани лица, които Фондът е извършил през годината, заедно със съответните салда към 31 декември 2009 г. и 2008 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.

13.1. 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 2009 г.

13. Оповестяване на свързани лица (продължение)

13.1. 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.

Към 31 декември 2009 г. възнаграждението за обслужване възлиза на 1,230 хиляди лева (2008 г.: 1,766 хиляди лева), от които 509 хиляди лева не са изплатени към 31 декември 2009 г. (2008 г.: 223 хиляди лева).

Към 31 декември 2009 г. възнаграждението за успех на обслужващото дружество възлиза на 328 хиляди лева (2008 г.: 5,392 хиляди лева), от които 112 хиляди лева не са изплатени към 31 декември 2009 г. (2008 г.: Фондът има вземане от обслужващото дружество в размер на 135 хиляди лева във връзка с надплатени суми по възнаграждение за успех).

13.2. Възнаграждения на Съвета на Директорите

Възнагражденията на Съвета на Директорите се определят от Общото събрание на акционерите. Фондът поема пътни, 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 2009 година са в размер на 39 хиляди лева (2008 г.: 41 хиляди лева).

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

14. 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:

	2009	2008
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
(Загуба)/Печалба за годината	(4,421)	9,531
Средно-претеглен брой обикновени акции (в хиляди)	60,450	60,450
Основна/ен (загуба)/доход на акция (в лева)	(0.073)	0.158

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

15. Ангажименти

Ангажименти по оперативен лизинг – Фонда като лизингодател

Аренди на земеделски земи (инвестиционни имоти)

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

	2009	2008
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
До 1 година	400	456
От една до пет години	540	1,244
Над пет години	-	-
	940	1,700

Оперативен лизинг на офис площи (имоти за търгуване)

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

	2009	2008
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
До 1 година	3,093	1,336
От една до пет години	10,515	10,687
Над пет години	1,034	669
	14,642	12,692

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

15. Ангажименти (продължение)

Оперативен лизинг на търговски обекти (инвестиционни имоти)

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

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

	2009	2008
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
До 1 година	2,116	2,116
От една до пет години	8,464	8,464
Над пет години	3,756	5,872
	14,336	16,452

Настоящите и бъдещи вземания на Фонда по договорите за оперативен лизинг са заложили като обезпечение на инвестиционни банкови заеми, както е оповестено в Бележка 9.

16. 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 4 са представени експозицията на Фонда към този риск, основните предположения, използвани при оценките на справедливите стойности на инвестиционните имоти и съответните анализи на чувствителността.

Лихвен риск

Експозицията на Фонда спрямо риска от промени в пазарните нива на лихвените проценти е свързана главно със задълженията по заеми с плаващи лихвени проценти. Лихвеният риск се управлява чрез постоянни преговори с кредитиращите институции (банки) като целта е да се договарят най-добрите възможни условия, които се предлагат. Освен това, Фондът е сключил сделка за лихвен суап, съгласно която плаща фиксирана лихва и получава плаваща лихва върху договорената номинална сума равна на главницата по инвестиционния банков заем с общ размер 7,000 хиляди евро (13,691 хиляди лева), (Бележка 9). Лихвеният процент на дългосрочен банков заем с общ размер 5,000 хиляди евро (9,779 хиляди лева) е договорен като по-високия от 3 месечен Euribor + 5%, или 8% годишно.

Към 31 декември 2009 лихвеният риск не е значителен, тъй като всички банкови заеми и депозити, по които е страна, са с фиксирани лихви (лихвеният риск по инвестиционния банков заем с общ размер 7,000 хиляди евро (13,691 хиляди лева) е минимизиран чрез сключената сделка за лихвен суап) и лихвеният риск по инвестиционния банков заем с общ размер 5,000 хиляди евро (9,779 хиляди лева) е минимизиран чрез фиксиран праг от 8%. Лихвеният суап няма ефект върху другите компоненти на собствения капитал на Фонда.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

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

Ликвиден риск

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

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

Към 31 декември 2009 г.

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Инвестиционен банков заем с общ размер 7,000 хиляди евро	-	393	1,197	8,690	1,906	12,186
Инвестиционен банков заем с общ размер 5,000 хиляди евро	-	382	1,154	7,676	4,337	13,549
Задължения към обслужващото дружество	-	-	621	-	-	621
Търговски задължения	181	438	210	-	-	829
	181	1,213	3,182	16,366	6,243	27,185

Към 31 декември 2008 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	-	486	1,459	7,774	5,824	15,543
Задължения към обслужващото дружество	-	-	88	-	-	88
Търговски задължения	1,827	1,805	342	-	-	3,974
	1,827	2,291	1,889	7,774	5,824	19,605

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.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

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

Кредитен риск

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

Фондът е изложен на кредитен риск, свързан с вземания по продажба на имоти, които са необезпечени и имат удължени кредитни срокове. Те са концентрирани в два от клиентите на Фонда и ръководството контролира техните експозиции чрез извън съдебни преговори и предприемане на бъдещи правни действия в случай, че е необходимо.

