

# **„Фонд Имоти“ АД СИЦ**

## **ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**КЪМ**

**31 ДЕКЕМВРИ 2013 Г.**

ИЗГОТВЕН НА 14.02.2014 Г., ГР. СОФИЯ  
ОТЧЕТЪТ Е ПРИЕТ ОТ СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА 17.02.2014 Г.

---

София, 2014 г.



ДОКЛАД  
НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОДИТОРИ

ДО АКЦИОНЕРИТЕ  
НА “ФОНД ИМОТИ” АДСИЦ

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на компанията „ФОНД ИМОТИ” АДСИЦ, включващ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2013 г. и отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчет за промените в собствения капитал, отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

*Отговорност на ръководството за финансовия отчет*

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, 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, е на ръководството.

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

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

*Мнение*

В резултат на това, удостоверяваме, че по Наше мнение финансовия отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на компанията „ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ към 31 декември 2013 г., както и за нейните финансови резултати от дейността и за паричните потоци за годината, завършваща тогава, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане.

*Параграф за обръщане на внимание*

Без да квалифицираме нашето мнение, обръщаме внимание на оповестеното в доклада за дейността и пояснителните сведения към финансовия отчет, където е показано, че Дружеството е реализирало нетна загуба в размер на 717 х.лв. за годината, завършваща на 31 декември 2013 г. Към тази дата собственият капитал на дружеството е по малък от уставният капитал в размер на 6 065 х.лв. Тези условия показват наличието на съществена несигурност, която може да породи значително съмнение относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. В Доклада за дейността са оповестени и мерките, които ръководството предприема.

*Доклад върху други законови изисквания*

Съгласно изискванията на чл.38, ал.4 от Закона за счетоводството, ние изразяваме и мнение относно Годишния доклад за дейността. Ние извършихме преглед на годишния доклад за дейността за 2013г., изготвен от ръководството на „ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ . Годишния доклад за дейността е разработен в съответствие с изискванията на чл.33, ал.1 и 2 от Закона за счетоводството. Отговорността за изготвянето на този доклад се носи от Ръководството. По наше мнение финансовата информация, представена в годишния доклад на ръководството за дейността, за 2013г., съответства във всички съществени аспекти на финансовата информация, която се съдържа в годишния финансов отчет за същия отчетен период.

Регистриран одитор:

**ДЕЯН КОНСТАНТИНОВ**



12 март 2014 година

Гр. Сливен, България

Ул. „ Мур” 13- А-4

**СЪДЪРЖАНИЕ:**

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ КЪМ 31.12.2013 .....	3
ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА 2013Г .....	4
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ (ПРЯК МЕТОД) ЗА 2013Г.....	5
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ ЗА ПЕРИОДА КЪМ 31.12.2013 .....	6
Пояснения към финансовия отчет .....	7
1. Обща информация.....	7
2. Счетоводна политика.....	8
3. Имоти, машини, съоръжения, оборудване и инвестиционни имоти.....	23
4. Търговски и други вземания .....	24
5. Парични средства .....	25
6. Капитал .....	25
7. Приходи.....	27
8. Разходи за външни услуги.....	28
9. Задължения към Персонал и осигурителни институции.....	28
10. Търговски и данъчни задължения.....	29
11. Други разходи.....	31
12. Финансови приходи и разходи .....	31
13. Доходи на акция и дивиденди .....	31
14. Сделки със свързани лица.....	32
15. Политика на ръководството по отношение управление на риска.....	32
16. Възнаграждение за одит .....	36
17. Условни активи и условни пасиви .....	36
18. Събития, настъпили след датата на баланса.....	36

## ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ КЪМ 31.12.2013

(ХИЛ.ЛЕВА)

Активи	Бележка	31.12.2013	31.12.2012
<b>Нетекущи активи</b>			
Имоти, машини, съоръжения и оборудване, нематериални активи и инвестиционни имоти	3	63 645	77 125
<b>Общо нетекущи активи</b>		<b>63 645</b>	<b>77 125</b>
<b>Текущи активи</b>			
Търговски и други вземания	4	20	354
Парични средства	5	157	460
Предплатени разходи	10.1	4	8
<b>Общо текущи активи</b>		<b>181</b>	<b>822</b>
<b>Общо активи</b>		<b>63 826</b>	<b>77 947</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Собствен капитал на акционерите</b>			
Уставен капитал	6.1	23 395	23 395
Премиен резерв	6.1.1	2 001	3 053
Общи резерви	6.1.2	2 339	2 339
Финансов резултат от предходен период		(9 688)	(8 457)
Финансов резултат от текущия период		(717)	(2 283)
<b>Общо собствен капитал на акционерите</b>		<b>17 330</b>	<b>18 047</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Търговски задължения	10	6 304	7 146
Текуща част от нетекущи задължения	10.1	39 094	51 055
Задължения към персонала и осигурителни институции	9	3	12
Данъчни задължения	10	1 095	1 172
Други задължения	10	-	515
<b>Общо текущи пасиви</b>		<b>46 496</b>	<b>59 900</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>46 496</b>	<b>59 900</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>63 826</b>	<b>77 947</b>

\*Поясненията към финансовия отчет на страници от 7 до 36 представляват неразделна част от него.

14.02.2014 г.

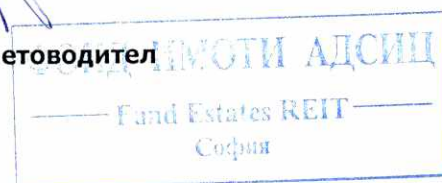
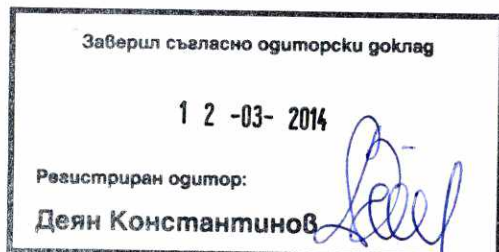
Ръководител: \_\_\_\_\_

