



**Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ**

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

31 декември 2014 година

## ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

### Кратко съдържание

---

Обща информация .....	2
Годишен доклад за дейността и управлението .....	5 - 29
Доклад на независимия одитор до акционерите на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ .....	32
Годишен финансов отчет .....	34 –74

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

### **Обща информация**

---

#### **Съвет на директорите**

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

#### **Адрес**

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

#### **Банка депозитар**

Банка ДСК АД

#### **Брокер на недвижими имоти**

Сетъл Недвижими Имоти ООД

#### **Обслужващо дружество**

Мениджмънт недвижими имоти ООД (МНИ ООД)

#### **Одитор**

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



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

Съдържание

---

1	Обща информация за Дружеството.....	5
2	Портфейл на Дружеството.....	7
3	Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2014г. и бъдещи перспективи .....	12
4	Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване .....	21
5	Важни научни изследвания и разработки.....	22
6	Предвиждано развитие на Дружеството.....	22
7	Промени в цената на акциите на Дружеството .....	23
8	Информация относно прилагането на чл. 100н., ал.4, т.3, от ЗППЦК .....	24
9	Анализ и разяснение на информацията по приложение № 11 към чл. 32, ал. 1, т. 4, чл. 35, ал. 1, т. 5 и чл. 41, ал. 1, т. 4 от наредба № 2 .....	25
10	Сделки със свързани лица.....	29
11	Друга информация .....	29

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

За годината приключваща на 31 декември 2014 г.

---

### 1. Обща информация за Дружеството

#### 1.1 Правна рамка и промени в устава на Дружеството през 2014 г.

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

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

През годината има проведено едно Общо събрание на акционерите (ОСА). На проведеното на 29 май 2014г. ОСА няма промени в правната рамка и устава на Дружеството. Решенията взети от ОСА са следните:

- ОС прие Годишния доклад на СД за дейността и управлението на Дружеството със специална инвестиционна цел през 2013 г.
- ОС прие доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет за 2013 г.
- ОС прие доклада за дейността на Одитния комитет на Дружеството със специална инвестиционна цел за 2013 г.
- ОС одобри Годишния финансов отчет на Дружеството със специална инвестиционна цел за 2013г.
- ОС прие отчета на Директора за връзка с инвеститорите.
- ОС освободи от отговорност членовете на СД за дейността им през 2013 г.
- ОС взе решение да бъде разпределен като дивидент за акционерите 90 % от преобразувания финансов резултат за 2013 г., определен съгласно чл.10 от ЗДСИЦ, в размер на 1 448 423.90 лв. или 0.023960 брутен дивидент на акция.
- ОС избра "Ърст енд Янг Одит" ООД, гр. София 1124, бул. Цариградско шосе 47А, ет. 4, да провери и завери финансовия отчет на Дружеството със специална инвестиционна цел за 2014 г.
- ОС прие Доклада за прилагане на политиката за възнагражденията за 2013 г.

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

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

През 2014 г. са начислени следните брутни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите (СД), съгласно договори за управление:

- Годишно възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков – 30,900 лв.
- Годишно възнаграждение на Марно Исам-Саади Ал-Джебури – 4,080 лв.
- Годишно възнаграждение на Чавдар Иванов Донков – 30,900 лв.
- Годишно възнаграждение на Николай Христов Скарлатов – 16,803 лв.

Общо през 2014 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат на 82,683 лв.

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

За годината приключваща на 31 декември 2014 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)**

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

Към 31.12.2014 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков - 809 243 бр. акции, представляващи 1,34 % от капитала на Дружеството;
- Марио Исам-Саади Ал-Джебури - не притежава акции от капитала на Дружеството;
- Чавдар Иванов Донков – 908 314 бр. акции, представляващи 1.50 % от капитала на Дружеството;
- Николай Христов Скарлатов – не притежава акции от капитала на Дружеството;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Индъстриал Пропъртиз ООД, гр. София, ул. Църноок № 5 – Управител;
- Скарли ООД, гр. София, ж.к. Младост 1, бл. 34Б, вх.2, ап.11 - Управител;
- Скарли ЕООД, обл. София, общ. Божурище, с. Гурмазово 2226 - Управител;
- Мейн Кепитъл АД, гр.София, жк.Лозенец, ул. Църноок № 5 – Изпълнителен директор;
- Биопортал ООД, гр.София, жк.Лозенец, ул. Църноок № 5 – Управител;

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

За годината приключваща на 31 декември 2014 г.

---

## 1. Обща информация за Дружеството (продължение)

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

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

#### Тодор Людмилов Брешков

- Брешков и Синове ООД, Пловдив, ул. „Гладстон“ 36
- Глобус Балнистик ООД, София, ул. „Витоша“ 61, ет.2
- Лонч Хъб Адвайзърс ООД, гр. София, ул. Съборна №14, ет.2, ап.6;
- Мибо Консулт ООД, гр.София, бул. Тотлебен 39, вх.1, ап.2;

#### Чавдар Иванов Донков

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

#### Николай Христов Скарлатов

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

#### Марно Исам-Саади Ал-Джебури

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

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

Няма такива.

## 2. Портфейл на Дружеството

### 2.1 Структура на портфейла

Основно събитие през изтеклата година, което оказва влияние върху портфейла на ФНИБ е закупуването на офис площи и паркинг места в Сграда 1 в Бизнес Парк София. В резултат от тези действия в портфейла на Дружеството отново се появява дялът на бизнес имотите, което е основно за сметка на паричните средства. В новата структура на портфейла с най-голям дял от 34% остават инвестиционните имоти, на второ място излизат търговските имоти с 26%, следвани от бизнес имотите с 19%. През годината дейността на Дружеството беше насочена главно в следните направления:

- Покупка на офис площи и паркинг в Сграда 1 в Бизнес Парк София;
- Организиране на дейности по управлението и поддръжката на новите имоти и извършване на капиталови ремонти в тях;
- Приключване на регулацията и старт на проект за нова сграда върху имота на Околовръстния път в гр. София;
- Регулация на имотите в Младост IV, гр.София;



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

За годината приключваща на 31 декември 2014 г.

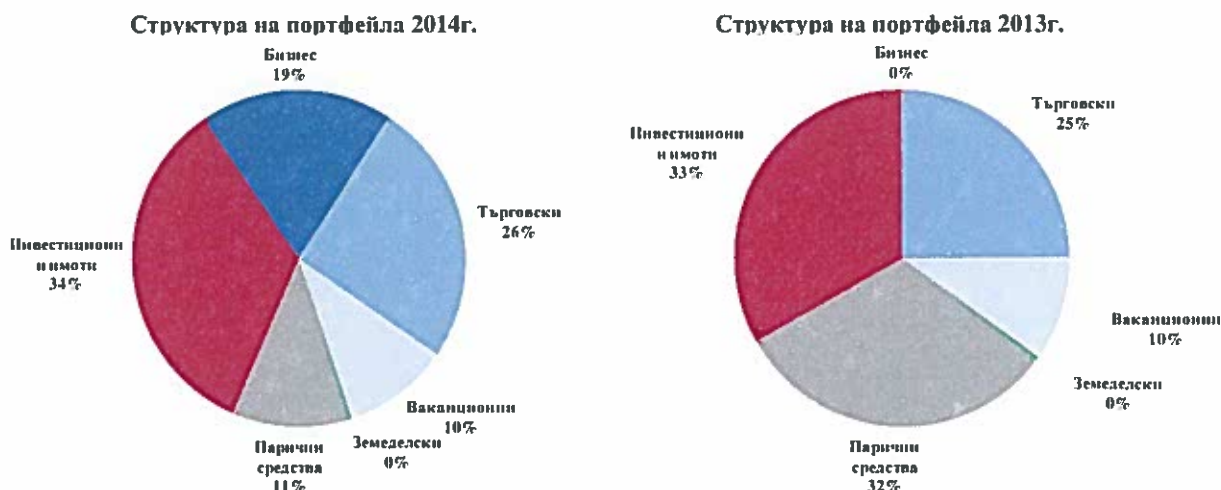
**2. Портфейл на Дружеството (продължение)**

**2.1 Структура на портфейла (продължение)**

- Продажба на апартаменти в Секвоя 2, Боровец,
- Участие в инициатива за изграждане на пътна инфраструктура до имота в с.Лозенец, Бургаска област,
- Извършване на ремонти в магазините Mr.Bricolage в гр.София и гр.Варна,
- Оценка на нови инвестиционни възможности на пазара на офис площи и жилищни имоти,
- Търсене на нови проекти за инвестиция от страна на Дружеството.

Управляваните от ФНИБ проекти към края декември 2014г. са 9 на брой, разпределени в различни сектори на пазара на недвижимите имоти в България.

*Фигура 1. Разпределение на инвестиция капитал по видове сектори*



През изтеклата 2014 година Дружеството насочи усилията си в управление на пет основни проекта, като според степента си на завършеност проектите на ФНИБ могат да бъдат разделени по следния начин:

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

Проект	Етап на проекта	Размер на проекта	Инвестиран средства към 31.12.2014г.	Бъдещи плащания
<b>Текущи проекти</b>				
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж"	текущо управление	20,131	20,131	0
Земеделска земя	текущо управление	118	118	0
Жилишна сграда "Секвоя 2" - Боровец	в продажба	3,635	3,635	0
Офис сграда 1 - Бизнес Парк София	текущо управление	14,867	14,647	220
Инвестиционни имоти в София - Околвръстен път*	разрешение за строеж	5,007	5,007	п.а
<b>Предстоящи проекти</b>				
Морско ваканционно селище - с.Лозенец	замразен	18,000	4,536	0
Инвестиционни имоти до Велико Търново*	преустановен	512	512	п.а
Инвестиционен имот до Видин*	преустановен	589	589	п.а
Инвестиционни имоти в София - Младост IV*	преустановен	20,873	20,873	п.а
<b>Общо инвестиционни проекти</b>		<b>83,732</b>	<b>70,048</b>	<b>0</b>

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

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

За годината приключваща на 31 декември 2014 г.

### 2. Портфейл на Дружеството (продължение)

#### 2.1 Структура на портфейла (продължение)

От изброените проекти в таблицата, Търговски центрове „Доверие-Бриколаж“, Проект Земеделски земи и Офис сграда 1 в Бизнес Парк София са в етап на текущо управление. Инвестиционният имот на ул.Околовръстния път е в етап разрешение за строеж, а Жилищната сграда „Секвоя 2“ – Боровец е в процес на продажба. Следващата група проекти са предстоящи или замразени и към момента няма съществено развитие по тях. Таква са имотът предвиден за ваканционно селище до с.Лозенец, Бургаска област, Инвестиционните имоти край Велико Търново и Видин и тези в София в Младост IV.

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

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

С цел оптимизиране на възвращаемостта от проекта през 2006 г. ФНИБ рефинансира 70% от стойността му, чрез инвестиционен кредит от Юробанк България АД на стойност 7 млн. евро. Остатъкът по главницата на този кредит към 31.12.2014г. е в размер на 1.87 млн. евро.

Сроковете на договорите за наем са удължени до декември 2021 г. и от 2013 г. е въведена годишна индексация на наемите с инфлационния индекс НISР 27 countries за предходната година. В допълнение от 2013г. управлението на отпадъците и плащането на такса смет е за сметка на наемателя.

Параметрите по проекта са както следва:

ТЦ "Доверие Бриколаж" София 1	
РЗП	15,174 кв.м.
ЗП	7,610 кв.м.
Покупна цена	6 млн.евро
Дата на покупката	15 ноември 2006
Индексация от 07-2013	НISР 27
Срок на договора за наем	декември 2021г.

ТЦ "Доверие Бриколаж" Варна	
РЗП	12,184 кв.м.
ЗП	5,375 кв.м.
Покупна цена	4 млн.евро
Дата на покупката	17 август 2006
Индексация от 07-2013	НISР 27
Срок на договора за наем	декември 2021г.

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

Съгласно действащите споразумения през 2014 г. бе извършена индексация на наемите, като новата по-висока стойност на месечните наемите за двата магазина е 93,786.68 евро. Следващата индексация на наемните е в началото на 2015 г.

През изтеклата година няма закъснение от страна на наемателя и всички дължими суми за двата магазина са платени в срок. Редовно са платени и текущите дължими суми по направените застраховки на магазините.

През 2014 г. са направени няколко текущи ремонта и в двата обекта. Във Варна е направен ремонт на настилка на паркинга, а в София са направени ремонти на ОВиК инсталацията на магазина и ремонт на газовата инсталация. През изминалата година в резултат от падналата през юли градушка са нанесени щети по покрива на магазина в гр.София. През септември е извършен ремонт на покрива, разходът, за което е покрит изцяло от застраховката на имота.

#### 2.3 Проект – Земеделска земя

Към края на 2014г. Дружеството е собственик на 416.7 дка земеделска земя, от които за 240.6 дка се водят съдебни спорове. Отдадените под аренда земи са 149.1 дка или около 36%. Средната наемна цена е около 40.39 лв./дка.

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

За годината приключваща на 31 декември 2014 г.

---

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

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

През 2007 г. Дружеството стана собственик на ваканционен имот - жилищна сграда „Секвоя 2” находяща се в най-стария ски курорт на България – Боровец. Общата разгърната застроена площ е 3.527.30 кв.м.

Сградата се състои от 36 апартамента разположени на 5 етажа и 9 гаража разположени в приземното ниво. Комплексът „Секвоя” се намира близо до живописна борова гора недалеч от центъра на курорта.

През изтеклата година Дружеството успя да реализира една продажба на апартамент и към края на 2014г. общо продадените имоти са осем на брой. В началото на 2015 г. е продаден още един апартамент, с което продадените имоти стават девет. Продължава кампанията за продажба и на останалите апартаменти от сградата.

#### **2.5 Проект – Офис сграда 1 – Бизнес Парк София**

През 2014г. в две сделки ФНИБ придоби общо 7,318 кв.м. офис площи и 68 паркоместа от Сграда 1 в Бизнес Парк София, заедно с 64.45% идеални части от парцела под сградата. Всички офиси са разположени във вход Б на сградата. Заетостта на имотите собственост на Дружеството е 96.81%, като двата най-големи наемателя са „ЮНИФАЙ СЪРВИС ЦЕНТЪР” ЕООД и „АУТСОРС ПАРТНЪРС ИНТЕРНЕТЪНАЛ” ЕАД. Общата покупна цена на имотите по двете сделки е 7.2 млн.евро.

Сграда 1 в Бизнес Парк София е построена 2005 г. и след закупуването на имотите Дружеството реши да извърши някои основни подобрения в сградата с цел повишаване качеството на предлаганите под наем помещения. В тази връзка е закупен и монтиран нов дизел генератор за сградата и е увеличена електрическата мощност, предоставяна от ЧЕЗ. В края на годината е направен и основен ремонт на помещенията на етаж 1 в южното крило на сградата, които помещения през ноември са отдадени под наем на Булпрос Консултинг АД. Текущо дружеството води преговори за отдаването под наем и на останалите свободни офис площи, а през 2015 г. с цел да отговори на новата нормативната уредба в България е запланирана подмяна на чилърите на сградата.

