

**СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА И ОБЯСНИТЕЛНИ
БЕЛЕЖКИ/ОПОВЕСТЯВАНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ
ОТЧЕТ**

на

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

за трето тримесечие на 2014 година

1. Корпоративна информация

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

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

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

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

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

Фондът има един служител - Директор за връзки с инвеститорите. От ноември 2013 г. е назначен втори служител – Офис организатор. Съветът на директорите на Фонда се състои от 4 члена. Дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти са възложени на обслужващо дружество, съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, което е свързано лице.

2. 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.

3. Обобщение на съществените счетоводни политики

а) Превръщане в чуждестранна валута

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

б) Признаване на приходи

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

Приходи от продажба на имоти

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

Приходи от лихви

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

Приходи от наеми

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

в) Разходи

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

г) Данъци

Данък печалба

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

Данък върху добавената стойност

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

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

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

д) Разходи по заеми

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

е) Доходи на акция

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

ж) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване

• Финансови активи

Първоначално признаване

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

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

Редовните покупки или продажби на финансови активи се признават на датата на търгуване (сделката), т.е. на датата, на която Фондът се е ангажирал да купи или продаде актив. Редовните покупки или продажби са покупки или продажби на финансови активи, чиито условия изискват

прехвърлянето на актива през период от време, установен обикновено с нормативна разпоредба или действаща практика на съответния пазар.

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

Последващо оценяване

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

Заеми и вземания

Заемите и вземанията са недеривативни финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не се котира 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.

ж) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване

• Финансови активи

Отписване

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

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

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

Когато продължаващото участие е под формата на издадена и/или закупена опция за прехвърления актив (в т. ч. опция, уреждана в парични средства или др. под.), степента на продължаващото участие на Фонда е равна на стойността на прехвърления актив, за която Фондът може да го изкупи обратно. В случаите, обаче, на издадена пут опция (в т. ч. опция, уреждана в парични средства или др. под.) за актив, който се оценява по справедлива стойност, степента на продължаващото участие на Фонда е ограничена до по-ниската между справедливата стойност на прехвърления актив и цената на упражняване на опцията.

Обезценка на финансови активи

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

ж) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване

- **Финансови активи**

Обезценка на финансови активи

Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност (продължение)

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

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

- **Финансови пасиви**

Първоначално признаване и оценяване

Финансовите пасиви, в обхвата на МСС 39, се класифицират като финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като заеми и привлечени средства, или като деривативи, които са ефективни хеджиращи инструменти, както това е по-уместно. Дружеството

определя класификацията на своите финансови пасиви при първоначалното им признаване. Финансовите пасиви се признават първоначално по справедливата им стойност, плюс, в случай на заеми и привлечени средства, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването на финансовия пасив.

Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски и други задължения, лихвоносни заеми и деривативни финансови инструменти.

Последващо оценяване

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

Заеми и привлечени средства

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

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

Финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата

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

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

ж) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване

• **Финансови пасиви**

Последващо оценяване

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 30 септември 2014 г., Фондът няма финансови пасиви, определени като финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата .

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.

и) Компенсиране на финансови инструменти

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

й) Оценяване по справедлива стойност

Дружеството оценява своите финансови инструменти като деривативи, както и нефинансови активи като инвестиционни имоти и инвестиционни имоти държани за продажба по справедлива стойност към отчетната дата.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

й) Оценкаване по справедлива стойност (продължение)

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

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

к) Основен капитал

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

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

л) Инвестиционни имоти

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

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

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

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

м) Имоти за търгуване

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

н) Инвестиционни имоти държани за продажба

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

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

о) Лизинг

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

Фондът като лизингодател

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

п) Оборудване

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

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

	2013	2012
Стопански инвентар	5 години	5 години
Компютри	2 години	2 години
Други активи	6-7 години	6-7 години

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

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

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

р) Обезценка на нефинансови активи

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

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

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

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

с) Парични средства и парични еквиваленти

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

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

г) 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.

4. Промени в счетоводните политики и оповестявания

Нови и изменени стандарти и разяснения

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

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

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

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

Измененията в МСС 1 изискват групиране на компонентите на другия всеобхватния доход така, че тези, които могат да бъдат рекласифицирани (или "рециклирани") в печалбата или загубата в последващ отчетен период, следва да се представят отделно от онези, които не могат. За тази цел, в отчета за другия всеобхватен доход са добавени две подзаглавия „Друг всеобхватен доход,

подлежащ на рекласификация в печалбата или загубата в последващи периоди“ и „Друг всеобхватен доход, неподлежащ на рекласификация в печалбата или загубата в последващи периоди“. Освен тази промяна, касаеща представянето на другия всеобхватен доход, измененията в МСС 1 не засягат финансовото състояние или резултати от дейността на Фонда.

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

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

МСС 19 Доходи на наети лица (Изменен)

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

МСФО 13 Оценяване на справедлива стойност

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

Други нови и изменени стандарти и разяснения

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

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

5. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Преценки

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

Неотменими ангажименти по оперативен лизинг – Фондът като лизингодател

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

Трансфери от инвестиционни имоти

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).

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.).

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.