В. Генчев  
Изп. директор

Изготвил: \_\_\_\_\_

Хр. Петков

Гл. счетоводител

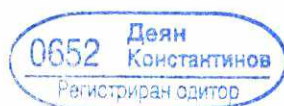
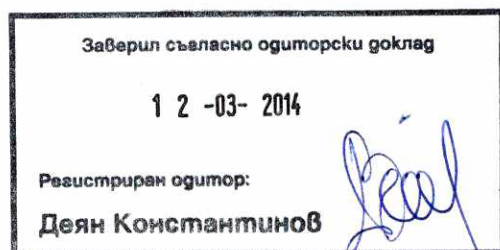


## ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА 2013Г.

(ХИЛ.ЛЕВА)

	Бележка	31.12.2013	31.12.2012
<b>Приходи</b>	7	16 263	7
<b>Общо приходи</b>		<b>16 263</b>	<b>7</b>
<b>Разходи за дейността</b>			
Разходи за материали		(68)	(40)
Разходи за външни услуги	8	(489)	(443)
Разходи за възнаграждения и осигуровки	9	(38)	(44)
Себестойност на продадените активи		(14 035)	-
Други разходи	11	(687)	(26)
<b>Общо разходи за дейността</b>		<b>(15 317)</b>	<b>(553)</b>
<b>Резултат от оперативна дейност</b>		<b>946</b>	<b>(546)</b>
Приходи/разходи от преоценки на инвестиционни имоти	12	(27)	(45)
Разходи за лихви	10.1	(1 634)	(1 690)
Други финансови приходи /(разходи)	12	(2)	(2)
<b>Общо финансови приходи/разходи(нето)</b>		<b>(1 663)</b>	<b>(1 737)</b>
<b>Резултат от продължаващи дейности</b>		<b>(717)</b>	<b>(2 283)</b>
<b>Резултат за периода</b>		<b>(717)</b>	<b>(2 283)</b>
<b>Други компоненти на всеобхватния доход</b>		-	-
<b>Общ всеобхватен доход</b>		<b>(717)</b>	<b>(2 283)</b>
<b>Нетна стойност на активите на една акция</b>		<b>0.7408</b>	<b>0.7714</b>
<b>Доход на акция</b>		<b>(0.0306)</b>	<b>(0.0976)</b>

\*Поясненията към финансовия отчет на страници от 7 до 36 представляват неразделна част от него.



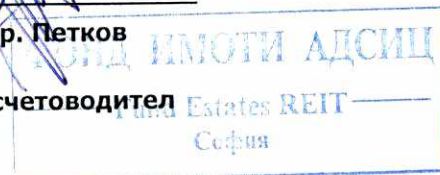
14.02.2014 г.

Ръководител: \_\_\_\_\_

В. Генчев  
Изп. директор

Изготвил: \_\_\_\_\_

Хр. Петков  
Гл. счетоводител

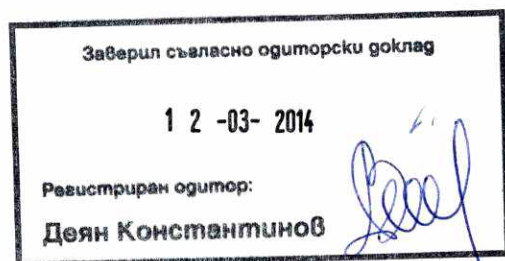


## ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ (ПРЯК МЕТОД) ЗА 2013Г.

(ХИЛ.ЛЕВА)

	Бележки	31.12.2013	31.12.2012
<b>Оперативна дейност</b>			
Постъпления от клиенти		1 689	687
Плащания на доставчици		(950)	(158)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(45)	(36)
Плащания/постъпления за/от данъци		(301)	57
Други постъпление/плащания за оперативна дейност		(337)	(166)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>		<b>56</b>	<b>384</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>			
Придобиване на имоти, машини, съоръжения и оборудване и инвестиционни имоти	3	(2 407)	(616)
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти	3	15 744	
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>		<b>13 337</b>	<b>(616)</b>
<b>Финансова дейност</b>			
Получени/Погасени заеми от финансови институции		(8 494)	649
Платени лихви, такси и комисиони по заеми		(5 201)	
Други постъпления/плащания от финансова дейност		(1)	(2)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>		<b>(13 696)</b>	<b>647</b>
Парични средства в началото на периода		460	45
Нетно увеличение/(намаление) на парични средства		(303)	415
<b>Парични средства в края на периода</b>	<b>5</b>	<b>157</b>	<b>460</b>

\*Поясненията към финансовия отчет на страници от 7 до 36 представляват неразделна част от него.



14.02.2014 г.

Ръководител: \_\_\_\_\_

В. Генчев  
Изп. директор

Изготвил: \_\_\_\_\_

Хр. Петков  
Гл. счетоводител

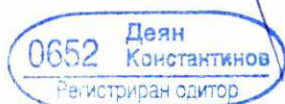
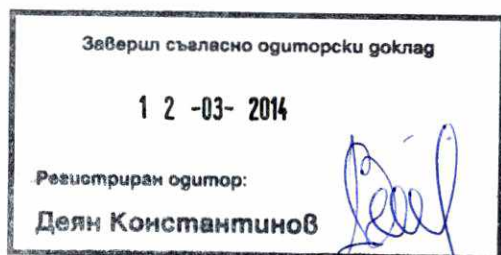


## ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ ЗА ПЕРИОДА КЪМ 31.12.2013

(ХИЛ.ЛЕВА)

	Основен капитал	Премии от емисия	Общи резерви	Финансов резултат	Общо капитал
<b>Салдо към 1 януари 2012</b>	<b>23 395</b>	<b>3 053</b>	<b>2 339</b>	<b>(8 457)</b>	<b>20 330</b>
Нетен резултат за периода				(2 283)	(2 283)
<b>Салдо към 31 декември 2012</b>	<b>23 395</b>	<b>3 053</b>	<b>2 339</b>	<b>(10 740)</b>	<b>18 047</b>
<b>Салдо към 1 януари 2013</b>	<b>23 395</b>	<b>3 053</b>	<b>2 339</b>	<b>(10 740)</b>	<b>18 047</b>
Нетен резултат за периода				(717)	(717)
Покриване на загуба от минали години за сметка на премии от емисия на капитал		(1 052)		1 052	
<b>Салдо към 31 декември 2013</b>	<b>23 395</b>	<b>2 001</b>	<b>2 339</b>	<b>(10 405)</b>	<b>17 330</b>

\*Поясненията към финансовия отчет на страници от 7 до 36 представляват неразделна част от него.