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

Към края на 2014 г. Дружеството е собственик на парцел с площ от 10,671 кв.м., разположен в района на „Вилна зона Малинова долина – Бункера” в София, кв.Симеоново в съседство на вече реализирания проект – Камбаните Бизнес Център. Комбинацията от чистия въздух от Витоша, добрата транспортна инфраструктура на Околовръстното шосе, близостта до „Резиденшъл Парк София” и до Бизнес Парк София, както и множеството търговски обекти в околността прави мястото привлекателно за реализация на нов проект.

През изминалата година имота беше вкаран в регулация и върху част от него с обща площ 10.555 кв.м. Дружеството възнамерява да изгради нова многофункционална сграда, която да предлага най-добрите условия за работа на своите бъдещи наематели. В края на годината бе изработен и внесен за одобрение техническия проект на бъдещата сграда, а в началото на март 2015 г. бе получено и разрешението за строеж, което дава зелена светлина на бъдещите строителни работи. Съгласно проекта общото РЗП на бъдещата сграда ще бъде 13,486 кв.м., от които отдаваемите площи са 10,149 кв.м. и 192 паркоместа, 65 от които са в подземния паркинг.

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

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

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

За годината приключваша на 31 декември 2014 г.

---

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

#### **2.7 Проект – Ваканционно селище на морето (продължение)**

В резултат от неблагоприятни пазарни условия в сектора на ваканционните имоти, които са следствие от световната икономическата криза и твърде голямото предлагане на имоти по българското Черноморие, през последните години ФНИБ замрази проекта за изграждане на ваканционно селище. През изминалата година бе подета инициатива за изграждането на пътна инфраструктура в района, в чиято инициатива се включи и ФНИБ.

#### **2.8 Проект – Инвестиционен имот до град Велико Търново**

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

Към настоящия момент дейността на Дружеството по отношение на бъдещото развитие на имота е преустановена в очакване на по-благоприятни условия за неговата реализация. Текущо Дружеството има сключен договор за аренда, с който за временно ползване са отдадени имотите собственост на ФНИБ. През месец март 2015 г. Дружеството продаде част от имота с обща площ 24,445 кв.м., с което общата площ, която остава собственост на Дружеството е намалена до 178,803 кв.м.

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

През 2006 г. на проведен от Министерството на отбраната търг ФНИБ стана собственик на парцел с обща площ 86,008 кв.м. Теренът е разположен в близост до фериботното пристанище на Видин на основния път свързващ града и ферибота. В района срещу парцела е разположено митническо бюро, обслужващо товарите идващи по река Дунав. В допълнение, имотът се намира в близост до Дунав мост 2, чието изграждане бе завършено през 2013 г.

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

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

Към края на 2014г. ФНИБ е собственик на 16 имота, разположени на Околовръстното шосе на София в точката му на пресичане с бул.Александър Малинов, в западна посока срещу Бизнес Парк София. Общата площ на притежаваните по този проект имоти е 41,480 кв.м. От тази площ 33,666 кв.м. попадат в новия устройствен план на района, процедурата по приемането, на който бе стартирана от Община София още през 2008 г. С решение № 7681 на Върховния Административен Съд от 05.06.2014г. са отхвърлени всички възражения по новия план и той влиза в сила. Съгласно него имотите попадащи в регулация биват трансформирани в нови имоти с нови граници и площи. Съгласно този план старите имоти на Дружеството ще бъдат заменени с нови на същата стойност с обща площ 25,288кв.м., като документите за собственост на последните се очаква да бъдат издадени от Община Младост в гр. София в най-скоро време. Новите параметри на застрояване са Кинт 3.5 и плътност на застрояване 60%. Така след трансформацията ФНИБ остава с имоти с обща площ 33,102 кв.м., от които 25,288 кв.м. в регулация и 7,814 кв.м. извън регулация определени за зелени площи.

Бъдещото развитие на имотите по проекта ще бъде решено след проучване възможностите за тяхната реализация и намиране на оптимални условия за тяхното използване.

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

За годината приключваща на 31 декември 2014 г.

**3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2014г. и бъдещи перспективи**

**3.1 Обобщени финансови отчети**

Представената по-долу финансова информация на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ е на базата одиторските отчети за 2014 г. и 2013 г.

Счетоводен баланс към 31.12.2014 г. и към 31.12.2013 г.

(Всички суми са в хиляди лева)	31.12.2014	31.12.2013
<b>АКТИВИ</b>		
<b>ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ</b>		
Инвестиционни имоти	61,026	49,711
Стопански инвентар и съоръжения	1	3
Нематериални активи	4	-
Блокирани парични средства	704	-
<b>ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ</b>	<b>61,735</b>	<b>49,714</b>
<b>КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ</b>		
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	1,618	2,367
Търговски вземания и лихви	93	288
Парични средства и краткосрочни депозити	8,272	25,569
Разходи за бъдещи периоди	22	9
<b>ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ</b>	<b>10,005</b>	<b>28,233</b>
<b>ОБЩИ АКТИВИ</b>	<b>71,740</b>	<b>77,947</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810
Нагрупана печалба / загуба	(3,465)	237
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>66,795</b>	<b>70,497</b>
<b>ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>		
Дългосрочни заеми	1,877	3,646
Деривативен финансов инструмент	159	320
Друг дългосрочен пасив	553	-
<b>ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>	<b>2,589</b>	<b>3,966</b>
<b>КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>		
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,790	1,696
Провизия за дължими дивиденди	-	1,448
Търговски и други задължения	566	340
<b>ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>	<b>2,356</b>	<b>3,484</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>4,945</b>	<b>7,450</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>71,740</b>	<b>77,947</b>



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

За годината приключваща на 31 декември 2014 г.

**3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2014г. и бъдещи перспективи (продължение)**

**3.1 Обобщени финансови отчети (продължение)**

Отчет за доходите за 2014 г. и 2013 г.

(Всички суми са в хиляти лева)	2014 г.	2013г.
Приходи от продажба на имоти	81	-
Приходи от наемни	3,032	2,151
Приходи от лихви	371	1,451
Печалба от деривативен финансов инструмент	161	247
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	-	76
Други приходи	90	94
<b>Общо приходи</b>	<b>3,735</b>	<b>4,019</b>
Балансова стойност на продадените имоти	(104)	-
Разходи за лихви	(277)	(358)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(1,062)	(1,082)
Преки оперативни разходи свързани с имоти	(919)	(588)
Възнаграждения на Съвета на директорите	(98)	(89)
Разходи за персонала	(48)	(26)
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	(4,634)	-
Други разходи	(295)	(191)
<b>Общо разходи</b>	<b>(7,437)</b>	<b>(2,334)</b>
<b>Печалба/(загуба) за периода</b>	<b>(3,702)</b>	<b>1,685</b>
<b>Средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)</b>	<b>60,450</b>	<b>60,450</b>
<b>Доход на една акция (в лева)</b>	<b>(0.061)</b>	<b>0.028</b>

**3.2 Ликвидност**

Таблица 3 – Показатели за ликвидност на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 31 декември 2014 г

Коефициенти	31.12.2014	31.12.2013
Текуща ликвидност	4.25	8.10
Бърза ликвидност	3.56	7.42
Абсолютна ликвидност	3.51	7.34

След покупката на нови имоти и изплащането на дивидента за 2013 г. всички коефициенти за ликвидност на Дружеството отбелязват намаление. В основата на тази промяна стои значително по-малкия размер на текущите активи в края на 2014 г. сравнено с предходната година. След измененията коефициентите продължават да са високи, като текущата ликвидност достига 4.25, а абсолютната ликвидност 3.51. Очакването за следващата година е след стартирането на строителните работи по изграждането на новата сграда на Дружеството на Околовръстния път в гр. София коефициентите за ликвидност да продължат да намаляват.

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

За годината приключваща на 31 декември 2014 г.

**3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2014г. и бъдещи перспективи (продължение)**

**3.2 Ликвидност (продължение)**

**Вътрешни източници на ликвидност**

През 2014 г., въпреки намаленията на краткосрочните активи и пасиви "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ запазва значителни по размер вътрешни източници на ликвидност.

**Краткотрайни (текущи) активи**

*Таблица 4а – Текущи активи на ФНИБ към 31 декември 2014 г.*

Източници на ликвидност	31.12.2014	% дял	31.12.2013	% дял
<b>Текущи активи</b>				
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	1,618	16.17%	2,367	8.38%
Търговски вземания и лихви	93	0.93%	288	1.02%
Разходи за бъдещи периоди	22	0.22%	9	0.03%
Парични средства и краткосрочни депозити	8,272	82.68%	25,569	90.56%
<b>Общо текущи активи</b>	<b>10,005</b>	<b>100%</b>	<b>28,233</b>	<b>100%</b>

Общия размер на краткотрайните активи намалява с 64.56% и достига 10,005 хил. лв. спрямо 28,233 хил.лв. година по-рано. Основните причини за това намаление са по-малкия размер на паричните средства и по-малкия размер на имотите държани за продажба. Тези изменения не променят съществено структура на активите, като отново с най-голям дял от 82.68% са паричните средства. Техният размер намалява с 67.65% и в края на годината достигат 8,272 хил. лв., спрямо 25,569 хил. лв. година по-рано. В основата на това намаление стоят плащанията по сделките за закупуване на нови имоти и изплатения през годината дивидент за 2013 г.

На второ място с 16.17% остават Инвестиционните имоти държани за продажба и търгуване. Тук е отразена отчетната стойност на жилищната сграда „Секвоя 2” в кк.Боровец. Отчетеното намаление в стойността е в резултат от годишни преоценки в края на годината и от извършената есента продажба на апартамент. През следващите отчетни периоди при продажба на нови апартаменти се очаква общата отчетна стойност на проекта да намалява.

Третият по големина източник на ликвидност през тази година са „Търговските вземания и вземания от лихви”. Тяхната стойност намалява с 68 % до 93 хил.лв. от 288 хил.лв. година по-рано. В основата на това намаление стои значително по-малката стойност на начислените лихви по депозити на Дружеството в размер само на 3 хил.лв., както и отписването на вземания с изтекла давност от минали години свързани със строителни работи по проект Камбани Бизнес Център.

Очакването на ръководството на Дружеството е сумата на текущите активи да продължи да намалява със старта на строителните работи по новата сграда на Фонда и плащането на съответните разходи.

**Краткосрочни (текущи) пасиви**

*Таблица 4б – Текущи пасиви на ФНИБ към 31 декември 2014 г.*

Източници на ликвидност	31.12.2014	% дял	31.12.2013	% дял
<b>Текущи пасиви</b>				
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,790	75.98%	1,696	48.68%
Провизия за дължими дивиденди	-	0.00%	1,448	41.56%
Търговски и други задължения	566	24.02%	340	9.76%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>2,356</b>	<b>100%</b>	<b>3,484</b>	<b>100%</b>

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

За годината приключваща на 31 декември 2014 г.

---

### 3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2014г. и бъдещи перспективи (продължение)

#### 3.2 Ликвидност (продължение)

##### Краткосрочни (текущи) пасиви (продължение)

Общият размер на текущите пасиви намалява с 32.38% и достига 2,356 хил.лв. спрямо 3,484 хил.лв. година по рано, като основна причина за този спад е липсата на начислена провизия за дължим дивидент за 2014 г. Това води и до промяна в структурата на пасивите, като дяловете на другите две статии нарастват значително изцяло за сметка на липсващите отчисления за дивидент.

Провизии за дължими дивиденти за 2014 г. няма, защото финансовия резултат на Дружеството е отрицателен и въпреки че след нетирането на преоценките и преобразуването на финансовия резултат съгласно чл.10 от ЗДСИЦ се получава печалба, то Дружеството не отговаря на изискванията на чл.247а, ал.1 от Търговския закон.

След така реализираните резултати в края на 2014 г. с най-голям дял от 75.98% остават „Краткосрочни заеми и начислени лихви“. В тази статия е отбелязана сумата на дължимите през следващата една година вноски по главницата на инвестиционния заем на дружеството и начислените към края на годината лихви по него. Слабото увеличение на тази статия се дължи на нарастващия размер на месечните плащания по главницата по използвания заем. Очакванията са през следващия отчетен период тази сума да нарасне, като в края на 2016 г. кредитът трябва да бъде погасен.

В края на 2014 г. Търговските и други задължения отбелязват увеличение от 66.47%, което води и до допълнително нарастване на техния дял в структурата на текущите пасиви. В основата на отбелязаното увеличение на търговските задължения са получените през годината гаранционни депозити от наематели от новопридобитата офис сграда и предплатени наеми, които ще бъдат признати в приходите на Дружеството след изтичане на съответните наемни периоди.

През следващия отчетен период ФНИБ предвижда стойността на краткосрочните пасиви да продължи да нараства, като основна заслуга за това ще има очакваното натрупване на задължения свързани със строителството на нова сграда на Околовръстния път в гр. София и увеличаващите се текущи задължения на дружеството по изплащането на инвестиционния кредит по проект Mr.Bricolage.

##### Външни източници на ликвидност

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

Дружеството разполага с достатъчен финансов ресурс, който да обезпечи напълно дейността му през следващата година. От гледна точка на разпределението на свободните средства за реализацията на проекти, ФНИБ ще концентрира дейността си основно в строителството на новата сграда, извършването на ремонти в текущите сгради и търсенето на нови инвестиционни проекти и за сега през 2015 г. не планира привличането на нови средства от външни източници.

#### 3.3 Капиталови ресурси

В края на декември 2014 г. дългосрочният капитал на ФНИБ, собствен и привлечен е на стойност 68,672 хил.лв., което представлява намаление с 7.38% или 5,471 хил.лв. спрямо предходната година. Тази промяна се дължи основно на реализираната загуба за периода и на изплатената главница по инвестиционния кредит на Дружеството.

Намалената стойност на собствения капитал и намалението при дългосрочно привлечените средства променят структурата на капитала, като се наблюдава намаление в дяла на привлечения капитал, който достига 2.7% в сравнение с 4.9% към края на предходната година. Разпределението между собствен капитал и привлечени средства е представено на фигурите по-долу.



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

За годината приключваща на 31 декември 2014 г.

**3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2014г. и бъдещи перспективи (продължение)**

**3.3 Капиталови ресурси (продължение)**

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



*Таблица 5 – Коефициенти на капиталова структура*

Коефициенти на капиталовата структура	31.12.2014	31.12.2013
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени средства	35.59	19.34
Съотношение на ДА към собствен капитал	0.92	0.71
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.03	0.07

\* Деривативният финансов инструмент, краткосрочната част от заемите и друг дългосрочен пасив не са включени в калкулациите на горепосочените коефициенти

**Собствен капитал**

Собственият капитал на Дружеството в края на 2014 г. е в размер 66,795 хил.лв., което представлява спад от 5.25% в сравнение с 2013 г. Отчетеното намаление е в резултат от регистрираната загуба за периода, в основата на която стоят отрицателните преоценки на активи на Дружеството.