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

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

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

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

МСС 27 Индивидуални финансови отчети (Преработен)

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

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

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

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

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

МСС 36 Оповестяване на възстановима стойност на нефинансови активи - Изменение

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

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

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

МСФО 9 Финансови инструменти: Класификация и оценяване

Новият стандарт влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2015 г. МСФО 9, както е публикуван, отразява първата фаза от работата на БМСС за подмяна на МСС 39 и е приложен за класификацията и оценяването на финансови активи, както са дефинирани в МСС 39. Фаза I на МСФО 9 ще има съществен ефект върху (i) класификацията и оценяването на финансови активи и (ii) промяна в отчитането за тези предприятия, които прилагат опцията за справедлива

стойност при оценката на финансови пасиви. В следващите фази, БМСС ще разгледа счетоводното отчитане на хеджирането и обезценката на финансови активи. Фондът е в процес на оценка на ефектите от този стандарт върху финансовото състояние или резултатите от дейността. Стандартът все още не е приет от ЕС.

МСФО 10 Консолидирани финансови отчети

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

МСФО 11 Съвместни споразумения

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

МСФО 12 Оповестяване на участия в други предприятия

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

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

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

КРМСФО 21 Налози

КРМСФО 21 разяснява, че отчитащо се предприятие следва да признае задължение за налог, когато бъде изпълнено условието или действието, пораждащо плащането на налога съгласно приложимото законодателство. Така например, ако задължението за плащане на налог се поражда при достигането на определен стойностен праг, то Разяснението уточнява, че докато не бъде достигнат минималния праг, не следва да бъде признато задължение за налог. КРМСФО 21 е в сила за отчетни периоди,

започващи на или след 1 януари 2014 г. Разяснението все още не е прието от ЕС. Фондът не очаква то да окаже съществен ефект върху бъдещите му финансови отчети.

Годишни подобрения в МСФО – Цикъл 2010-2012 година

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

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

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

Годишни подобрения в МСФО – Цикъл 2011-2013 година

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

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

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

Оценка на справедливата стойност

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

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

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

- Метод на пазарните сравнения за оценка на справедливите стойности на всички останали инвестиционни имоти (включително земи прилежащи към търговски имоти). Тъй като те представляват земи, за които, предвид икономическата конюнктура, няма яснота относно евентуалното им бъдещото разработване, е приет като най-подходящ този метод. Поради неликвидността на пазара на недвижими имоти при оценката на справедливите стойности са използвани ofertни цени за сравними парцели, коригирани за специфичните характеристики на имотите на Фонда като например, местоположение, площ, достъп, инфраструктура.

7. ИМОТИ

Инвестиционни имоти

Оценка на справедливите стойности

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

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

Основни предположения, използвани при определяне на справедливите стойности на инвестиционни-те имоти

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

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

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

Анализ на чувствителността

Значителни увеличения (намаления) в месечния наем (като изолирана промяна) би довела до съществено по-висока (ниска) справедлива стойност на инвестиционните имоти. Значителни увеличения (намаления) в дългосрочния процент на незаетост 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.

8. Премийни резерви

Към 30 септември 2014 г. премийните резерви са в размер на 9,810 хиляди лева (2013 г.: 9,810 хиляди лева). Те са формирани от превишението на постъпленията от издадени нови акции над тяхната номинална стойност през 2006 г.

9. Деривативен финансов пасив

Сделката за лихвен суап е с падеж 14 декември 2016. Номиналната сума на суапа е в размер на 13,691 хиляди лева (7,000 хиляди евро), като Фондът плаща фиксирана лихва от 4.04% и получава плаваща лихва от едномесечния Euribor.

Фондът е сключил договор за обезпечаване на потенциални свои задължения при неизпълнение на ангажименти по сделката за лихвен суап до размер 1,369 хиляди лева (700 хиляди евро). Този договор е подписан със същата банка и за същия срок, както основната сделка за лихвен суап. Към 30.09. 2014 г. не е имало неизпълнение на ангажиментите по сделката за лихвен суап от страна на Фонда.

10. Провизия за дължими дивиденди

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. Дължимия дивидент за 2013, бе изплатен през 3-то тримесечие на 2014г.

11. Оповестяване на свързани лица

Сделките със свързани лица, които Фондът е извършил през периода, заедно със съответните салда към 30 септември 2014 г. са оповестени по-долу. Свързани лица са тези лица, които осъществяват контрол върху Фонда или упражняват значително влияние при вземането на финансови или оперативни решения.

11.1. Възнаграждения на обслужващото дружество

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

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

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

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

11.2. 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.

12. 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.

13. 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

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 30 септември 2014 г. лихвеният риск не е значителен, тъй като всички банкови 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.

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.

Валутен риск

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

Кредитен риск

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

Максималната кредитна експозиция на Фонда при условие, че неговите контрагенти не изпълнят своите задължения по повод на признатите от Фонда финансови активи, възлизат на съответната им стойност по отчета за финансовото състояние към 30 септември 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.

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.

14. Оценяване на справедлива стойност

Справедлива стойност на финансови инструменти

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

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

15. Събития след отчетната дата

Няма съществени събития след датата на отчета.