14.02.2014 г.

Ръководител: \_\_\_\_\_

В. Генчев  
Изп. директор

Изготвил: \_\_\_\_\_

Хр. Петков  
Гл. счетоводител

ИМОТИ АДСИЦ  
Estates REIT  
София



## ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

### 1. Обща информация

**„Фонд Имоти“ АДСИЦ** е публично акционерно дружество, регистрирано в София, по ф.д. № 8493/2004 г. в СГС. Седалището и адресът на управление на дружество е в Република България, град София, Община „Младост“, бул „Цариградско шосе“ № 159.

Телефони : 02/962-54-05; Факс : 02/962-53-88 ; e-mail: office@fundestates.bg ; интернет страница: fundestates.bg

Към датата на съставяне на отчета Дружеството няма открити клонове.

**Предметът на дейност на дружеството обхваща:** набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и последващо инвестиране на набраните средства в недвижими имоти, извършване на строежи, подобрения и обзавеждане в последните, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последваща продажба.

Първоначално дружеството е учредено за срок от 7 (седем) години. След проведено ОСА на 26.05.2006 г. е решено срокът на учредяване на дружеството да се промени за неопределено време.

Представителството на Дружеството се осъществява от изпълнителния/ните член/ове поотделно или от всеки други двама члена на Съвета на директорите заедно; в случай че бъде избран прокурист на Дружеството, представителството на Дружеството ще се осъществява от всеки член на Съвета на директорите заедно с прокуриста.

Дружеството се представлява от Веселин Димитров Генчев – изпълнителен директор - самостоятелно, или заедно от другите двама членове на Съвета на директорите – „В и В Интернешънъл“ ООД – представлявано от Димитър Димитров, и Добромир Стефанов Андонов, вписан като независим член на Съвета на директорите на 12.07.2013 г., въз основа на решение на общото събрание на акционерите, проведено на 01.07.2013г.

Дружеството е с едностепенна структура на управление – Съвет на директорите. Към датата на съставяне на отчета членове на СД са следните лица:

- ▶ „В и В Интернешънъл“ ООД – представлявано в Съвета на директорите от Димитър Димитров;
- ▶ Добромир Стефанов Андонов;
- ▶ Веселин Димитров Генчев – изпълнителен директор.

Срокът, за който се избират членовете на Съвета на директорите, е определен в Устава на дружеството, както следва:

- А) единият от членовете на Съвета на директорите, посочен от Общото събрание – за срок от 3 години;
- Б) вторият член на Съвета на директорите, посочен от Общото събрание – за срок от 4 години;
- В) третият член на Съвета на директорите, посочен от Общото събрание – за срок от 5 години.

Капиталът на дружеството е в размер на 23 394 706 (двадесет и три милиона триста деветдесет и четири хиляди седемстотин и шест) лева, разпределен в 23 394 706 (двадесет и три милиона триста деветдесет и четири хиляди седемстотин и шест) броя обикновени, поименни, безналични акции, всяка една с номинална стойност 1 (един) лев.

## 2. Счетоводна политика

### 2.1 Основа за изготвяне на финансовите отчети

Финансовият отчет на дружеството е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2013 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

За текущата финансова година дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за неговата дейност.

#### Тези стандарти и тълкувания включват:

МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане - държавни заеми - Изменения на МСФО 1

- МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване - Компенсиране на финансови активи и финансови пасиви - Изменения в МСФО 7
- МСФО 10 Консолидирани финансови отчети , МСС 27 Индивидуални финансови отчети
- МСФО 11 Съвместни споразумения , МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия
- МСФО 12 Оповестяване на дялови участия в други предприятия
- МСФО 13 Оценяване по справедлива стойност
- МСС 19 Доходи на наети лица (преработен 2011 г.)
- КРМСФО 20 Разходи за отстраняване и почистване на повърхността в производствената фаза на мините

- Подобрения в МСФО - цикъл 2009-2011 :

- МСФО 1 - Повторно прилагане на МСФО 1
- МСФО 1 - Разходи по заеми
- МСС 1 - прецизиране на изискването за сравнителна информация
- МСС 16 - Класификация на сервизното оборудване, резервните части
- МСС 32 - Данъчни ефекти от разпределения към притежателите на капиталови инструменти
- МСС 34 - Междинно финансово отчитане и секторна информация за общата стойност на активите и пасивите

Не всички от тези стандарти и изменения касаят годишните финансови отчети, изготвени от дружеството. Ако даден стандарт или изменение засяга дружеството , той е описан , заедно с въздействието , в бележките към настоящите финансови отчети .

Основните промени са:

- Изменения в МСС 1 , свързана с Представяне на позиции от Друг всеобхватен доход ( издадени през юни 2011 г. ) - Тези изменения, които са в сила със задна дата , целят да подобрят

представянето на компонентите на друг всеобхватен доход . Дружеството е длъжно да групира елементи , представени в Отчета за всеобхватния доход на базата на това дали те ще бъдат прекласифицирани към печалба или загуба впоследствие . Въпреки че не е задължително, Дружеството е приложило новата терминология за "отчет за доходите", т.е. "отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход". Прилагането със задна дата от измененията не са имали никакво въздействие , различно от на представянето на позициите на друг всеобхватен доход.

- Промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети ( Цикъл Годишни подобрения 2009-2011, издадени през май 2012 г.) - Измененията уточняват, че допълнителна сравнителна информация не е необходима за периоди, надвишаващи минимално изискваните от МСС 1 . Въпреки това, ако доброволно се представя , тя трябва да бъде в съответствие с МСФО , без да се задейства изискване за предоставяне на пълен набор от финансови отчети. Също така се пояснява, че , в случай на промени в счетоводната политика със задна дата или преизчисление със задна дата или прекласификация , която има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период , Дружеството трябва да представи отчет за финансовата позиция в края на текущия период и началото и края на предходния период . Въпреки това, с изключение на оповестяването на определена конкретна информация, не е задължително в бележките към финансовия отчет да се разкрива подробна информация за статиите в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

- Изменение на МСС 16 Имоти , машини и съоръжения (Цикъл Годишни подобрения 2009-2011, издадени през май 2012 г.) - Изменението пояснява, че продукти като резервни части, резервно оборудване и сервизното оборудване трябва да бъдат признати като ИМС , когато те отговарят на определението в МСС 16 и в противен случай като материален запас. Това изменение не е имало никакво влияние върху финансовите отчети на Дружеството.