*Таблица 6 – Собствен капитал на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 31 декември 2014г.*

Собствен капитал в хил.лв.	31.12.2014	31.12.2013
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810
Натрупана печалба / загуба	(3,465)	237
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>66,795</b>	<b>70,497</b>

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

За годината приключваща на 31 декември 2014 г.

**3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2014г. и бъдещи перспективи (продължение)**

**3.3 Капиталови ресурси (продължение)**

**Привлечен дългосрочен капитал**

През изтеклата година Дружеството редовно е плащало дължимите вноски по инвестиционния си кредит, използван за финансирането на проект ТЦ „Доверие Бриколаж”. Общо непогасената главница по кредита към края на декември 2014 г. е 1.87 млн. евро. Срокът на заема е до декември 2016г. Лихвата плащана по заема, общо лихва и лихвен суап, е 5.64%. Нови инвестиционни кредити не са били усвоявани през разглеждания период.

**Капиталови разходи през следващата година**

Инвестиционната програма на Дружеството през 2015 г. е основно насочена към изграждането на нова офис сграда в имота на Околовръстния път в гр.София. Освен в този проект капиталови разходи са предвидени и за Сградата 1 в Бизнес Парк София, където преди летния сезон е предвидено смяна на чилърите на сградата.

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**

Сумата на активите на ФНИБ към края на декември 2014 г. намалява с 7.96% до 71,740 хил.лв. в сравнение с края на 2013 г., когато активите са били 77,947 хил.лв. Отчетеното намаление е в резултат най-вече от изплатения дивидент за 2013 г. и нетната загуба от преценки на имоти на Дружеството.

*Таблица 7 – Структура на активите на ФНИБ*

Структура на активите в хил.лв	31.12.2014	% дял	31.12.2013	% дял
Дълготрайни активи вкл.	61,735	86.1%	49,714	63.8%
- общо недвижими имоти	61,026	85.1%	49,711	63.8%
Краткотрайни активи вкл.	10,005	13.9%	28,233	36.2%
- Търговски вземания и лихви	93	0.1%	288	0.4%
- Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	1,618	2.3%	2,367	3.0%
- Парични средства и краткосрочни депозити	8,272	11.5%	25,569	32.8%
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>71,740</b>	<b>100%</b>	<b>77,947</b>	<b>100%</b>

От друга страна най-голямо влияние върху структурата на активите имат сделките за закупуването на офис площ в Сграда 1 в Бизнес Парк София. В резултат от извършените покупки нараства стойността на дълготрайните активи и намалява тази на паричните средства. Това от своя страна води до нарастване на дяла на дълготрайните активи до 86.1% и намаление на дяла на краткотрайните активи до 13.9%.

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

През следващата година с напредването на строителните работи по новата сграда на Фонда се очаква допълнително нарастване на дълготрайните активи на дружеството и допълнително намаляване на паричните средства.

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

За годината приключваща на 31 декември 2014 г.

### 3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2014г. и бъдещи перспективи (продължение)

#### 3.5 Резултати от дейността

Дейността на Дружеството през 2014 г. бе основно концентрирана върху текущото управление на проектите генериращи приходи за Дружеството, изготвяне на технически проект за новата сграда на Околоръстния път в гр.София и търсене на нови инвестиционни проекти.

#### Приходи от дейността

През изтеклата година приходите на Дружеството отбелязват намаление до 3,735 хил.лв., което е понижение от 7.07% спрямо предходната година. Основна причина за този резултат са намалелите приходи от лихви, които частично са компенсирани от по-добрите приходи от наеми.

Таблица 8 – Реализирани приходи за 2014г. и 2013г.

Приходи на ФННБ (хил.лв.)	2014 г.	% д.л.	2013г.	% д.л.
Приходи от продажба на имоти	81	2.2%	-	0.0%
Приходи от наеми	3,032	81.2%	2,151	53.5%
Приходи от лихви	371	9.9%	1,451	36.1%
Печалба от деривативен финансов инструмент	161	4.3%	247	6.1%
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	-	0.0%	76	1.9%
Други приходи	90	2.4%	94	2.3%
Общо приходи	3,735	100%	4,019	100%

Общата структура на приходите се изменя, като все по-голям дял 81.2% имат приходите от наеми, което е изцяло за сметка на приходите от лихви. През тази година са реализирани и две продажби на имоти, което допълнително променя структурата на приходите.

През 2014 г. Приходите от наеми отчетоха увеличение от 40.96% и достигат 3,032 хил.лв. Основната причина за това нарастване е придобиването през годината на офис площи и паркоместа в Сграда 1 от Бизнес Парк София и генерираните от тези имоти приходи от наеми. Допълнително за увеличението на приходите допринесе и годишната индексация на наемите на магазините Mr.Bricolage. През 2015г. се очаква размерът на приходите от наеми още да нарасне с отчитането на пълен период от една година на наеми от новопридобитите имоти през 2014 г.

Съществена промяна през 2014 г. се наблюдава и в статията Приходи от лихви. Поради значителното намаляване на свободния паричен ресурс и по консервативната политика за неговото управление през годината приходите от лихви са намалели с 74.43% до 371 хил.лв. През следващата година със старта на строителните работи по новата сграда на Дружеството и свързаното с това изразходване на нови парични средства се очаква приходите от лихви по депозити да продължат да намаляват.

В статията приходи от продажби на имоти са отразени продажбата на един апартамент в к.к.Боровец и продажбата на имот от Просекта - Инвестиционни имоти в Младост IV, гр.София. През 2015г. вследствие реализираните продажби на имоти през първото тримесечие на годината се очаква приходите от продажба на имоти да нараснат.

В статията Други приходи тази година са отразени основно приходите от застрахователни обезщетения свързани с възстановените средства на Дружеството по ремонта на покрива на магазин Mr.Bricolage в София, пострадал вследствие силните градушки паднали в района през годината.

През следващата година очакванията на Фонда са общият размер на приходите да нарасне вследствие на допълнителните приходи от наеми и извършените през годината продажби на имоти.

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

За годината приключваща на 31 декември 2014 г.

### 3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2014г. и бъдещи перспективи (продължение)

#### 3.5 Резултати от дейността (продължение)

##### Разходи от дейността

За разлика от приходите, разходите през 2014 г. отбелязват значително увеличение от 218.6% и в края на годината достигат 7,437 хил.лв. Основния принос за това нарастване имат значителните отрицателни преоценки в края на годината, по-големите разходи свързани с управлението на новите имоти и изписаните отчетни стойности на продадените през периода имоти.

Таблица 9 – Реализирани разходи през 2014г. и 2013г.

Разходи на ФНИИ (хил.лв)	2014 г.	% дял	2013г.	% дял
Балансова стойност на продадените имоти	(104)	1.4%	-	0.0%
Разходи за лихви	(277)	3.7%	(358)	15.3%
Възнаграждения на обслужващото дружество	(1,062)	14.3%	(1,082)	46.4%
Преки оперативни разходи свързани с имоти	(919)	12.4%	(588)	25.2%
Възнаграждения на Съвета на директорите	(98)	1.3%	(89)	3.8%
Разходи за персонала	(48)	0.6%	(26)	1.1%
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	(4,634)	62.3%	-	0.0%
Други разходи	(295)	4.0%	(191)	8.2%
Общо разходи	(7,437)	100%	(2,334)	100%

През 2014 г. промените в структурата на разходите се дължат основно на начислените значителни отрицателни преоценки на имоти и на по-големите разходи свързани с новите активи на Дружеството. С най-голям дял 62.3% от разходите тази година са отчетените загуби от преоценки на имоти. Тук с най-голям принос за загубата са преоценките на имотите в Младост 4 в гр.София и имотите в к.к. Боровец.

На второ място с дял от 14.3% са разходите за възнаграждение на обслужващото дружество. Отчетеното намаление в стойността на разхода е вследствие спада в размера на нетните активи на Фонда, които са директно обвързани с възнаграждението на МНИ ООД. За следващата година вследствие допълнителното намаление на нетните активи на Дружеството през 2014 г., се очаква възнаграждението на обслужващото дружество допълнително да намалее.

Следващите по големина разходи с дял от 12.4% са „Преките оперативни разходи свързани с имоти“. Тяхното увеличение е основно свързано с новопридобитите от Дружеството имоти през годината и свързаните с тях по-големи разходи за данъци и управление на имоти. Допълнително увеличение на разходите се получава и от направените през годината разходи за ремонти в някои от имотите.

През 2014 г. намалява и дялът на „Разходите за лихви“, които включват изплатените и начислени лихви по кредита и разходите по лихвения суап, използван при финансирането на проект ТЦ „Доверие Бриколаж“. Тази сметка отбелязва намаление, което е в резултат от намалението на непогасената главница по използвания заем. През следващите отчетни периоди се очаква размерът на платените лихви да продължи да намалява до окончателното изплащане на дължимата главница по текущия заем на Фонда.

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

За годината приключваща на 31 декември 2014 г.

**3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2014г. и бъдещи перспективи (продължение)**

**3.5 Резултати от дейността (продължение)**

**Разходи от дейността (продължение)**

Статията „Други разходи“ през изминалата година отбелязва увеличение от 54.5%, което се дължи на отписаните в края на годината вземания с изтекла давност свързани със строителството на Камбаните Бизнес Център. Други разходи записани в тази статия са административните разходи свързани с управлението на дейността на ФНИБ.

През следващата година са предвидени допълнителни разходи в Сграда 1 в Бизнес Парк София, което допълнително ще увеличи разходите свързани с имоти. От друга страна ръководството на ФНИБ очаква през следващата година да няма обезценки на имоти, което ще повлияе на общите разходи на Дружеството в посока намаление.

**Резултат от дейността**

*Таблица 10 – Резултати от дейността на Дружеството за 2014г. и 2013г. (в хил. лв.)*

Финансов резултат	2014 г.	2013г.
Приходи	3,735	4,019
Разходи	(7,437)	(2,334)
Печалба / (загуба) за периода	(3,702)	1,685

През изтеклата година ФНИБ отчита загуба в размер на 3,702 хил.лв. Основна причина за този резултат е отчетената в края на годината нетна загуба от преоценки на имоти в размер на 4,634 хил.лв. Ако се пренебрегнат отчетените преоценки, то Дружеството би реализирало печалба в размер на 932 хил.лв. Очакванията за следващия отчетен период с увеличението на приходите и намалението на разходите са Дружеството да реализира печалба, която да остане стабилна през следващите отчетни периоди.

Отнесена счетоводната загуба към средния брой акции през годината носи загуба на една акция (EPS) в размер на 0.061 лв. Провизии за дължими дивиденди тази година няма, защото финансовия резултат на Дружеството е отрицателен и въпреки че след нетирането на преоценките и преобразуването на финансовия резултат съгласно чл.10 от ЗДСИЦ се получава печалба, то Дружеството не отговаря на изискванията на чл.247а, ал.1 от Търговския закон.

Резултат на акция (хил.лв)	31.12.2014	31.12.2013
Печалба / загуба	(3,702)	1,685
Печалба / загуба на акция (EPS)	(0.061)	0.028
Нетна стойност на активите (NAV)	66,795	70,497
Брой записани акции в хил.бр.	60,450	60,450
НСА на акция (NAV per share)	1.105	1.166
Дивидент на акция	0.0000	0.0240
Справедлива стойност на акция*	1.105	1.190

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

Нетната стойност на активите на акция (NAV per share) през изтеклия отчетен период, е намаляла от 1.166 лв. на акция до 1.105 лв.на акция, което е намаление от 5.2% на годишна база. Отчетения спад в нетната стойност на акция е основно в резултат от начислената нетна загуба от преценки на имоти и реализираната в резултат на това обща загуба за периода.



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

За годината приключваща на 31 декември 2014 г.

---

### 3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2014г. 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 2014 г. предвид усвоения банков заем, ФНИБ е изложен на лихвен риск свързан с промяна на лихвените нива. С цел минимизиране на този риск, Дружеството е сключило договор за лихвен суап, с който заменя плаваща лихва с фиксирана, и текущо поддържа постоянен контакт с банката кредитор с цел оптимизация на лихвените плащания.

###### *Валутен риск*

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

###### *Ликвиден риск*

Дружеството е изложено на ликвиден риск от гледна точка на изплащане на текущите си задължения. Към момента, Дружеството има достатъчно свободни средства, с които да финансира оперативната и инвестиционната си дейност. Имайки предвид наличните си средства по банковите си сметки, текущите приходи от наем, през следващата 2015г. Дружеството смята, че има достатъчно ликвидни средства, с които да покрие всички свои нужди и не се налага намирането на нови заемни средства.

###### *Строителен риск*

Поради стартирането на строителството на новата сграда на Околовръстния път в гр.София и поради риска от промяна в цените на материали, проектиране, строителство, както и забавяне в строителството или несъответствия с предварителния проект считаме, че Дружеството ще бъде изложено и на строителен риск, който може да повлияе върху доходността на ФНИБ. С цел намаляване на строителния риск Дружеството е ангажирало фирма, специализирана в управлението на проекти и ще използва онлайн платформи за организиране на строителните търгове.

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

На 28 януари 2015 г. ФНИБ осъществи още една продажба на апартамент от Апартаментната сграда Секвоя 2 в к.к. Боровец, община Самоков. Продажната цена на апартаментата е 39 хил.лв. без ДДС. С реализацията на последната продажба общо продадените апартаменти по проекта стават 9.

На 18 март 2015 г. са продадени и част от имотите собственост на Фонда близо до гр. Велико Търново. Общата площ на продадените имоти е 24,445 кв.м., а общата продажна цена без ДДС е 220 хил.лв. След продажбата собственост на Дружеството остават имоти с обща площ 178,803 кв.м.

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

За годината приключваща на 31 декември 2014 г.

---

**4. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване (продължение)**

В началото на март 2015 г. Дружеството получи разрешение за строеж на новата сграда на Околоръстения път в гр. София. Междувременно бе проведен търг за избор на фирма проекто-менеджър, която да организира строителните работи по новата сграда. Предстои провеждането и на други търгове за избор на изпълнители на строителните работи по проекта.

Не са настъпвали други събития след датата на отчета, които биха могли да повлияят на пазарната цена на Дружеството.