Максималната кредитна експозиция на Фонда при условие, че неговите контрагенти не изпълняват своите задължения по повод на признатите от Фонда финансови активи, възлизат на съответната им стойност по отчета за финансово състояние към 31 декември 2009 г.

Управление на капитала

Основната цел на управлението на капитала на Фонда е да се осигури стабилен кредитен рейтинг и капиталови показатели, с оглед продължаващото функциониране на бизнеса и максимизиране на стойността му за акционерите.

Фондът управлява капиталовата си структура и я изменя, ако е необходимо, в зависимост от промените в икономическите условия. С оглед поддържане или промяна на капиталовата си структура, Фондът емитира нови акции, получава или погасява банкови заеми. Фондът следи пазарната си капитализация, която има пряко влияние върху стойността му за акционерите. Той, също така, следи нивото на собствения капитал, дългосрочните и краткосрочните привлечени средства, съотношението собствен капитал към привлечени средства, както и съотношението имоти към собствен капитал.

	2009	2008
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810
Неразпределена печалба	5,500	12,296
Общо собствен капитал	<u>75,760</u>	<u>82,556</u>
Инвестиционни имоти, включително имоти държани за продажба и имоти за търгуване	97,794	103,956
Дългосрочни лихвоносни заеми (дългосрочна и краткосрочна част)	20,730	12,441
Собствен капитал към дългосрочни лихвоносни заеми	3.66	6.64
Инвестиционни имоти, включително имоти държани за продажба и имоти за търгуване към собствен капитал	1.29	1.26
Пазарна капитализация	22,367	50,174

Както е оповестено в Бележка 9, от 29 септември 2009 г., Фондът е обект на външно наложени капиталови изисквания, произтичащи от договор за инвестиционен банков заем с общ размер 5,000 хил. евро (9,779 хил. лв.). Стойността на нетните активи на Фонда не трябва да бъде по-ниска от 48,896 хил. лв. (25,000 хил. евро). Към 31 декември 2009 г. нетните активи на Фонда са в размер на 75,760 хил. лв. и надвишават определеният минимален размер.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

17. Финансови инструменти

Справедлива стойност

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

	<i>Отчетна стойност</i>		<i>Справедлива стойност</i>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<i>Финансови активи</i>				
Търговски вземания	860	3,063	860	3,063
Парични средства и краткосрочни депозити	2,002	25,710	2,002	25,710
<i>Финансови пасиви</i>				
Дългосрочни лихвоносни заеми	20,730	12,441	20,730	12,441
Деривативен финансов инструмент	732	458	732	458
Задължения към обслужващото дружество	621	88	621	88
Търговски задължения	829	3,974	829	3,974

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 2009 г.

17. 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 2009 г.

	<u>Ниво 1</u>	<u>Ниво 2</u>	<u>Ниво 3</u>	Общо справедлива стойност
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Деривативен лихвен суап	<u>-</u>	<u>732</u>	<u>-</u>	<u>732</u>

Към 31 декември 2008 г.

	<u>Ниво 1</u>	<u>Ниво 2</u>	<u>Ниво 3</u>	Обща справедлива стойност
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Деривативен лихвен суап	<u>-</u>	<u>458</u>	<u>-</u>	<u>458</u>

* Обяснение на йерархията на справедливата стойност:

- Ниво 1 – котирани цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви, до които дружеството има достъп към датата на оценката;
- Ниво 2 – използване на модел с входящи данни (различни от котирани 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.

18. Събития след отчетната дата

След отчетната дата, световния икономически спад води до стагнация на пазарните условия във всички пазарни сегменти. Фондът може да е изложен на допълнителни загуби от промени в справедливите стойности на притежаваните от него имоти, дължащи се на следните фактори:

- нарастване на възвръщаемостта от сделки с недвижими имоти, което води до спад в стойността на завършените инвестиционни имоти;
- обезценка на финансови инструменти и други; и
- липса на ликвидни средства.

Не са настъпили други събития след отчетната дата до датата, на която финансовият отчет е одобрен за издаване, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ за годината, приключваща на 31 декември 2009 г.