- Изменение на МСС 12 Данъци върху дохода (издаден през декември 2010 г.) - Изменението предоставя презумпция, че възстановяването на балансовата стойност на даден актив, измерен с помощта на модела на справедливата стойност в МСС 40 — Инвестиционни имоти, обикновено ще бъде чрез продажба. Измененията също включват в МСС 12 насоките по отношение на неамортизируеми активи, преди съдържащи се в ПКР-21 (разяснението е съответно отменено). Изменението влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г , приет от Комисията на Европейския съюз на 5 юни 2012г.

- Променен МСС 19 Доходи на наети лица (издаден през юни 2011) - Основните изменения включват премахване на "коридорния подход", модификация на счетоводното отчитане на доходите при напускане, подобряване на изискванията за признаване и оповестяване за планове за дефинирани доходи. Измененията целят да се подпомогнат ползвателите на финансовите отчети да разберат по-добре как плановете с дефинирани доходи засягат финансовото състояние, финансовите резултати и парични потоци на дружеството. Тези изменения са ефективни за годишни периоди, започващи на/ или след 1 януари 2013 г., приети от Комисията на Европейския съюз на 5 юни 2012г.  
Дружеството няма да може да продължи да използва "коридорния подход" за признаване на актюерските печалби и загуби. Актюерските печалби и загуби са преименувани на преоценки и следва да бъдат признати незабавно в другия всеобхватен доход. Те не се прекласифицират в печалбата или загубата през следващи периоди. Ефектът от това все още не е измерен количествено.

- Променен МСС 27 Индивидуални финансови отчети (издаден през май 2011). Промененият и със сменено наименование Стандарт сега само разглежда изискванията за индивидуалните финансови отчети, които са до голяма степен без изменение спрямо МСС 27 Индивидуални финансови отчети. Стандартът изисква главно, когато дадено дружество изготвя индивидуални финансови отчети, инвестициите в дъщерни дружества, асоциирани и съвместно контролирани предприятия да се отчитат или по себестойност, или съгласно МСФО 9 Финансови инструменти. Той също така третира признаването на дивиденди, някои реструктурирания в Дружеството и включва редица изисквания за оповестяване.
- Променен МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия (издаден през май 2011). Промененият и със сменено заглавие Стандарт дава предписания за отчитането на инвестиции в асоциирани предприятия и поставя изискванията за прилагане на капиталовия метод при отчитането на асоциирани предприятия и съвместни предприятия. Той определя "значително влияние", предоставя насоки за това как методът на собствения капитал за отчитане трябва да се прилага (включително изключения от прилагането на метода на собствения капитал за някои случаи) и дава предписание как инвестициите в асоциирани и съвместни предприятия трябва да бъдат тествани за обезценка.
- Изменение на МСС 32 Финансови инструменти : представяне Цикъл Годишни подобрения 2009-2011, издадени през май 2012 г.) - Изменението пояснява, че данък върху дохода във връзка с разпределения към притежателите на инструмент на собствения капитал и за транзакционните разходи по капиталова сделка, трябва да се отчитат в съответствие с МСС 12. Тази промяна не оказала влияние върху финансовите отчети на Дружеството.
- МСФО 7 Финансови инструменти: оповестявания – отписване – в сила от 1 юли 2011г., приет от ЕС на 23 ноември 2011г. – Измененията подобряват изискванията за оповестяване свързани с прехвърлянето на финансови активи и влизат в сила за годишни периоди започващи на/или след 1 юли 2011г., изменението води до по-голяма прозрачност при отчитане на сделки с прехвърляне на финансови инструменти и улеснява разбирането на ползвателите на финансовите отчети относно излагането на рискове при прехвърляне на финансови активи и ефекта от тях върху финансовото състояние на Дружеството, особено в случай на секюритизиране на финансови активи.
- МСФО 10 Консолидирани финансови отчети по МСФО (издаден през май 2011) - новият стандарт определя принципите на контрол, определя как да се дефинира дали даден инвеститор контролира Дружеството, в което е инвестирало и следователно трябва да го консолидира; определя принципите за изготвяне на годишни финансови отчети. Той въвежда един консолидационен модел, който идентифицира контрола като основа за консолидация за всички видове дружества, където контрола се основава на това дали даден инвеститор има власт над Дружеството, в което е инвестирал експозиция/права на променяща се възвръщаемост от неговите участия в асоциираното предприятие и възможност да използва своето влияние над въпросното предприятие, за да повлияе размера на възвръщаемостта. МСФО 10 заменя части от действащия в момента МСС 27 с наименование през 2013 г. Консолидирани и самостоятелни финансови отчети и ПРК-12 Консолидация — Дружества със специална цел и е в сила за годишни периоди, започващи на/ или след 1 януари 2013г.
- МСФО 11 Съвместни ангажименти (издаден през Май 2011) – Новият стандарт изисква страна по съвместен ангажимент да определи типа на съвместния ангажимент, в който тя участва като

оцени своите права и задължения и след това отрази тези права и задължения в съответствие с типа на съвместния ангажимент. Съвместните ангажименти са или съвместни дейности или джойнт вентчъри:

- В дейност по съвместен ангажимент, страните имат правото върху активите и задължения по пасивите отнасящи се до ангажимента. Дружествата джойнт вентчърни оператори признават техните активи, пасиви, приходи и разходи по отношение на техния дял в ангажимента.
- В джойнт вентчър, страните имат право само до размера на нетните активи по ангажимента. Страна в джойнт вентчър прилага капиталовия метод за отчитане на своята инвестиция в джойнт вентчъра в съответствие с МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия. За разлика от МСС 31, метода на пропорционалната консолидация не е позволен.

• МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия (издаден през Май 2011) – Новият стандарт комбинира, обогатява и заменя изискванията за оповестяване касаещи дъщерни предприятия, съвместни предприятия, асоциирани предприятия и структурирани дружества. Той изисква детайлно оповестяване на информация, която дава възможност на потребителите на информация от финансовите отчети да оценят характера и рисковете свързани с дялове в други предприятие, както и ефектите от тези дялове върху финансовата позиция на Дружеството, неговото финансово състояние и паричните му потоци. МСФО 12 влиза в сила за отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г.

• МСФО 13 Оценяване на справедлива стойност (издаден през май 2011) - новият стандарт определя справедливата стойност, изложена в един единствен МСФО рамка за измерване на справедливата стойност и изисква оповестявания относно измерванията/определянето на справедливата стойност. МСФО 13 се прилага, когато други МСФО изискват или разрешават оценка на справедливата стойност. Той не въвежда никакви нови изисквания за оценяване на даден актив или пасив по справедлива стойност, не изменя елементите оценени по справедлива стойност в МСФО, нито пък адресира как да бъдат представяни промените в справедливата стойност. Новите изисквания са в сила за отчетни периоди, започващи на/ или след 1 януари 2013 г.

• КРМСФО 20 Разходи за отстраняване и почистване на повърхността в производствената фаза на мините (издаден през декември 2012 г., в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС) – определя счетоводното отчитане на разходите за отстраняване и почистване на повърхността в производствената фаза на дадена мина. Дава разяснение относно разграничаването на счетоводното третиране на разходи за отстраняване на инертна маса с цел производство и разходи с цел подобряване на достъпа до други количества минна маса за производство в бъдещи периоди. Пояснението изисква дружества от минната индустрия, които прилагат МСФО, да отпишат капитализираните разходи за почистване на повърхността в неразпределената печалба, ако активите не могат да бъдат отнесени към разграничим компонент на рудното поле.

• Изменения на МСФО 7 Финансови инструменти: оповестявания  
Измененията позволяват на инвеститорите да преодолеят различията в изискванията за компенсиране при отчетност по МСФО и US GAAP и въвежда нови оповестявания, които предоставят по-добра информация за това как дружествата смекчават кредитния риск, включително и на свързаните с това обезпечения. Те влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013г..

Следните нови стандарти, изменения и разясненията, които са били издадени от СМСС (IASB), но все още не са в сила за финансовата година, започваща на 1 януари 2013 и не са по-ранно приети от „ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ. Ръководството очаква, че новите стандарти, изменения и разясненията, ще бъдат приети в годишните финансови отчети на Дружеството, когато те влизат в сила. Дружеството е оценило, където е възможно, потенциалното въздействие на всички тези нови стандарти, изменения и разяснения, които ще бъдат ефективни за бъдещи периоди.

- Изменения в МСС 32 Финансови инструменти: представяне  
Измененията адресират несъответствия в текущата практика при прилагането на критериите за компенсиране в МСС 32, главно като изясняват смисъла на "в момента има законно право на компенсиране" и това, че някои брутни сетълмент системи могат да се считат за еквивалентни на нетен сетълмент. Те влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2014г.

- Изменения в МСС 36 , озаглавени Възстановима стойност - Оповестяване за нефинансови активи ( издадени през май 2013 г.). - Измененията водят до намаляване на обстоятелствата, при които се изисква възстановимата стойност на активи или единици, генериращи парични потоци да бъде разкрита , изясняване на изискванията за оповестяванията. Въвежда се изрично изискване за оповестяване на дисконтовия процент, използван при обезценка (или обратно възстановяване), където възстановима стойност (на базата на справедливата стойност, намалена с разходите за продажба) се определя с помощта на настояща стойност на бъдещите парични потоци.Тези изменения са в сила за годишни периоди , започващи на или след 1 януари 2014 година.

- Изменения в МСС 39 , озаглавени Новация на деривати и продължаване на хеджиране (издаден през юни 2013 г.) - Измененията позволяват продължаването на счетоводно отчитане на хеджирането в ситуация, когато контрагента по дериватив, определен като хеджиращ инструмент се заменя с нов контрагент (известно като " новация на деривативи ") , като последица от закони или подзаконови нормативни актове , ако са изпълнени определени условия. Те са в сила за годишни периоди , започващи на или след 1 януари 2014 година. Ръководството не очаква никакъв ефект върху годишните финансови отчети на Дружеството , при липса на такива сделки.

- Изменения в МСФО 10 , МСФО 12 и МСС 27 озаглавени Инвестиционни Дружества Дружества със специална инвестиционна цел (издадени през октомври 2012 г.) - Измененията определят понятието " инвестиционни дружества" и им позволяват освобождаване от консолидация на дъщерни предприятия; Вместо това, инвестиционното дружество е задължено да оценява инвестицията във всяко дъщерно предприятие по справедлива стойност в печалбата или загубата в съответствие с МСФО 9 / МСС 39 ( изключението не се прилага за дъщерни дружества, които предоставят услуги, свързани с инвестиционната дейност на инвестиционното дружество). Инвестиционното дружество е длъжно да отчита инвестицията си в съответното дъщерно предприятие по един и същи начин в своите консолидирани и индивидуални финансови отчети. Въведени са и допълнителни оповестявания. Измененията са в сила за годишни периоди , започващи на или след 1 януари 2014 г., или със задна дата.

- МСФО 9 Финансови инструменти (издаден през ноември 2009 и редактиран през октомври 2010) – Този стандарт въвежда нови изисквания за класификация и измерване на финансови

активи и финансови пасиви, както и тяхното отписване. МСФО 9 изисква за всички признати финансови активи, които са в обхвата на МСС 39 Финансови инструменти, признаването и измерването им да бъде последващо отчетено по амортизируема цена или справедлива стойност. По-специално дълговите инвестиции, които се държат в рамките на един бизнес модел, чиято цел е да събира договорните парични потоци и които имат договорни парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихва по главницата и не са закрити, обикновено се оценяват по амортизирана стойност в края на следващите отчетни периоди. Всички останали дългови инвестиции и капиталови инвестиции се измерват по тяхната справедлива стойност в края на последващите счетоводни периоди.