**5. Важни научни изследвания и разработки**

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

**6. Предвиждано развитие на Дружеството**

През 2015 г. Дружеството е насочило усилията си основно в строителството на нова офис сграда в София, управление на текущите проекти генериращи приходи и търсенето на нови инвестиционни проекти. За да постигне поставените цели приоритетни задачи ще бъдат:

- **Проект – „Офис сграда 1 – Бизнес Парк София”** – Дружеството възнамерява да инвестира допълнителни средства в сградата с цел повишаване качеството на предлаганите офис площи. Част от усилията на Фонда ще бъдат насочени и към запълването на свободните площи в сградата с наематели.
- **Проект – „Инвестиционни имоти в София – Околоръстен път”** - През 2015 г. Дружеството ще стартира изграждането на новата сграда и активно ще работи в посока търсенето на потенциални наематели за нея.
- **Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж”** – през 2015 г. Дружеството ще продължи текущо да управлява проекта, като през годината е планирано извършването на някои планови ремонти в двата магазина.
- **Проект – „Жилищна сграда Секвоя 2” – Боровец** – Дружеството ще продължи да работи активно в посока продажба на апартаменти от сградата, както и отдаване на гаражи под наем при проявен интерес от потенциални наематели.
- **Проект – „Инвестиционни имоти в София – Младост IV”** – Дружеството възнамерява да направи проучване на възможностите за реализация на имотите, след което ще вземе решение за бъдещите си инвестиционни намерения по проекта.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Велико Търново”** – През 2015 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Видин”** – През 2015 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Проект – „Ваканционно селище на морето”** – През 2015 г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Нови проекти** – Дружеството следи пазара на недвижими имоти и възможностите за разширяване на портфейла с проекти в сектора на офис площите и жилищните имоти в гр.София. В ползрението на Дружеството са и проекти от типа „built to suit”, при които инвеститора изгражда сграда по изискванията на бъдещия наемател. При наличието на атрактивни предложения дейността ще бъде насочена в посока реализацията на тези възможности.

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

За годината приключваща на 31 декември 2014 г.

---

### 6. Предвиждано развитие на Дружеството (продължение)

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

На този етап не се предвижда през 2015 г. да се промени числеността и структурата на персонала на Дружеството.

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

През 2014 г. акциите на „Фонд за недвижими имоти-България“ АДСИЦ регистрираха минимално изменение от близо 2.4%. Към първото тримесечие на годината обаче ръстът в цената на акциите бе близо 21%. Колебливото представяне на акциите в средата на годината може да се обясни с повишения систематичен риск за България в резултат на опитите за дестабилизация на банковата система в страната и последвалата политическа криза. В допълнение през месец юни „Фонд за недвижими имоти-България“ разпредели дивидент от 0,0239 лв. за акция, което също, макар и минимално, повлия на акциите в негативна посока.

За сравнение през 2014 г., индексът СОФИКС нарасна с 6.14%, а BGREIT, индексът отразяващ представянето на компаниите, инвестиращи в недвижими имоти и същевременно по-добър бенчмарк на „Фонд за недвижими имоти-България“, реализира доходност от 11.20%.

През новата 2015 г. може да се очаква по-засилена активност на Българска Фондова Борса в сравнение с предходната година с оглед на стабилността, която новото правителство вдъхва към този момент, както и вече отшумялата криза с Корпоративна Търговска Банка. Рискови фактори за българската икономика и в частност представянето на публичните дружества на капиталовния пазар биха били задълбочаване на икономическата стагнация в Еврозоната и повторение на гръцката дългова криза от преди 2-3 години.

Обобщените данни от търговията с акции на ФНИБ за периода 01.01.2014 г. – 31.12.2014 г. са както следва:

- Начална цена – BGN 0.527 (3 януари 2014 г.)
- Последна цена – BGN 0.540 (30 декември 2014 г.)
- Най-висока цена – BGN 0.720 (12 март 2014 г.)
- Най-ниска цена – BGN 0.493 (27 юни 2014 г.)
- Общо количество изтъргувани акции – 13,547,003 броя
- Оборот за периода – BGN 7,511,033 (EUR 3,840,330)
- Среднопретеглена цена – BGN 0.554
- Пазарна капитализация (към 31.12.2014г.) – BGN 32,643,000 (EUR 16,690,101)



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

За годината приключваща на 31 декември 2014 г.

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



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

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

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

- **Глава 1: Корпоративно ръководство** – ФНИБ има едностепенна система на управление състояща се от СД, който следва добрите практики и принципите на НККУ.
- **Глава 2: Одит и вътрешен контрол** – ФНИБ спазва правилата на НККУ, като има избран комитет по одит и всяка година на общото събрание на акционерите предлага избора на външен одитор на дружеството.
- **Глава 3: Защита правата на акционерите** – ФНИБ спазва равнопоставеното третиране на всички акционери, посредством предоставянето им на равни права при участие в Общото събрание на акционерите на дружеството. Също така Дружеството разкрива публично свикването на Общото събрание и публикува материалите и решенията на ОСА.
- **Глава 4: Разкриване на информация** – ФНИБ спазва правилата за разкриване на информация до обществеността. За целта ФНИБ е създал своя интернет страница, на която редовно публикува информация препоръчана от НККУ. В допълнение ФНИБ публикува своите финансови отчети в информационните платформи на Х3 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 НЕДВИЖНИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И УПРАВЛЕНИЕТО**

За годината приключваща на 31 декември 2014 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 31.12.2014 г. Дружеството е издало само един клас акции - обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка, представляващи 100 % от общия капитал на Дружеството. Издадените акции се притежават от следните лица:

- 756 физически лица притежават 12,555,659 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;
- 122 юридически лица притежават 47,894,341 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 2014 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 31.12.2014 г. притежават пряко или непряко 5 на сто или повече от акциите и правата на глас в Общото събрание на Дружеството, са следните:

Данни за акционера	Размер на дяловото участие към 31.12.2014г.	Начин на притежаване
Unicredit Bank Austria AG	8.48%	пряко
АЙ ЕН ДЖИ УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД	6.76%	пряко
УПФ ДСК РОДИНА АД	6.75%	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 акционерите, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

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

За годината приключваща на 31 декември 2014 г.

---

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

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

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

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

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

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

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

Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

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

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

За годината приключваща на 31 декември 2014 г.

---

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

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

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.

**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.

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

За годината приключваща на 31 декември 2014 г.

---

**10. Сделки със свързани лица**

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

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

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

Няма промени в сключените сделки между свързани лица.

**11. Друга информация**

Към края на 2014 г. Дружеството няма регистрирани клонове и не притежава акции от други компании.

  
Изпълнителен директор  
Николай Скарлатов

София, 30 март 2015 г.







## ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

### Съдържание

---

Доклад на независимия одитор до акционерите на Фонд за Недвижими Имоти България АДСИЦ .....	32
Отчет за доходите .....	34
Отчет за всеобхватния доход .....	35
Отчет за финансовото състояние .....	36
Отчет за промените в собствения капитал .....	37
Отчет за паричните потоци .....	38
Пояснителни бележки	
1. Корпоративна информация.....	39
2.1. База за изготвяне .....	39
2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики .....	39
2.3. Промени в счетоводните политики и оповестявания.....	49
3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения .....	51
4. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възпрети по-рано .....	52
5. Приходи и разходи .....	56
5.1. Приходи от наеми.....	56
5.2. Приходи от външни клиенти.....	56
5.3. Други приходи .....	56
5.4. Прeki оперативни разходи свързани с имоти.....	57
5.5. Други разходи .....	57
6. Имоти .....	58
6.1. Инвестиционни имоти .....	58
6.2. Инвестиционни имоти държани за продажба.....	60
7. Разходи за бъдещи периоди.....	61
8. Търговски и други вземания.....	61
9. Парични средства, парични еквиваленти и блокирани парични средства.....	62
10. Основен капитал и резерви.....	62
10.1. Основен капитал.....	62
10.2. Премийни резерви .....	63
11. Дългосрочни лихвоносни заеми.....	64
12. Деривативен финансов пасив.....	64
13. Друг дългосрочен пасив.....	65
14. Провизия за дължими дивиденди.....	65
15. Търговски и други задължения .....	66
16. Оповестяване на свързани лица .....	67
16.1. Възнаграждения на обслужващото дружество .....	67
16.2. Възнаграждения на Съвета на Директорите .....	67
17. Доходи на акция .....	67
18. Ангажменти .....	68
19. Цели и политика за управление на финансовия риск .....	69
20. Оценка на справедлива стойност .....	72
21. Събития след отчетната дата.....	74



# 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 2014 година, отчет за доходите, отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, както и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и другата пояснителна информация.

### Отговорност на ръководството за финансовия отчет

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

### Отговорност на одитора

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

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

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

#### Мнение

По наше мнение, финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ към 31 декември 2014 година, както и за неговите финансови резултати от дейността, и паричните му потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, така както са приети за прилагане в Европейския съюз.

#### Доклад върху други законови изисквания

Съгласно изискванията на чл. 38, ал. 4 от Закона за счетоводството, ние се запознахме със съдържанието на приложения доклад за дейността и управлението за 2014 година. По наше мнение, представеният от ръководството годишен доклад за дейността и управлението е в съответствие с финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2014 година.



Милка Начева-Иванова

Управител

„Ърнст и Янг Одит“ ООД



Николай Гърнев, ДЕС

Регистриран одитор

30 март 2015 година

гр. София, България



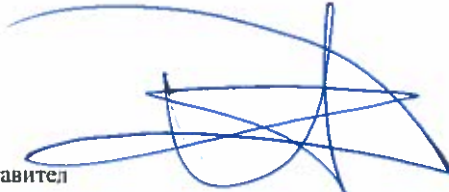
**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ**

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

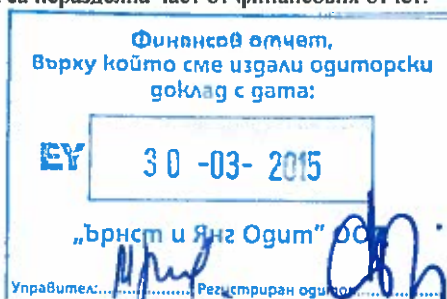
	Бележки	2014 хил. лв.	2013 хил. лв.
<b>Приходи</b>			
Приходи от наем и такса управление	5.1	3,032	2,151
Приходи от лихви		371	1,451
Печалба от деривативен финансов инструмент	12	161	247
Приходи от продажба на имоти		81	-
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	6.1, 6.2	-	76
Други приходи	5.3	90	94
<b>Общо приходи</b>		<b>3,735</b>	<b>4,019</b>
<b>Разходи</b>			
Нетна загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	6.1, 6.2	(4,634)	-
Възнаграждения на обслужващото дружество	16.1	(1,062)	(1,082)
Преки оперативни разходи свързани с имоти	5.4	(919)	(588)
Разходи за лихви		(277)	(358)
Балансова стойност на продадени имоти		(104)	-
Възнаграждения на Съвета на директорите	16.2	(98)	(89)
Разходи за персонала		(48)	(26)
Други разходи	5.5	(295)	(191)
<b>Общо разходи</b>		<b>(7,437)</b>	<b>(2,334)</b>
<b>(Загуба) / Печалба за годината</b>		<b>(3,702)</b>	<b>1,685</b>
Доход на акция – основен и с намалена стойност	17	(0.061) лв.	0.028 лв.
Дивидент на акция, бруто	14	0 лв.	0.024 лв.

  
 Изпълнителен директор  
 Николай Скарлатов



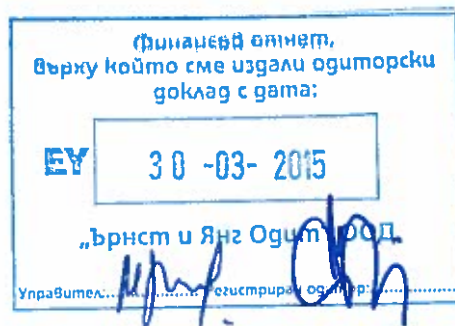
  
 Съставител  
 Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 30 март 2015 г. Пояснителните бележки са съставени от 74 страници и са неразделна част от финансовия отчет.



**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД**  
 За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

	2014	2013
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<b>(Загуба)/ Печалба за годината</b>	<b>(3,702)</b>	<b>1,685</b>
<b>Друг всеобхватен доход за годината</b>	-	-
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>	<b>(3,702)</b>	<b>1,685</b>



*[Signature]*  
 Изпълнителен директор  
 Николай Скарлатов



*[Signature]*  
 Съставител  
 Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 30 март 2015 г. Пояснителните бележки от 39 страници до 74 страница са неразделна част от финансовия отчет.

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**  
 Към 31 декември 2014 г.

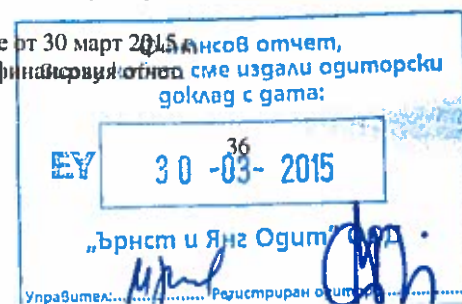
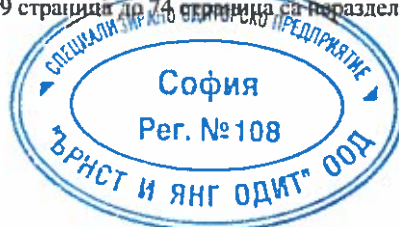
	Бележки	2014	2013
		хил. лв.	хил. лв.
<b>АКТИВИ</b>			
<b>Дълготрайни активи</b>			
Инвестиционни имоти	6.1	61,026	49,711
Блокирани парични средства	9, 13	704	-
Нематериални активи		4	-
Оборудване		1	3
		<b>61,735</b>	<b>49,714</b>
<b>Краткотрайни активи</b>			
Инвестиционни имоти държани за продажба	6.2	1,618	2,367
Търговски и други вземания	8	93	288
Разходи за бъдещи периоди	7	22	9
Парични средства и парични еквиваленти	9	8,272	25,569
		<b>10,005</b>	<b>28,233</b>
		<b>71,740</b>	<b>77,947</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>			
<b>Собствен капитал</b>			
Основен капитал	10.1	60,450	60,450
Премийни резерви	10.2	9,810	9,810
(Натрупувана загуба)/ Неразпределена печалба		(3,465)	237
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>66,795</b>	<b>70,497</b>
<b>Дългосрочни пасиви</b>			
Дългосрочни лихвоносни заеми	11	1,877	3,646
Деривативен финансов пасив	12	159	320
Друг дългосрочен пасив	13	553	-
		<b>2,589</b>	<b>3,966</b>
<b>Краткосрочни пасиви</b>			
Краткосрочна част на дългосрочни лихвоносни заеми	11	1,790	1,696
Търговски и други задължения	15	566	340
Провизия за дължими дивиденди	14	-	1,448
		<b>2,356</b>	<b>3,484</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>4,945</b>	<b>7,450</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		<b>71,740</b>	<b>77,947</b>

  
 Изпълнителен директор  
 Николай Скарлатов



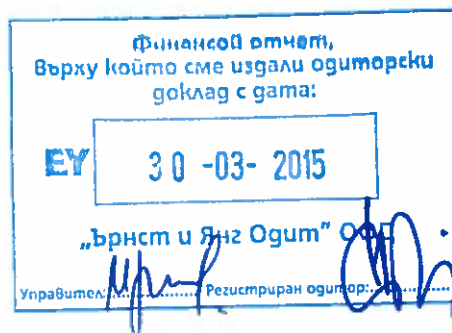
  
 Съставител  
 Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 30 март 2015 г. Финансов отчет, Пояснителните бележки от 39 страници до 74 страници са паралелна част от финансовия отчет. **Фондът е издаден одиторски доклад с дата:**



**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**  
 За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

	Основен капитал (Бележка 10.1)	Премийни резерви (Бележка 10.2)	Неразпределена печалба/(Натру- пана загуба)	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
На 1 януари 2013 г.	60,450	9,810	2,117	72,377
Печалба за годината	-	-	1,685	1,685
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход	-	-	1,685	1,685
Дивиденди (Бележка 14)	-	-	(3,565)	(3,565)
На 31 декември 2013 г.	60,450	9,810	237	70,497
На 1 януари 2014 г.	60,450	9,810	237	70,497
Загуба за годината	-	-	(3,702)	(3,702)
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход	-	-	(3,702)	(3,702)
На 31 декември 2014 г.	60,450	9,810	(3,465)	66,795



Изпълнителен директор  
Николай Скарлатов



Съставител  
Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 30 март 2015 г. Пояснителните бележки от 39 страница до 74 страница са неразделна част от финансовия отчет.



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

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

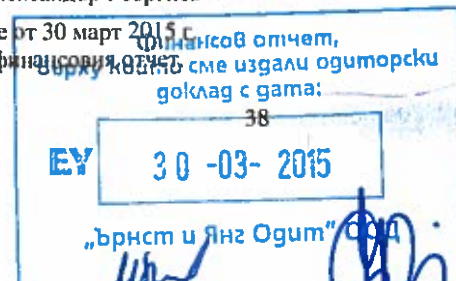
	Бележки	2014	2013
		хил. лв.	хил. лв.
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ</b>			
<b>(Загуба)/ Печалба за годината</b>			
		<b>(3,702)</b>	<b>1,685</b>
Корекции за равнене на печалбата за годината с нетните парични потоци:			
Непарични:			
Нетна загуба/(печалба) от промени в справедливите стойности на имоти	6.1, 6.2	4,634	(76)
Приходи от лихви		(371)	(1,451)
Разходи за лихви		277	358
Печалба от деривативен финансов инструмент	12	(161)	(247)
Загуба от продажба на имоти		23	-
Отписани имоти	5.5	-	14
Разходи за амортизация	5.5	2	4
Отписана обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания	5.3	(2)	(36)
Отписани начислени задължения	5.3	(4)	(43)
Отписани вземания	5.5	112	-
Корекции в оборотния капитал:			
(Увеличение)/Намаление на търговски и други вземания		(53)	80
Увеличение/(Намаление) на търговски и други задължения		238	(25)
<b>Нетни парични потоци от оперативна дейност</b>		<b>993</b>	<b>263</b>
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ</b>			
Покупка на имоти		(14,757)	-
Покупка на нематериални активи		(4)	-
Покупка на оборудване		-	(1)
Открити дългосрочни депозити	9, 13	(704)	-
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти		81	-
Получени лихви		496	2,145
<b>Нетни парични потоци (използвани в)/от инвестиционна дейност</b>		<b>(14,888)</b>	<b>2,144</b>
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ</b>			
Изплатени заеми		(1,683)	(1,592)
Платени лихви		(263)	(356)
Изплатени дивиденди		(1,456)	(3,937)
<b>Нетни парични потоци, използвани във финансова дейност</b>		<b>(3,402)</b>	<b>(5,885)</b>
Нетно намаление на паричните средства и паричните еквиваленти		(17,297)	(3,478)
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари		25,569	29,047
<b>Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември</b>	<b>9</b>	<b>8,272</b>	<b>25,569</b>

Ипълнителен директор  
Николай Скарлатов



Съставител  
Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 30 март 2015 г. По данните в бележките от 39 страници АДСИЦ София са неразделна част от финансовия отчет, който сме издали отговорно с дата:



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

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

### **1. Корпоративна информация**

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

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

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

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

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

Фондът има двама служители - Директор за връзки с инвеститорите и офис организатор. Съветът на директорите на Фонда се състои от 4 члена. Дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти са възложени на обслужващо дружество, съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, което е свързано лице, както е оповестено в Бележка 16 по-долу.

Финансовият отчет на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ за годината, приключваща на 31 декември 2014 година е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 30 март 2015 г.

### **2.1. База за изготвяне**

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

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

### **Изявление за съответствие**

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

### **2.2. Обобщение на съществените счетоводни политики**

#### **а) Превръщане в чуждестранна валута**

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



## ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

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

#### б) Признаване на приходи

Приходите се признават до степента, в която е вероятно икономически ползи да бъдат получени от Фонда и сумата на прихода може да бъде надеждно оценена. Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото възнаграждение, като се изключат отстъпки, рибати и други данъци върху продажбите или мита. Фондът оценява договореностите си за продажби съгласно определени критерии с цел да определи дали действа като принципал или като агент. Фондът е достигнал до заключение, че действа като принципал във всички договорености с изключение на тези свързани с предоставянето на електричество, водоснабдяване и отопление на наемателите. 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 предоставянето на електричество, водоснабдяване и отопление са представени нетно от префактурираните суми, които се събират от наемателите. Преди да бъде признат приход, следните специфични критерии за признаване трябва също да бъдат удовлетворени:

##### *Приходи от продажба на имоти*

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

##### *Приходи от лихви*

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

##### *Приходи от наеми*

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

##### *Приходи от такса управление*

Приходите от такса управление дължими от наематели се признават в периода, в който възнаграждението става дължимо, на база на етапа на завършеност към отчетната дата. Приходите от такса управление са представени брутно от разходите свързани с предоставяне на съответните услуги, тъй като Фондът е оценил, че действа като принципал в тези договорености.

#### в) Разходи

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

#### г) Данъци

##### *Данък печалба*

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

##### *Данък върху добавената стойност*

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

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

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

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

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

**г) Данъци (продължение)**

*Данък върху добавената стойност (продължение)*

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

**д) Разходи по заеми**

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

**е) Доходи на акция**

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

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

• **Финансови активи**

**Първоначално признаване**

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

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

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

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

**Последващо оценяване**

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

*Заеми и вземания*

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

## ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

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

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

##### • Финансови активи (продължение)

###### Отписване

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

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

Когато Фондът е прехвърлил договорните си права за получаване на парични потоци от финансовия актив и нито е прехвърлил, нито е запазил в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, но е запазил контрола върху него, той продължава да признава прехвърления финансов актив до степеня 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.), степеня 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, степеня на продължаващото участие на Фонда е ограничена до по-ниската между справедливата стойност на прехвърления актив и цената на упражняване на опцията.

##### Обезценка на финансови активи

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

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

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

## ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

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

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

##### • Финансови активи (продължение)

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

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

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

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

##### • Финансови пасиви

##### Първоначално признаване и оценяване

Финансовите пасиви, в обхвата на МСС 39, се класифицират като финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като заемни и привлечени средства, или като деривативи, които са ефективни хеджирани 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 заемни и привлечени средства, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването на финансовия пасив.

Финансовите пасиви на Фонда включват търговски и други задължения, лихвоносни заемни и деривативни финансови инструменти.

##### Последващо оценяване

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

##### *Заемни и привлечени средства*

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

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

##### *Финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата*

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

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

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

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

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

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

**• Финансови пасиви (продължение)**

**Последващо оценяване (продължение)**

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

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

Финансов пасив може да бъде определен като финансов пасив, отчитан по справедлива стойност в печалбата или загубата, ако са удовлетворени следните критерии: (i) по този начин се елиминира или значително се намалява непоследователното третиране, което би възникнало, ако пасивите се оценяват, или печалбите или загубите, свързани с тях се признават на различна база; или (ii) пасивът е част от група финансови пасиви, които се управляват заедно и резултатите от тях се оценяват на база на промените в техните справедливи стойности, в съответствие с документираната стратегия за управление на риска; или (iii) финансовият пасив съдържа внедрен дериватив, който трябва да бъде отчетен отделно. Към 31 декември 2014 г., Фондът няма финансови пасиви, определени като финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата (2013 г.: няма).

**Отписване**

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

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

**з) Деривативни финансови инструменти**

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

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

Допълнителна информация за справедливата стойност на договорите за суап на лихвен процент е представена в Бележка 20.

**и) Компенсиране на финансови инструменти**

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



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

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

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

#### **й) Оценка по справедлива стойност**

Фондът оценява своите финансови инструменти като деривативи, както и нефинансови активи като инвестиционни имоти и инвестиционни имоти държани за продажба по справедлива стойност към отчетната дата. Справедливите стойности на финансовите инструменти, оценени по амортизирана стойност, са оповестени в Бележка 20.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

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

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

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

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

#### **к) Основен капитал**

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

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

#### **л) Инвестиционни имоти**

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

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

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

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

#### **м) Имоти за търгуване**

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

## ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

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

#### и) Инвестиционни имоти държани за продажба

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

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

#### о) Лизинг

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

##### *Фондът като лизингодател*

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

#### п) Оборудване

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

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

	2014	2013
Стопански инвентар	5 години	5 години
Компютри	2 години	2 години
Други активи	6-7 години	6-7 години

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

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

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

За 2014 г. и 2013 г. Фондът не отчита съществено оборудване.



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

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

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

**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 амортизационни и натрупаните загуби от обезценка.

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

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
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 2014 г. и 2013 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 актива.

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

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

## ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

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

#### т) Парични средства и парични еквиваленти

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

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

#### у) Провизии

##### *Общи*

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

##### *Провизия за дължими дивиденди*

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

Ръководството е анализирано задължението за разпределяне на дивиденди от икономическа и правна гледна точка. Към 31 декември 2014 г., не е призната провизия за дивиденди. Допълнителна информация е представена в Бележка 14.

### 2.3. Промени в счетоводните политики и оповестявания

#### Нови и изменени стандарти и разяснения

Счетоводните политики на Фонда са последователни с тези, прилагани през предходния отчетен период, с изключение на следните нови и изменени МСФО и Разяснения на Комитета по разяснения по Международните стандарти за финансово отчитане (КРМСФО), възприети от 1 януари 2014 г.:

- МСС 28 *Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия (Преработен)*
- МСС 32 *Финансови инструменти: Представяне (Изменен) – Нетно представяне на финансови активи и финансови пасиви*
- МСФО 10 *Консолидирани финансови отчети*; МСС 27 *Индивидуални финансови отчети (Преработен)*
- МСФО 11 *Съвместни споразумения*
- МСФО 12 *Оповестяване на участия в други предприятия*
- МСС 39 *Финансови инструменти: Признание и оценяване (Изменен) – Новирание на деривативи и продължаване на отчитането на хеджиране*
- МСС 36 *Обезценка на активи (Изменен) – Оповестяване на възстановима стойност на нефинансови активи*
- КРМСФО 21 *Налози*

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

За годинната, приключваща на 31 декември 2014 г.

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

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

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

С въвеждането на новите МСФО 11 и МСФО 12, МСС 28 беше преименуван на МСС 28 *Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия*. Стандартът описва приложението на метода на собствения капитал по отношение на инвестициите в съвместни предприятия в допълнение на това за асоциираните предприятия. Прилагането на преработения стандарт няма ефект върху финансовото състояние и резултатите от дейността на Фонда.

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

Изменението уточнява значението на „попостоящем има законово упражняемо право да нетира“, както и прилагането на критериите на МСС 32 за нетно представяне по отношение на системи за сетълмънт. Прилагането на изменението в МСС 32 няма ефект върху финансовото състояние и резултатите от дейността на Фонда.

#### **МСФО 10 *Консолидирани финансови отчети*; МСС 27 *Индивидуални финансови отчети (Преработен)***

МСФО 10 заменя частта от МСС 27 *Консолидирани и индивидуални финансови отчети*, която дава насоки за изготвянето и представянето на консолидирани финансови отчети. Той включва и въпросите, разгледани в ПКР-12 *Консолидация - предприятия със специално предназначение*. МСФО 10 въвежда единен модел на контрола, който е приложим за всички предприятия, включително тези със специално предназначение. За разлика от МСС 27, МСФО 10 изисква ръководството да упражни значителна преценка при определянето на това кои предприятия са контролирани и следователно, е необходимо да бъдат консолидирани от компанията-майка. Преработеният МСФО 10 няма ефект върху финансовото състояние и резултатите от дейността на Фонда.

#### **МСФО 11 *Съвместни споразумения***

МСФО 11 заменя МСС 31 *Дялове в съвместни предприятия* и ПКР-13 *Съвместно контролирани предприятия – непарични вноски от участниците*. МСФО 11 променя отчитането на съвместните споразумения като вместо трите класификационни категории съгласно МСС 31, въвежда две – съвместна дейност и съвместно предприятие. Премахната е опцията по МСС 31, позволяваща съвместните предприятия (така както са дефинирани в МСФО 11) да бъдат отчитани по метода на пропорционална консолидация. Съвместните предприятия се изисква да бъдат отчитани по метода на собствения капитал. Възприемането на МСФО 11 няма ефект върху финансовото състояние и резултатите от дейността на Фонда.

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

МСФО 12 включва всички оповестявания, които по-рано бяха обхванати от МСС 27 и които бяха свързани с консолидираните финансови отчети, както и всички оповестявания, които преди бяха обхванати от МСС 31 *Дялове в съвместни предприятия* и МСС 28 *Инвестиции в асоциирани предприятия*. Тези оповестявания са свързани с участието на предприятието в дъщерни дружества, съвместни споразумения, асоциирани предприятия и структурирани предприятия. Изискват се и редица нови и по-детайлни качествени и количествени оповестявания. Оповестяванията по МСФО 12 не са приложими за представянето на финансовото състояние и резултатите от дейността на Фонда.

#### **МСС 39 *Финансови инструменти: Признание и оценяване (Изменен)* - Новиране на деривативи и продължаване на отчитането на хеджиране**

Изменението предоставя освобождаване от прекратяване на отчитането на хеджиране в случай, че новирането на дериватив, който е определен като хеджиращ инструмент, отговаря на определени условия. Прилагането на изменението няма ефект върху финансовото състояние и резултатите от дейността на Фонда.

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

За годинната, приключваща на 31 декември 2014 г.

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

#### ***МСС 36 Обезценка на активи (Изменен) - Оповестяване на възстановима стойност на нефинансови активи***

Изменението премахва някои неумишлени последици от въвеждането на МСФО 13 по отношение на изискванията за оповестяване на МСС 36. Последните са допълнени с оповестяване на възстановимата стойност на активи или ОГПП, за които е била призната или възстановена загуба от обезценка през текущия отчетен период. Изменението не е оказало ефект върху финансовото състояние и резултатите от дейността на Фонда.