- Най-значителният ефект от МСФО 9, касаещ класификацията и измерването на финансовите пасиви засяга отчитането на промените в справедливата стойност на безсрочен финансов пасив (определени по справедлива стойност в печалбата или загубата) дължаща се на промени в кредитния риск на този пасив. По-специално, съгласно МСФО 9, за финансови пасиви, които са определени по справедлива стойност в печалбата или загуба, стойността на промяната в справедливата стойност на финансовия пасив, която се дължи на промените в кредитния риск на този пасив се признава в друг всеобхватен доход, освен ако признаването на ефекта от промените в кредитния риск на пасива в друг всеобхватен доход ще създаде или увеличи счетоводно несъответствие в печалбата или загубата. Промените в справедливата стойност, произтичащи от кредитния риск на финансов пасив впоследствие не се прекласифицират в печалба или загуба. В момента съгласно МСС 39, цялата сума на промяната в справедливата стойност на финансовия пасив определен по справедлива стойност в печалба или загуба се признава в печалбата или загубата.

- Изискванията за отписване се запазват почти непроменени съгласно МСС 39. МСФО 9 влиза в сила за годишни периоди започващи на/ или след 1 януари 2015 (по-ранно прилагане е разрешено), все още не е приет от ЕС. Ръководството очаква МСФО 9 да бъде приложен от Дружеството в годишните финансови отчети, когато това стане задължително, също така, че прилагането на новия Стандарт ще има значителен ефект върху сумите отчетени по повод финансовите активи и финансовите пасиви на Дружеството. Въпреки това, не е уместно да се предоставя разумна приблизителна оценка на ефекта до завършването на детайлния преглед.

КРМСФО 21 Такси е интерпретация на МСС 37 Провизии , условни задължения и условни активи. МСС 37 установява критерии за признаването на задължение, един от които е изискването предприятието да има сегашно задължение в резултат от минали събития (известно като задължаващо събитие). Разяснението пояснява, че дългът , който поражда задължение за плащане на такса, е от дейностите, описани в съответното законодателство, което цели плащането. Разяснението определя, че налозите не се признават , ако няма настоящо задължение за заплащане на данъка прикъм края на периода и се признава, ако настоящо задължение за заплащане на данъка (налога, таксата, различни от данък върху дохода) съществува към края на отчетния период. Дружеството следва да признава актив , ако е предплатена такса, налог , но все още не разполагат с настоящото задължение за плащане. Този принцип се прилага и към междинните финансови отчети. КРМСФО 21 е в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014

## 2.2 Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на тези финансови отчети, са представени по долу.

Финансовите отчети са изготвени на принципа на действащо предприятие, което предполага, че Дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви. Базите за оценката са оповестени подробно в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представените финансови отчети са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че тези оценки са базирани на най-пълното познаването на текущите събития и действия от страна на ръководството, реалните резултати могат да бъдат различни от направените оценки и допускания.

## 2.3 Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличение на капитала или и за двете, отколкото за:

- ▶ използване при производствена дейност или административни цели;
- ▶ продажба в рамките на обичайната икономическа дейност.

Инвестиционните имоти се признават като актив във финансовите отчети на Дружеството само при условие, че са изпълнени следните две изисквания:

- ▶ вероятно е да бъдат получени бъдещи икономически изгоди от инвестиционните имоти;
- ▶ стойността на инвестиционните имоти може надеждно да бъде оценена.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот – например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти, се отчитат като се използва моделът на *справедливата цена*. Справедливата цена представлява най-вероятната цена, която може да бъде получена на пазара към датата на отчета.

Промени в справедливата цена на инвестиционните имоти или стойността на продажбата на инвестиционния имот се отразява на реда „Резултат от инвестиционни имоти“ в Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода.

Инвестиционните имоти в процес на строителство са представени във финансовия отчет на Дружеството по цена на придобиване (себестойност), намалена със загубите от обезценка.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовите отчети на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхната продажба. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или продажбата им, се признават в Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода и се



определят като разлика между нетните постъпления от продажбата и балансовата стойност на актива.

Амортизация на инвестиционните имоти не се начислява. На всяка дата на изготвяне на финансовите отчети разликата между балансовата и справедливата стойност се отчита като приход или разход от инвестиционни имоти в Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

#### **2.4 Имоти, машини, съоръжения и оборудване**

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на земите и сградите се извършва въз основа на допустимия алтернативен подход, т.е. по преоценена стойност, която е равна на справедливата стойност към датата на преоценка, намалена с натрупаните в последствие амортизации и загуби от обезценка. Направените преоценки се отчитат за сметка на собствения капитал (преоценен резерв), ако не се предхождат от начислени преди това разходи. Ако преоценен актив се продаде, бракува или извади от употреба, останалият преоценен резерв се отразява за сметка на неразпределената печалба.

Последващото оценяване на всички останали активи се извършва по препоръчителния подход, т.е. по себестойност, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за всеобхватния доход за съответния период.

Последващи разходи свързани с определен дълготраен материален актив, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно предприятието да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Имоти, машини, съоръжения и оборудване придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни активи или на база стойността на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Амортизацията на Имоти, машини, съоръжения и оборудване се начислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи.

Полезният живот, остатъчната стойност и метод на амортизация се преглежда, коригира, ако е необходимо, в края на всеки отчетен период.

Избраният праг на същественост за материалните дълготрайни активи на Дружеството е в размер на 700 (седемстотин) лв.

Даден имот, машина, съоръжение или оборудване се отписва при продажба или когато активът окончателно бъде изваден от употреба и не се очакват никакви други икономически ползи от неговата продължаваща употреба. Печалбите или загубите, получени при бракуването или изваждането от употреба на имот, машина, съоръжение или оборудване, се определят, като разлика между приблизително изчислените нетни постъпления от продажбата и балансовата сума на актива и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

#### **2.5 Обезценка на активите на Дружеството**

Балансовата стойност на активите на Дружеството се преразглежда към датата на изготвяне на отчета с цел да се определи дали има индикации, че стойността на даден актив е обезценена.

За целите на определяне на обезценката, активите на Дружеството са групирани на най-малката разграничима група активи, за които могат да бъдат разграничени парични потоци – единица, генерираща парични потоци. В резултат на това някои от активите са преглеждани за наличие на обезценка на индивидуална база, а други на база единица, генерираща парични потоци.