#### ***КРМСФО 21 Налози***

КРМСФО 21 разяснява, че отчеташо се предприятие следва да признае задължение за налог, когато бъде изпълнено условието или действието, пораждащо плащането на налога съгласно приложимото законодателство. Така например, ако задължението за плащане на налог се поражда при достигането на определен стойностен праг, то Разяснението уточнява, че докато не бъде достигнат минималния праг, не следва да бъде признато задължение за налог. Изискванията се прилагат ретроспективно. Възприемането на Разяснението няма ефект върху финансовото състояние и резултатите от дейността на Фонда.

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

#### **Преценки**

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

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

Фондът е сключил договори за лизинг на търговски и офис площи от притежаваните от него имоти. Ръководството счита, че Дружеството запазва всички съществени рискове и изгоди от собствеността върху тези имоти и поради това, договорите се третират като оперативни лизинги. Допълнителна информация е представена в Бележка 18.

#### ***Трансфери от инвестиционни имоти***

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

#### ***Покупки на инвестиционни имоти***

Като част от своята дейност, Фондът придобива инвестиционни имоти. В момента на всяко придобиване, Фондът преценява дали то представлява придобиване на бизнес в обхвата на МСФО 3 Бизнес комбинации или придобиване на актив в обхвата на МСС 40 Инвестиционни имоти. Фондът отчита придобиване на инвестиционен имот като бизнес комбинация, тогава когато освен актива той придобива и интегриран пакет от съществени дейности/процеси. Когато Фондът прецени, че придобитите дейности/процеси са несъществени, придобиването се отчита като придобиване на актив. Тази преценка зависи от специфичните условия и характеристики на всяка транзакция. След направен анализ на спомагателните услуги предлагани на наемателите на придобитите офис сгради през 2014 г., Фондът е преценил че те са несъществени и представляват незначителен компонент от цялостното споразумение. Поради това, Фондът е отчетел придобитите през 2014 г. офис сгради като придобиване на актив в обхвата на МСС 40 Инвестиционни имоти и е приложил политиката за отчитане на Инвестиционни имоти представена в Бележка 2.2., л).

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

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

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

#### **Преценки (продължение)**

##### *Провизия за дължими дивиденди*

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Фондът е задължен да разпредели като дивидент не по-малко от 90% от коригирана съгласно изискванията на закона печалба за финансовата година. Ръководството е анализирано задължението за разпределяне на дивиденди от икономическа и правна гледна точка и към 31 декември 2014 г. не е призната провизия за дивиденди (2013 г.: 1,448 хил. лв.). Допълнителна информация е представена в Бележка 14.

#### **Приблизителни оценки и предположения**

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

##### *Обезценка на вземания*

Фондът използва корективна сметка за отчитане на загуби от обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания от клиенти. Ръководството преценява адекватността на обезценката на база на възрастов анализ на вземанията, специфичната икономическа среда на клиента, неговата платежоспособност, промени в договорените условия на плащане и други. Ако финансовото състояние и резултати от дейността на клиентите се влошат (над очакваното), стойността на вземанията, които трябва да бъдат отписани през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към датата на баланса. Към 31 декември 2014 г. най-добрата преценка на ръководството за необходимата обезценка на вземанията възлиза на 73 хил. лв. (2013 г.: 677 хил. лв.). Допълнителна информация е представена в Бележка 8.

##### *Справедлива стойност на инвестиционни имоти*

Инвестиционните имоти и имотите държани за продажба са оценени по справедлива стойност от независим лицензиран оценител на базата на приходен или пазарен подход. Поради стагнацията на пазара на недвижими имоти, оценките не винаги са подкрепени със сравнителни пазарни данни за реални сключени сделки. Допълнителни оповестявания са представени в Бележка 6.

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

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

#### ***МСС 16 Имоти, машини и съоръжения и МСС 38 Нематериални активи (Изменения) – разяснение на допустимите методи на амортизация***

Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г. Те разясняват принципа на МСС 16 и МСС 38, че приходите отразяват икономическите ползи получени в резултат на оперирането на бизнеса (от който активът е част), като цяло, а не икономическите ползи само от използването на актива. В резултат на това е недопустимо определянето на амортизацията на имоти, машини и съоръжения и нематериални активи на бази, свързани с генерираните приходи. Измененията все още не са приети от ЕС. Не се очаква те да имат ефект върху бъдещите финансови отчети на Фонда.



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

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

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

#### **МСС 16 *Имоти, машини и съоръжения* и МСС 41 *Земеделие (Изменения) - Многогодишни култури***

Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г. Многогодишните култури ще влязат в обхвата на МСС 16 и ще се оценяват според изискванията на МСС 16, т.е. ще се даде възможност за избор между модела на цената на придобиване и модела на преоценената стойност при последващо оценяване. Земеделската продукция от многогодишни култури (например плодовете на овошно дърво) ще останат в обхвата на МСС 41. Правителствените помощи за многогодишни култури ще се отчитат по МСС 20 Счетоводно отчитане на правителствени дарения и оповестяване на правителствена помощ, вместо по МСС 41. Измененията все още не са приети от ЕС. Не се очаква те да имат ефект върху бъдещите финансови отчети на Фонда.

#### **МСС 19 *Доходи на наети лица (Изменение) - Вноски от наетите лица***

Ограниченото по обхват изменение на МСС 19 влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 февруари 2015 г. То касае вноските от наети или трети лица в пенсионни планове с дефинирани доходи. Целта му е да опрости осчетоводяването на вноските, които не зависят от прослужения стаж, като например, вноски от наети лица, които се изчисляват като фиксиран процент от работната заплата. Не се очаква изменението да има ефект върху бъдещите финансови отчети на Фонда.

#### **МСФО 9 *Финансови инструменти***

МСФО 9 влиза в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2018 г., като се позволява по-ранното му прилагане. Финалната версия на МСФО 9 Финансови инструменти заменя МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване и всички предишни редакции на МСФО 9. Стандартът въвежда нови изисквания относно класификация и оценяване, обезценка и отчитане на хеджиране. Стандартът все още не е приет от ЕС. Фондът е в процес на оценка на ефектите от този стандарт върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

#### **МСФО 11 *Съвместни споразумения (Изменение): Счетоводно отчитане на придобиване на участие в съвместна дейност***

Изменението влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г. Добавени са указания за отчитане на придобиване на участие в съвместна дейност, която представлява бизнес по смисъла на МСФО. Изменението все още не е прието от ЕС. Не се очаква изменението да има ефект върху бъдещите финансови отчети на Фонда.

#### **МСФО 10, МСФО 12 и МСС 28: *Инвестиционни предприятия: Прилагане на освобождаването от изготвяне на консолидиран финансов отчет (Изменения)***

Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г. Те разясняват, че освобождаването от представяне на консолидиран финансов отчет важи за компания-майка, която е дъщерно дружество на инвестиционно предприятие, което оценява всички дъщерни дружества по справедлива стойност. Друго изменение касае консолидирането на дъщерно дружество, което предоставя услуги на инвестиционното предприятие. Всички други дъщерни дружества на инвестиционното предприятие се оценяват по справедлива стойност. Измененията на МСС 28 позволяват инвестиционно предприятие, което прилага метода на собствения капитал, да запази справедливите стойности по отношение на дъщерните дружества на своите асоциирани или съвместни предприятия. Измененията все още не са приети от ЕС. Не се очаква измененията да имат ефект върху бъдещите финансови отчети на Фонда.

#### **МСС 1 *Представяне на финансови отчети: Оповестявания (Изменения)***

Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г. Те са свързани с насърчаване на дружествата да прилагат професионална преценка при избора на информацията и начина на представянето ѝ, и поясняват съществуващите изисквания на МСС 1. Измененията касаят същественост, ред на бележките, междинни суми и разбивки, счетоводни политики и представяне на компоненти на другия всеобхватен доход, свързани с инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал. Измененията все още не са приети от ЕС. Фондът е в процес на оценка на ефектите от този стандарт върху бъдещите финансови отчети.



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

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

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

#### **МСФО 14 Разрочвания по регулаторни дейности**

Стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г. Целта на този междинен стандарт е да допринесе за сравнимостта на отчети на предприятията извършващи регулирани дейности и по-специално дейности с регулирани цени. Такива дейности биха могли да бъдат доставките на газ, електричество, вода. МСФО 14 изисква ефектите от регулирани цени да бъдат представяни отделно и предоставя освобождаване при първоначално прилагане на МСФО. Стандартът все още не е приет от ЕС. Тъй като Фондът е възприел МСФО и не извършва регулирани дейности, не се очаква новият стандарт да имат ефект върху бъдещите му финансови отчети.

#### **МСФО 15 Приходи по договори с клиенти**

Стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017 г. МСФО 15 въвежда модел от пет стъпки, който е приложим към приходите по договори с клиенти (с малки изключения), независимо от типа на сделката или дейността. Стандартът ще се прилага и по отношение на признаването и оценяването на печалби и загуби от продажба на някои нефинансови активи, които произтичат от нерегулярни дейности (например продажба на имоти, машини и съоръжения или нематериални активи). Ще се изискват по-детайлни оповестявания, включително разпределение на възнаграждението за сделката между отделните задължения за изпълнение, информация за отделните задължения за изпълнение и ключови преценки и оценки. Стандартът все още не е приет от ЕС. Фондът е в процес на оценка на ефектите от този стандарт върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

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

Изменението влиза в сила от 1 януари 2016 г. То позволява използването на метода на собствения капитал при отчитането на инвестиции в дъщерни предприятия, съвместно контролирани предприятия и асоциирани предприятия в индивидуалните финансови отчети. Изменението все още не е прието от ЕС. Тъй като Фондът не отчита инвестиции в дъщерни дружества, съвместно контролирани предприятия и асоциирани предприятия, изменението няма да намери отражение върху неговото финансово състояние и резултати от дейността.

#### **Изменения в МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия: Продажба или вноска на активи със страни по сделката инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие**

Измененията разглеждат установеното несъответствие между изискванията на МСФО 10 и МСС 28 при продажба или вноска на активи със страни по сделката инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие. Признава се пълната печалба или загуба, когато сделката касае бизнес и част от печалбата или загубата, когато сделката касае активи, които не представляват бизнес. Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г. Изменението все още не е прието от ЕС. Фондът не очаква това изменение да има ефект върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

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

В цикъла 2010-2012 година от проекта за годишни подобрения в МСФО, БМСС публикува изменения, касаещи седем стандарта, които ще влязат в сила за годишни периоди започващи на или след 1 февруари 2015 г. Обобщение на измененията по съответните стандарти е представено по-долу:

- МСФО 2 Доходи на базата на акции – променени са дефинициите на 'условия, даващи право на упражняване' и 'пазарни условия'. Добавени са дефиниции за 'условие за изпълнение на определени показатели' и 'условие за прослужване на определен период';
- МСФО 3 Бизнес комбинации – дават се разяснения относно отчитането на условно възнаграждение във връзка с бизнес комбинация;
- МСФО 8 Оперативни сегменти – изискват се допълнителни оповестявания на преценките на ръководството, направени по отношение на групирането на оперативни сегменти и се дават уточнения за равенството на общата сума на сегментните активи с общо активите на отчитащото се предприятие;
- МСФО 13 Оценка на справедлива стойност – уточнява се взаимодействието с МСФО 9 по отношение на краткосрочните вземания и задължения;

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

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

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

**Годишни подобрения в МСФО – Цикъл 2010-2012 година (продължение)**

- МСС 16 Имоти, машини и съоръжения – изменението изисква при преценка на дълготраен материален актив, неговата отчетна стойност да бъде коригирана по подходящ начин съобразно преоценената балансова стойност, докато натрупаната амортизация да бъде изчислена като разликата между отчетната стойност и балансовата стойност на актива, след приспадане на натрупаните загуби от обезценка;
- МСС 24 Оповестяване на свързани лица – разяснява се, че управляващо дружество, което предоставя ключов ръководен персонал на отчитащото се предприятие, се счита за свързано лице. Съответно, е необходимо да се оповести възнаграждението/непогасеното задължение за извършване на управленски услуги;
- МСС 38 Нематериални активи – същите изменения както в МСС 16 по-горе.

Фондът е в процес на оценка на ефекта от измененията върху бъдещите си финансови отчети.

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

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

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

Фондът е в процес на оценка на ефекта от измененията върху бъдещите си финансови отчети.

**Годишни подобрения в МСФО – Цикъл 2012-2014 година**

В цикъла 2012-2014 година от проекта за годишни подобрения в МСФО, БМСС публикува изменения, касаещи четири стандарта, които ще влязат в сила за финансовата 2016 г. Подобренията все още не са приети от ЕС. Обобщение на измененията по съответните стандарти е представено по-долу:

- МСФО 5 Нетекучи активи, държани за продажба и преустановени дейности – уточнява се, че промяната на начина на освобождаване от актива (продажба или разпределение към собствениците) не се счита за нов план за освобождаване от актива, а представлява продължение на първоначалния план;
- МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания – уточняват се примери за продължаващо участие във финансов актив и изискуемите оповестявания в съкратен междинен финансов отчет;
- МСС 19 Доходи на наети лица – дават се разяснения по отношение на параметрите определящи дисконтовия процент при изчисление на дългосрочни задължения.
- МСС 34 Междинно финансово отчитане – разяснява се, че изискуемите оповестявания е необходимо да се съдържат в междинните финансови отчети или, чрез препратка, да могат да бъдат проследени до друга междинна информация (например доклад на ръководството), която следва да е на разположение на потребителите при същите условия и по същото време.

Фондът е в процес на оценка на ефекта от измененията върху бъдещите си финансови отчети.

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

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

**5. Приходи и разходи**

**5.1. Приходи от наеми**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Наеми от инвестиционни имоти	2,884	2,151
Приходи от такса управление	148	-
	<u><b>3,032</b></u>	<u><b>2,151</b></u>

**5.2. Приходи от външни клиенти**

*а) Географска информация*

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

*б) Информация за основни клиенти*

	<u>Вид приход</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
		<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Клиент 1	Наеми	2,201	2,142
Клиент 2	Наеми	327	-
Клиент 2	Такса управление	81	-

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

**5.3. Други приходи**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Застрахователни обезщетения	76	-
Отписване на начислени задължения (Бележка 15)	4	43
Отписана обезценка на трудносъбираеми вземания (Бележка 8)	2	36
Приходи от надвнесени данъци и неустойки	-	6
Други	8	9
	<u><b>90</b></u>	<u><b>94</b></u>

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

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

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

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<i>Преки оперативни разходи свързани с имоти, които генерират приходи от наеми</i>		
Инвестиционни имоти	(703)	(315)
	<u>(703)</u>	<u>(315)</u>
<i>Преки оперативни разходи свързани с имоти, които не генерират приходи от наеми</i>		
Инвестиционни имоти	(174)	(211)
Инвестиционни имоти, държани за продажба	(42)	(62)
	<u>(216)</u>	<u>(273)</u>
<b>Общо преки оперативни разходи свързани с имоти</b>	<b><u>(919)</u></b>	<b><u>(588)</u></b>

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Ремонти и поддръжка на имоти	(432)	(260)
Местни данъци и такси	(256)	(202)
Разходи за такса управление	(159)	-
Възнаграждения за професионални услуги	(64)	(73)
Други	(8)	(53)
	<u>(919)</u>	<u>(588)</u>

**5.5. Други разходи**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Възнаграждения за професионални услуги	(112)	(97)
Отписване на вземания поради изтекла давност (Бележка 8)	(112)	-
Движение в провизии по съдебни дела за имоти	(35)	(33)
Банкови такси	(6)	(4)
Амортизация	(2)	(4)
Отписани имоти (Бележка 6.1)	-	(14)
Други	(28)	(39)
	<u>(295)</u>	<u>(191)</u>

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

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

**6. Имоти**

**6.1. Инвестиционни имоти**

	Земеделски земи	Неземеделски земи	Търговски и бизнес имоти	Имоти в процес на изграждане	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
На 1 януари 2013 г.	184	28,282	21,158	-	49,624
Придобити	-	-	-	-	-
Нетна печалба/ (загуба) от промени в справедливите стойности	4	110	(13)	-	101
Отписани (Бележка 5.5)	(14)	-	-	-	(14)
<b>На 31 декември 2013 г.</b>	<b>174</b>	<b>28,392</b>	<b>21,145</b>	<b>-</b>	<b>49,711</b>
На 1 януари 2014 г.	174	28,392	21,145	-	49,711
Придобити	-	16	15,149	139	15,304
Нетна печалба/ (загуба) от промени в справедливите стойности	124	(3,726)	(339)	-	(3,941)
Продадени	-	(48)	-	-	(48)
<b>На 31 декември 2014 г.</b>	<b>298</b>	<b>24,634</b>	<b>35,955</b>	<b>139</b>	<b>61,026</b>

Имотите в процес на изграждане включват разходи направени спрямо договор за изработване на инвестиционен проект, проучване, проектиране и авторски надзор по време на строителството на нов имот. Ръководството счита, че себестойността на тези разходи към 31 декември 2014 г. е близка до тяхната справедлива стойност.

**Оценка на справедливата стойност**

Фондът е възложил на независим лицензиран оценител да извърши оценка на справедливите стойности на инвестиционните имоти. Ефективната дата на оценката е 31 декември 2014 г. като са използвани следните оценителски методи:

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

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

- Метод на пазарните сравнения за оценка на справедливите стойности на всички останали инвестиционни имоти (включително земи прилежащи към търговски и бизнес имоти). Тъй като те представляват земи, за които, предвид икономическата конюнктура, няма яснота относно евентуалното им бъдещо 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 2014 г.

**6. Имоти (продължение)**

**6.1. Инвестиционни имоти (продължение)**

**Оценка на справедливата стойност (продължение)**

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

	2014	2013
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Справедлива стойност на инвестиционни имоти, определена по метода на капитализацията на прихода	35,955	21,145
Справедлива стойност на инвестиционни имоти, определена по метода на пазарните сравнения	24,932	28,566
<b>Общо инвестиционни имоти по справедлива стойност</b>	<b>60,887</b>	<b>49,711</b>

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

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

	<b>Оценителски метод</b>	<b>Значителни ненаблюдавани входящи данни</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Търговски и бизнес имоти	Метод на капитализацията на прихода/ метод на пазарните сравнения	Брутен приход от наем – лв. за месец – търговски обект 1	124,381	124,381
		Брутен приход от наем – лв. за месец – търговски обект 2	86,722	86,722
		Брутен приход от наем – лв. за месец – бизнес обект 1	147,323	-
		Риск от незаемост - % от брутният приход от наем	10%	10%
		Норма на капитализация (дисконтов процент)	10%	10%
		Корекция за неликвидност на земята	-15%	-15%
		Корекции на специфични показатели на земята	*	*
Земеделски земи	Метод на пазарните сравнения	Корекции на специфични показатели	*	*
Неземеделски земи	Метод на пазарните сравнения	Корекция за неликвидност	-15%	-15%
		Корекции на специфични показатели	*	*

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

**Анализ на чувствителността**

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

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



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

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

**6. Имоти (продължение)**

**6.1. Инвестиционни имоти (продължение)**

**Други оповестявания**

Инвестиционни имоти със справедлива стойност в размер на 21,286 хил. лв. (2013: 21,145 хил. лв.) са обект на първа по ред ипотека за обезпечаване на дългосрочни лихвоносни заеми на Фонда (Бележка 11).

**6.2. Инвестиционни имоти държани за продажба**

	2014	2013
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
На 1 януари	2,367	2,392
Загуба (нереализирана) от промени в справедливите стойности	(693)	(25)
Продадени	(56)	-
<b>На 31 декември</b>	<b>1,618</b>	<b>2,367</b>

Инвестиционните имоти държани за продажба (които не са били обект на разработване в момента на промяна на тяхното предназначение) се отчитат по справедлива стойност. Тя е определена от независим лицензиран оценител като е използван метода на пазарните сравнения. Ефективната дата на оценката е 31 декември 2014 г. Промените в справедливите стойности на имотите държани за продажба се признават в отчета за доходите. Основните предположения, които са използвани при оценката на справедливите стойности на инвестиционните имоти държани за продажба са представени по-долу:

	<u>Оценителски метод</u>	<u>Значителни ненаблюдавани входящи данни</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ваканционни имоти	Метод на пазарните сравнения	Корекция за неликвидност (тристаен апартамент и гаражни пространства)	-37%	-15%
		Корекция за неликвидност (двустаен апартамент и земя)	-15%	-15%
		Корекции на специфични показатели	*	*

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

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

Инвестиционните имоти, държани за продажба към 31 декември 2014 г. и 31 декември 2013 г. включват ваканционен имот и прилежащата към него земя. Имотът е закупен през 2007 г., но поради намаления интерес от страна на потенциални купувачи вследствие на финансовата криза и нейното отражение върху пазара на ваканционни имоти, Фондът не успя да реализира имота въпреки активната кампания за продажба. Фондът планира да продължи да работи активно в посока продажба на инвестиционния имот и през следващата година.

През 2014 г. и 2013 г., поради неликвидността на пазара на недвижими имоти и липсата на информация за параметрите на конкретни сделки (с изключение на продажбата на двустаен апартамент от същия имот през март 2014 г.) при оценката на справедливата стойност са използвани офертни цени за сравними имоти, коригирани за специфичните характеристики на имотите държани за продажба от Фонда.

Оповестяванията на йерархията на справедливата стойност за инвестиционните имоти и инвестиционните имоти държани за продажба са представени в Бележка 20.

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

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

**7. Разходи за бъдещи периоди**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Предплатени такси	12	1
Застраховки	10	8
	<u>22</u>	<u>9</u>

**8. Търговски и други вземания**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Вземания за наеми, бруто	121	96
Минус: Обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания	(73)	(88)
<b>Вземания за наеми, нетно</b>	<b>48</b>	<b>8</b>
Вземания по продажба на имоти, бруто	-	589
Минус: Обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания	-	(589)
<b>Вземания по продажба на имоти, нетно</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Платени аванси	21	19
Вземания по лихви	3	128
Вземания от и платени аванси на обслужващото дружество	1	132
Други вземания	20	1
	<u>93</u>	<u>288</u>

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

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

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

Към 31 декември 2014 г., вземания за наеми с номинална стойност в размер на 73 хил. лв. (2013 г.: 88 хил. лв.) са обезценени, в резултат на направен от ръководството на Фонда анализ на тяхната събираемост.

Вземания на стойност 602 хил. лв., обезценени в минал период са отписани срещу начислената обезценка поради изтекла давност (изминали повече от пет години от настъпване на изискуемост на вземането). Вземания от обслужващото дружество (действашо като агент в конкретната сделка) в размер на 112 хил. лв. са отписани поради изтекла давност (Бележка 5.5).

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
На 1 януари	(677)	(718)
Призната	-	-
Отписана (Бележка 5.3)	2	36
Използвана	602	5
<b>На 31 декември</b>	<b>(73)</b>	<b>(677)</b>

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

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

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

Към 31 декември 2014 г. и 2013 г., възрастовият анализ на търговските и други вземания е представен в таблицата по-долу:

	Общо	Нито просрочени, нито обезценени	Просрочени, но необезценени				
			< 30 дни	30-60 дни	60-90 дни	90-120 дни	>120 дни
			хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
2014 г.	72	63	-	-	-	-	9
2013 г.	269	144	-	-	-	-	125

**9. Парични средства, парични еквиваленти и блокирани парични средства**

*Парични средства*

	2014	2013
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в брой и по банков сметки	8,247	31
Краткосрочни депозити	25	25,538
	<b>8,272</b>	<b>25,569</b>

Паричните средства в банков сметки се олихвяват с плаващи лихвени проценти, базирани на дневните лихвени проценти по банков депозити. Краткосрочните депозити са в лева и са безсрочни и двугодишни, свободни депозити през 2014 г. (2013: едногодишни свободни депозити). Те се олихвяват по договорени фиксирани лихвени проценти – от 1.7% до 6% годишно (2013 г.: от 3.2% до 8% годишно). Депозитите могат да бъдат изтеглени от Фонда при поискване.

*Блокирани парични средства*

Блокираните парични средства представляват гаранционен депозит служещ за обезпечение на издадена банкова гаранция, както е оповестено в Бележка 13. Депозитът се олихвява с 1% годишна лихва и е с падеж 11 януари 2017 г.

**10. Основен капитал и резерви**

**10.1. Основен капитал**

*Издадени и изцяло платени акции*

	2014	2013
	хил. лв.	хил. лв.
Обикновени акции с номинална стойност 1 лев всяка	60,450	60,450
	<b>60,450</b>	<b>60,450</b>
<i>Обикновени акции</i>	Брой акции (хиляди)	Стойност (хил. лв.)
<i>Оторизирани, издадени и изцяло платени</i>		
На 1 януари 2013 г.	60,450	60,450
На 31 декември 2013 г.	60,450	60,450
На 31 декември 2014 г.	<b>60,450</b>	<b>60,450</b>

През 2014 г. и 2013 г. Фондът не е увеличавал основния си капитал чрез публично предлагане на акции на Българска фондова борса.

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

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

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

**10.1. Основен капитал (продължение)**

Към 31 декември 2014 година, разпределението на основния капитал на Фонда е както следва:

	Брой акции (хил.лв.)	Участие
Уникредит банк, Австрия	5,129	8.48%
Ай ен Джи Универсален Пенсионен фонд	4,087	6.76%
УПФ ДСК Родина АД	4,080	6.75%
ЗУПФ Алианс България	2,977	4.92%
Универсален Пенсионен фонд Доверие АД	2,622	4.34%
Шведбанк	1,678	2.78%
МНИ ООД	1,603	2.65%
Ай ен Джи Доброволен Пенсионен фонд	1,558	2.58%
ДПФ Алианс България	1,498	2.48%
Глобус Балистик ЕООД	1,419	2.35%
Клиенти на Шведбанк АС	1,389	2.30%
ДФ ОББ премиум акции	1,332	2.20%
Мибо Консулт ЕООД	1,217	2.01%
УПФ Пенсионноосигурителен Институт	1,071	1.77%
Николай Сергеевич Драгомирецьки	1,068	1.77%
СЕБ Остевропафонд	1,057	1.75%
Чавдар Иванов Донков	908	1.50%
Ай ен Джи Професионален Пенсионен фонд	881	1.46%
Акционери с участие под 1.4%	24,876	41.15%
	<b>60,450</b>	<b>100%</b>

**10.2. Премийни резерви**

Към 31 декември 2014 г. премийните резерви са в размер на 9,810 хил. лв. (2013 г.: 9,810 хил. лв.). Те са формиранни 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 2014 г.

**11. Дългосрочни лихвоносни заеми**

	Номинален лихвен процент	Падеж	2014	2013
			хил. лв.	хил. лв.
<b>Краткосрочна част</b>				
Инвестиционен банков заем с общ размер 7,000 хиляди евро, по номинална стойност	1 месечен Euribor +1.6%	декември 2015 г.	1,780	1,683
Задължение за лихви			10	13
			<u>1,790</u>	<u>1,696</u>
<b>Дългосрочна част</b>				
Инвестиционен банков заем с общ размер 7,000 хиляди евро, по номинална стойност	1 месечен Euribor +1.6%	декември 2016 г.	1,883	3,663
Корекция до амортизируема стойност			(6)	(17)
			<u>1,877</u>	<u>3,646</u>

*Инвестиционен банков заем с общ размер 7,000 хил. евро (13,691 хил. лв.)*

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 21,286 хил. лв. към 31 декември 2014 г. (2013 г.: 21,145 хил. лв.), 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 хил. евро (13,691 хил. лв.) и лихва от 5% върху тази сума. Заемът се погасява на месечни вноски, дължими на 14-то число всеки месец. Анализ на падежната структура на заема на база на договорените недисконтирани плащания е представен в Бележка 19.

**12. Деривативен финансов пасив**

	2014	2013
	хил. лв.	хил. лв.
Пасив от лихвен суап, признат в отчета за финансовото състояние	<u>159</u>	<u>320</u>
	2014	2013
	хил. лв.	хил. лв.
Нереализирана печалба от лихвен суап, призната в отчета за доходите	<u>161</u>	<u>247</u>

Сделката за лихвен суап е с падеж 14 декември 2016 г. Номиналната сума на суапа е в размер на 13,691 хил. лв. (7,000 хил. 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 20.

Фондът е сключил договор за обезпечаване на потенциални свои задължения при неизпълнение на ангажменти по сделката за лихвен суап до размер 1,369 хил. лв. (700 хил. евро). Този договор е подписан със същата банка и за същия срок, както основната сделка за лихвен суап. През 2014 г. не е имало неизпълнение на ангажиментите по сделката за лихвен суап от страна на Фонда.

## ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

### 13. Друг дългосрочен пасив

Съгласно договор за покупка на сграда от септември 2014 г., договорената покупна цена включва условно възнаграждение в размер на 587 хил. лв. (300 хил. евро). Условното възнаграждение е дължимо през 2016 г. при изпълнение на определени условия от страна на продавача, свързани с гарантиране на договорени наемни нива на част от сградата за фиксиран период от време. Фондът е анализирал споразумението и вероятността от изходящи парични потоци свързани с него, в резултат на което е признат провизия, изчислена на база на сегашната стойност на очакваните изходящи парични потоци дисконтирани с дисконтов фактор от 4%. През 2014 г. във връзка с провизията е признат разход за лихви в размер на 6 хил. лв.

Във връзка с договора за покупка, Фондът е учредил банкова гаранция в полза на продавача в размер на 704 хил. лв. покриваща размера на условно възнаграждение и дължимия ДДС. Банковата гаранция е със срок до 31 декември 2016 г.

### 14. Провизия за дължими дивиденди

	2014	2013
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Провизия за дължими дивиденди	-	1,425
Провизия за данък при източника	-	23
	<u>-</u>	<u>1,448</u>
<b>Дивидент на акция, бруто (в лева)</b>	<u>-</u>	<u>0.024</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.