Индивидуалните активи или единиците, генериращи парични потоци, се преглеждат за наличие на индикации за обезценка на стойността им веднъж годишно към датата на изготвяне на отчета, както и тогава, когато събития или промяна в обстоятелства показват, че преносната стойност на активите може да не бъде възстановена.

В случаите, в които възстановимата стойност на даден актив е по-ниска от неговата балансова стойност, балансовата сума на актива следва да бъде намалена до размера на възстановимата стойност на актива. Това намаление представлява загуба от обезценка.

Възстановимата стойност представлява по-високата от нетната продажна цена на даден актив, базирана на пазарни условия, и стойността в употреба, базирана на сегашната стойност на прогнозираните бъдещи парични потоци, очаквани да се получат от актива в рамките на полезния му срок на годност.

Загубите за обезценка за единици, генериращи парични потоци, към които е разпределена стойност на репутацията се разпределят в намаление на балансовата сума на активите от тази единица в следния ред: първо върху положителната репутация, отнасяща се за единицата и след това върху останалите активи, пропорционално на балансовата им стойност. С изключение на репутацията за всички останали активи на Дружеството към всяка дата на отчета ръководството преценява дали съществуват индикации, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена.

Загубите от обезценка се отчитат в Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за годината), освен ако за дадения актив не е формиран преоценъчен резерв. Тогава обезценката се третира като намаление на този резерв (през друг всеобхватен доход), освен ако тя не надхвърля неговия размер, и надвишението вече се включва като разход в Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Последващо увеличение във възстановимата стойност /за активи, за които са били признати загуби от обезценка в печалбата или загубата/, предизвикани от промени в приблизителните оценки, се признава като приход в Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, до степента до която те възстановяват обезценката.

## **2.6 Приходи и разходи**

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване плащане или възмездяване, като се отчита сумата на всички търговски отстъпки и количествени работи, направени от Дружеството. При замяна на сходни активи, които имат сходна цена, размяната не се разглежда като сделка, която генерира приходи.

При продажба на стоки, приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- ▶ значителните рискове и ползи от собствеността върху стоките са прехвърлени върху купувача;
- ▶ не е запазено продължаващо участие в управлението на стоките или ефективен контрол върху тях;
- ▶ сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- ▶ вероятно е икономическите изгоди от сделката да бъдат получени;

- ▶ направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени могат надеждно да бъдат оценени.

Приходът, свързан със сделка по предоставяне на услуги, се признава, когато резултатът от сделката може надеждно да се оцени.

Оперативните разходи се признават в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в момента на ползване на услугата или към датата на тяхното възникване. Разходите по гаранции се признават и се отразяват срещу направената провизия при признаване на съответния приход. Приходи и разходи за лихви се отчитат на принципа на начислението. Получените дивиденди, с изключение на тези от инвестиции в асоциирани дружества, се признават в момента на тяхното разпределение.

## **2.7 Сделки в чуждестранна валута**

Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в български лева (лв.) и това е функционалната валута на Дружеството.

Сделките в чуждестранна валута се отчитат при първоначалното им признаване във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс за деня на сделката, (обявения фиксинг на Българска народна банка). Приходите и разходите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута в края на периода, са отразени в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на реда "други финансови приходи и разходи".

Валутният борд в България е въведен на 1 юли 1997 г. в изпълнение на препоръките на Международния Валутен Фонд (МВФ) и първоначално стойността на българския лев бе фиксирана към стойността на германската марка в съотношение 1:1. След въвеждането на еврото българският лев бе фиксиран към еврото в съотношение 1EUR = 1.95583 лв.

Паричните позиции в чуждестранна валута се преизчисляват, използвайки заключителния курс. Непаричните позиции, които се водят по историческа цена в чуждестранна валута се преизчисляват, използвайки обменния курс към датата на сделката. Непаричните позиции, които се оценяват по справедлива стойност във валута, се преизчисляват посредством обменните курсове към датата на оценка на справедливата стойност.

## **2.8 Отчитане на лизинговите договори**

В съответствие с изискванията на МСС 17, правата за разпореждане с актива се прехвърлят от лизингодателя върху лизингополучателя в случаите, в които лизингополучателят понася съществените рискове и възнаграждения от собствеността на наетия актив.

Активът се завежда в баланса на лизингополучателя по по-ниската от двете стойности – справедливата стойност на наетия актив и настоящата стойност на минималните лизингови плащания. В баланса се отразява и съответното задължение по финансов лизинг, независимо от това дали част от лизинговите плащания се дължат авансово при сключване на договора за финансов лизинг.

Впоследствие лизинговите плащания се разпределят между финансов разход и намаление на неплатеното задължение по финансов лизинг.

Активите, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират в съответствие с изискванията на МСС 16 или МСС 38.

Всички останали лизингови договори се считат за оперативни лизингови договори. Оперативните лизингови плащания се признават като разходи по линейния метод. Разходи,

свързани с поддръжка и застраховки, се отразяват като разходи в Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход към момента на възникването им.

## **2.9 Финансови активи**

Финансовите активи включват парични средства и финансови инструменти. Финансовите инструменти с изключение на хеджиращите инструменти могат да бъдат разделени на следните категории: кредити и вземания, възникнали първоначално в предприятието, финансови активи, държани за търгуване, инвестиции, държани до падеж, и финансови активи на разположение за продажба. Финансовите активи се отнасят към различните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Принадлежността им към съответната категория се преразглежда към всеки отчетен период.

Финансовите активи се признават на датата на сделката.

Финансовите активи се признават първоначално по себестойност, която е справедливата стойност на платеното възмездяване и съответните разходи по сделката.

Отписването на финансов актив се извършва, когато Дружеството загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив – т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци, или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността. Тестове за обезценка се извършват към всяка дата на изготвяне на баланса, за да се определи дали са налице обективни доказателства за наличието на обезценка на конкретни финансови активи или групи финансови активи.

Лихвените плащания и други парични потоци, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят.