Към 31 декември 2014 г. Фондът отчита натрупана загуба в размер на 3,465 хил. лв. вследствие на реализирания отрицателен финансов резултат за годината в размер на 3,702 хил. лв. Фондът е анализирал възможността за разпределение на дивидент през текущата година от премийните резерви в размер на 9,810 хил. лв. към 31 декември 2014 г. Въпреки липсата на конкретна законова уредба и възможността за различни интерпретации, Фондът е достигнал до заключение че средствата от Премийни резерви не могат да бъдат използвани за разпределяне на дивидент поради следните законови изисквания:

- Съгласно член 10 от ЗДСИЦ „Дружеството със специална инвестиционна цел разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на ал. 3 и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.“
- Съгласно член 247а, ал. 1 от Търговския закон „дивиденди и лихви по чл. 190, ал. 2 се изплащат само ако според проверения и приет съгласно раздел XI финансов отчет за съответната година чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите и лихвите, подлежащи на изплащане, е не по-малка от сумата на капитала на дружеството, фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав“.



## ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

### 14. Провизия за дължими дивиденди (продължение)

- Съгласно ал. 2 на посочения член от Търговския закон, „По смисъла на ал. 1 чистата стойност на имуществото е разликата между стойността на правата и задълженията на дружеството съгласно баланса му“, а съгласно ал. 3 „плащанията по ал. 1 се извършват до размера на печалбата за съответната година, неразпределената печалба от минали години, частта от фонд "Резервен" и другите фондове на дружеството, надхвърляща определения от закона или устава минимум, намален с непокритите загуби от предходни години, и отчисленията за фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав.“
- Съгласно чл. 246, ал 2 от Търговския закон средствата, получени над номиналната стойност на акциите и облигациите при издаването им са част от фонд Резервен, а съгласно ал. 3 на същия член Средствата на фонд "Резервен" могат да се използват само за: 1). покриване на годишната загуба; и 2). покриване на загуби от предходната година.

С оглед на посочените по-горе разпоредби от Търговския закон и ЗДСИЦ, Фондът не е признал провизия за дивиденди към 31 декември 2014 г. (2013 г.: 1,448 хил. лв.).

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

### 15. Търговски и други задължения

	2014	2013
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Задължения към обслужващото дружество, от които:	138	134
- задължения по строителни договори	92	86
- други	46	48
Начисления за задължения по съдебни дела	128	93
Клиенти по аванси	125	-
Получени депозити от наематели	88	-
ДДС за внасяне	25	10
Задължения към доставчици	13	3
Задължение по неизплатени дивиденди	2	10
Други задължения	47	90
	<b>566</b>	<b>340</b>

Условията на финансовите задължения са както следва:

- Задълженията към обслужващото дружество не са лихвоносни и обичайно се уреждат в 30 дневен срок или според индивидуалните условия, договорени с подизпълнители. Допълнителна информация е представена в Бележка 16.1.
- Задължения към доставчици не са лихвоносни и обичайно се уреждат в 14 дневен срок;
- Задържани суми за гаранции по строителни договори не са лихвоносни и обикновено се уреждат след приемане на обекта.

След направен анализ ръководството е отписало начислено задължение към обслужващото дружество във връзка със строителни договори, в размер на 4 хил. лв. (2013: 43 хил. лв.). Отписаните задължения са представени като други приходи (Бележка 5.3).

## ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

### 16. Оповестяване на свързани лица

Сделките със свързани лица, които Фондът е извършил през годината, заедно със съответните салда към 31 декември 2014 г. и 2013 г. са оповестени по-долу.

#### 16.1. Възнаграждения на обслужващото дружество

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

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

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

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

За 2014 г. възнаграждението за обслужване възлиза на 1,062 хил. лв. (2013 г.: 1,082 хил. лв.), като 1 хил. лв. са били надплатени към 31 декември 2014 г.

За 2014 г. възнаграждението за успех на обслужващото дружество е нула лв. (2013 г.: нула лв.)

Другите вземания от и задължения към обслужващото дружество са представени в Бележка 8 и Бележка 15.

#### 16.2. Възнаграждения на Съвета на Директорите

Възнагражденията на Съвета на Директорите се определят от Общото събрание на акционерите. Фондът поема пътните, квартирни и други разходи на директорите във връзка с присъствие на заседания на Съвета на Директорите или Общи събрания на акционерите. Възнагражденията на директорите са в размер от една до десет минимални месечни работни заплати за България. Възнагражденията на Съвета на Директорите за 2014 година са в размер на 98 хил. лв., в това число осигуровки в размер на 15 хил. лв. (2013 г.: 89 хиляди лева, в това число осигуровки в размер на 14 хил. лв.).

### 17. Доходи на акция

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

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
(Загуба)/ Печалба за годината	(3,702)	1,685
Средно-претеглен брой обикновени акции (в хиляди)	<u>60,450</u>	<u>60,450</u>
<b>Основен доход на акция (в лева)</b>	<b><u>(0.061)</u></b>	<b><u>0.028</u></b>

Не са извършвани други сделки с обикновени акции или потенциални обикновени акции за периода от 31 декември 2014 г. до датата, на която финансовият отчет е одобрен за издаване.

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

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

**18. Ангажименти**

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

*Оперативен лизинг на търговски обекти (инвестиционни имоти)*

Фондът е сключил договори за оперативен лизинг на два инвестиционни имота, представляващи търговски обекти. Първоначалните договори са със срок от 10 години и съдържат клаузи за повишаване на лизинговите вноски в зависимост от пазарните условия; за подновяване на срока; за продажба, при която Фондът е задължен да предложи търговските обекти първо на лизингополучателя по пазарни цени. През 2012 г. Фондът е сключил допълнителни споразумения за удължаване срока на оперативните лизинги до 31 декември 2021 г. (т.е. с още пет години). Вземанията на Фонда по лизинговите договори са обезпечени с едногодишни револвиращи гаранции за добро изпълнение, издадени от лизингополучателя, в размер на 90% дължимите лизингови вноски за пет месеца.

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
До 1 година	2,234	2,201
От една до пет години	8,576	8,657
Над пет години	4,365	6,499
	<u><u>15,175</u></u>	<u><u>17,357</u></u>

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

*Оперативен лизинг на офис площи (инвестиционни имоти)*

След закупуване на два инвестиционни имота представляващи офис сграда, Фондът е встъпил в/сключил договори за оперативен лизинг на офиси с първоначален срок до шест години. Те съдържат различни опции за прекратяване, за повишаване на лизинговите вноски, както и клаузи за подновяване на наемния срок. Вземанията на Фонда по основните лизингови договори са обезпечени с банкови гаранции или получени депозити в размер на два до три брутни месечни наема. Към 31 декември бъдещите минимални лизингови вноски са представени по-долу:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
До 1 година	1,435	-
От една до пет години	1,133	-
Над пет години	-	-
	<u><u>2,568</u></u>	<u><u>-</u></u>

*Аренди на земеделски земи (инвестиционни имоти)*

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
До 1 година	12	6
От една до пет години	35	13
Над пет години	33	5
	<u><u>80</u></u>	<u><u>24</u></u>

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

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

**19. 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 оперативното управление и контрол на сделките с инвестиционни имоти. Съветът на Директорите извършва общ годишен преглед на инвестиционната политика, както и регулярен седмичен преглед и контрол на текущите инвестиционни проекти, както и статуса на планираните инвестиционни проекти.

*Пазарен риск, свързан с инвестиционните имоти*

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

*Лихвен риск*

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

Към 31 декември 2014 г. лихвеният риск не е значителен, тъй като всички банков заеми и депозити, по които Фондът е страна, са с фиксирани лихви (лихвеният риск по инвестиционния банков заем с общ размер 7,000 хиляди евро (13,691 хиляди лева) е минимизиран чрез сключената сделка за лихвен суап). Лихвеният суап няма ефект върху другите компоненти на собствения капитал на Фонда.

*Ликвиден риск*

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

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

Към 31 декември 2014 г.

	На		3-12	1-5		
	поискване	< 3 месеца	месеца	години	> 5 години	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Инвестиционен банков заем с общ размер 7,000 хиляди евро и съпътстващо задължение по деривативен финансов инструмент	-	483	1,450	1,932	-	3,865
Търговски и други задължения	228	60	-	-	-	288
	<b>228</b>	<b>543</b>	<b>1,450</b>	<b>1,932</b>	<b>-</b>	<b>4,153</b>

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

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

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

*Ликвиден риск (продължение)*

Към 31 декември 2013 г.

	На	3-12	1-5		Общо	
	поискване	< 3 месеца	месеца	годишни		> 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	
Инвестиционен банков заем с общ размер 7,000 хиляди евро и съпътстващо задължение по деривативен финансов инструмент	-	483	1,451	3,865	-	5,799
Търговски и други задължения	144	93	-	-	-	237
	<u>144</u>	<u>576</u>	<u>1,451</u>	<u>3,865</u>	<u>-</u>	<u>6,036</u>

*Валутен риск*

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

*Кредитен риск*

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

Максималната кредитна експозиция на Фонда при условие, че неговите контрагенти не изпълнят своите задължения по повод на признатите от Фонда финансови активи, възлизат на съответната им стойност по отчета за финансовото състояние към 31 декември 2014 г.

Основният кредитен риск, на който е изложен Фондът по отношение на другите финансови активи (различни от търговски вземания), възниква в следствие на предоставените депозити в банкови институции. За да управлява нивото на кредитния риск, Фондът работи само с утвърдени банкови институции, с висок кредитен рейтинг. Към 31 декември 2014 г. паричните средства и дългосрочни депозити на Фонда са разпределени в банки със следния кредитен рейтинг:

	хил. лв.	Кредитен рейтинг
Банка 1	8,245	BBB
Банка 2	704	BB+
Банка 3	25	BB-

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

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

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

*Управление на капитала*

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

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810
(Натрупана загуба)/ Неразпределена печалба	<u>(3,465)</u>	<u>237</u>
Общо собствен капитал	<u>66,795</u>	<u>70,497</u>
Инвестиционни имоти, включително имоти държани за продажба	62,644	52,078
Дългосрочни лихвоносни заеми (дългосрочна и краткосрочна част)	3,667	5,342
Собствен капитал към дългосрочни лихвоносни заеми	18.22	13.20
Инвестиционни имоти, включително имоти държани за продажба към собствен капитал	0.94	0.74
Пазарна капитализация	32,643	32,159

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

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

**20. Оценяване на справедлива стойност**

Количествени оповестявания на йерархията на справедлива стойност към 31 декември 2014 г.

Дата на оценка	Оценяване на справедлива стойност чрез използване на			
	Балансова стойност	Котирани цени на активни пазари (Ниво 1)	Значителни наблюдавани входящи данни (Ниво 2)	Значителни ненаблюдавани входящи данни (Ниво 3)
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>Активи, оценени по справедлива стойност:</b>				
<b>Инвестиционни имоти (Бележка 6.1)</b>				
Търговски имоти	31.12.2014	21,286	-	21,286
Незеделски земи	31.12.2014	24,634	-	24,634
Офис площи	31.12.2014	14,669	-	14,669
Земеделски земи	31.12.2014	298	-	298
<b>Инвестиционни имоти държани за продажба (Бележка 6.2)</b>				
Ваканционни имоти	31.12.2014	1,618	-	1,618
<b>Пасиви, оценени по справедлива стойност:</b>				
<b>Деривативни финансови пасиви (Бележка 12)</b>				
Лихвен суап	31.12.2014	159	-	159
<b>Пасиви, за които се оповестява справедлива стойност:</b>				
<b>Лихвоносни заеми и привлечени средства (Бележка 11)</b>				
Заеми с плаваща лихва	31.12.2014	3,667	-	3,667
<b>Активи, за които се оповестява справедлива стойност:</b>				
<b>Дълготрайни финансови активи (Бележка 9, 13)</b>				
Блокирани парични средства	31.12.2014	704	-	704



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

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

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

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

	Дата на оценка	Оценяване на справедлива стойност чрез използване на			
		Балансова стойност	Котиранни цени на активни пазари (Ниво 1)	Значителни наблюдавани входящи данни (Ниво 2)	Значителни ненаблюдавани входящи данни (Ниво 3)
			хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>Активи, оценени по справедлива стойност:</b>					
<b>Инвестиционни имоти (Бележка 6.1)</b>					
Търговски имоти	31.12.2013	21,145	-	-	21,145
Незеделски земи	31.12.2013	28,392	-	-	28,392
Земеделски земи	31.12.2013	174	-	-	174
<b>Инвестиционни имоти държани за продажба (Бележка 6.2)</b>					
Ваканционни имоти	31.12.2013	2,367	-	-	2,367
<b>Пасиви, оценени по справедлива стойност:</b>					
<b>Деривативни финансови пасиви (Бележка 12)</b>					
Лихвен суап	31.12.2013	320	-	320	-
<b>Пасиви, за които се оповестява справедлива стойност:</b>					
<b>Лихвоносни заеми и привлечени средства (Бележка 11)</b>					
Заеми с плаваща лихва	31.12.2013	5,342	-	5,342	-

През 2014 г. и 2013 г. не е имало трансфери между нивата от йерархията на справедлива стойност.

**Справедлива стойност на финансови инструменти**

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

	Отчетна стойност		Справедлива стойност	
	2014	2013	2014	2013
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>Финансови активи</b>				
Търговски и други вземания	72	269	72	269
Парични средства и краткосрочни депозити	8,272	25,569	8,272	25,569
Дълготрайни финансови активи	704	-	704	-

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

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

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

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

	<i>Отчетна стойност</i>		<i>Справедлива стойност</i>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<i>Финансови пасиви</i>				
Лихвоносни заеми	3,667	5,342	3,667	5,342
Деривативен финансов инструмент	159	320	159	320
Търговски и други задължения	288	237	288	237

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

- Справедливата стойност на паричните средства и краткосрочните депозити, търговските вземания, търговските задължения и другите текущи активи и пасиви се доближава 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.
- Справедливата стойност на дългосрочни финансови активи с фиксиран лихвен процент е определена чрез дисконтиране на очакваните бъдещи парични потоци при използване на текущи пазарни лихвени нива. Към 31 декември 2014 г., отчетната стойност на дългосрочните финансови активи не се отличава съществено от оценената справедлива стойност.

**21. Събития след отчетната дата**

На 28 януари 2015 г. Фондът осъществи продажба на апартамент, част от имота, държан за продажба, а на 18 март 2015 г. осъществи продажба на два инвестиционни имота част от неземеделските земи в област Велико Търново.

Мениджмънтът на Фонда взе решение за започване на строителни работи във връзка с инвестиционен имот, намиращ се в близост до Бизнес Парк София на Околовръстния път. В тази връзка през изминалата година Дружеството е разработило технически проект на новата сграда, на базата на който през март е получено разрешение за строеж.

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 2014 г.