Инвестиции, държани до падеж, са финансови инструменти с фиксирани или определяеми плащания и определена дата на падежа. Инвестициите се определят като държани до падеж, ако намерението на ръководството на Дружеството е да ги държи до настъпване на падежа им. Инвестициите, държани до падеж, последващо се оценяват по амортизирана стойност чрез метода на ефективната лихва. В допълнение при наличието на обезценка на инвестицията финансовият инструмент се оценява по настояща стойност на изчислените парични потоци. Всички промени в преносната стойност на инвестицията се отчитат в Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Финансови активи, държани за търгуване, са такива активи, които са придобити с цел получаване на печалба вследствие краткосрочните колебания в цената или дилърския марж. Деривативните финансови активи, освен ако не са специално определени и ефективни хеджиращи инструменти, се класифицират като държани за търгуване. Финансовите активи, държани за търгуване, първоначално се признават по себестойност, която е справедливата стойност на платеното насрещно възмездяване. След първоначалното признаване финансовите инструменти от тази категория се оценяват по справедлива стойност, с изключение на тези, за които няма котировки на пазарната цена на активен пазари чиято справедлива стойност не може да бъде надеждно определена. Последните се оценяват по амортизирана стойност по метода на ефективния лихвен процент или по себестойност, в случай че нямат фиксиран падеж.

Финансови активи на разположение за продажба са онези финансови активи, които не са кредити и вземания възникнали в предприятието, инвестиции, държани до падеж, или финансови активи държани за търгуване. Финансовите активи от тази категория последващо се оценяват по справедлива стойност, с изключение на тези, за които няма котировки на пазарната

цена на активен пазари чиято справедлива стойност не може да бъде надеждно определена. Последните се оценяват по амортизирана стойност по метода на ефективния лихвен процент или по себестойност, в случай че нямат фиксиран падеж.

Промените в справедливата им стойност се отразяват в собствения капитал, нетно от данъци. Натрупаните печалби и загуби от финансови инструменти на разположение за продажба се включват в Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за отчетния период, когато финансовият инструмент бъде продаден или обезценен.

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са финансови активи създадени от предприятието посредством директно предоставяне на пари, стоки или услуги на даден дебитор. Те са недеривативни финансови инструменти и не се котират на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизируема стойност използвайки методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Промяна в стойността им се отразява в Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода.

Търговските вземания се обезценяват, когато е налице обективно доказателство, че Дружеството няма да е в състояние да събере сумите дължими му в съответствие с оригиналните условия по сделката. Сумата на обезценката се определя като разлика между балансовата стойност на вземането и настоящата стойност на бъдещите парични потоци.

### **2.10 Пари и парични еквиваленти**

Дружеството отчита като пари и парични средства наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, депозити, краткосрочни и високоликвидни инвестиции, които са лесно обрращаеми в паричен еквивалент и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

### **2.11 Капитал**

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Премийният резерв включва получената премия по емитирани акции. Разходите по емитирането не са включени в стойността на допълнителния капитал.

Преоценъчният резерв се състои от печалби и загуби, свързани с преоценка на определени категории финансови активи, имоти, сгради, машини и съоръжения.

Финансовият резултат включва текущия за периода финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби, определени от Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

### **2.12 Пенсионни и други задължения към персонала**

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане или други дългосрочни възнаграждения и планове за възнаграждения след напускане или под формата на компенсация с акции или с дялове от собствения капитал.

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали на база неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква отпуските да възникват в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

### **2.13 Финансови пасиви**

Финансовите пасиви включват банкови заеми и овърдрафти, търговски и други задължения и задължения по финансов лизинг.

Финансовите пасиви се признават тогава, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, се признават като финансови разходи в Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Банковите заеми са взети с цел дългосрочно подпомагане дейността на Дружеството. Те са отразени в баланса на Дружеството, нетно от разходите по получаването на кредита. Финансови разходи като премия, платима при уреждане на дълга или обратното му изкупуване, и преки разходи по сделката се отнасят в Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на принципа на начислението, при използване на метода на ефективната лихва и се прибавят към преносната стойност на финансовия пасив до степента, в която те не се уреждат към края на периода, в който са възникнали.

Задълженията по финансов лизинг се оценяват по първоначална стойност, намалена с капиталовия елемент на лизинговата вноска.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизируема стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Дивидентите, платими на акционерите на Дружеството, се признават, когато дивидентите са одобрени на Общото събрание на акционерите.

### **2.14 Други провизии, условни активи и условни пасиви**

Провизиите, представляващи текущи задължения на Дружеството, произтичащи от минали събития, уреждането на което се очаква да породи необходимост от изходящ паричен поток от ресурси, се признават като задължения на Дружеството. Провизиите се признават тогава, когато са изпълнени следните условия:

- ▶ Дружеството има сегашно задължения в резултат от минали събития;
- ▶ има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток ресурси за да бъде уредено задължението;
- ▶ може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението.

Сумата, призната като провизия, представлява най-добрата приблизителна оценка на изходящите парични потоци от ресурси, необходими за уреждането на настоящото задължение към датата на баланса. При определянето на тази най-добра приблизителна оценка Дружеството взема под внимание рисковете и степента на несигурност, съпътстваща много от събитията и обстоятелства, както и ефекта от промяната на стойността на паричните средства във времето, когато те имат значителен ефект.

Провизиите се преглеждат към всяка балансова дата и стойността им се коригира, така че да отрази най-добрата приблизителна оценка към датата на баланса. Ако вече не е вероятно, че ще е необходим изходящ поток ресурс за уреждане на задължението, то провизията следва да се отпише.

Дружеството не признава условни активи, тъй като признаването им може да има за резултат признаването на доход, който може никога да не бъде реализиран.

## 2.15 Договори за строителство

Договор за строителство е договор, в който е договорено конкретно изграждане на актив или на съвкупност от активи, които са в тясна взаимна връзка или взаимна зависимост по отношение на тяхното проектиране, технология и функция, крайна цел или предназначение.

Договор на база на твърда цена е договор за строителство, който е сключен на твърда договорна цена или твърда единична цена на готовия продукт, която в някои случаи е обвързана с клаузи за повишаване на разходите.

Договор на база "разходи плюс" е договор за строителство, при който се възстановяват допустимите или определените по друг начин разходи плюс процент към тези разходи или твърдо възнаграждение.

Сключените и действащи през текущия отчетен период договори са на база твърда цена.

Приходите по договора се оценяват по справедливата стойност на полученото или подлежащо на получаване възнаграждение и включват първоначалната сума на прихода, договорен в договора; изменения в строителните работи, изплащането на искове и материални стимули до степента, в която е вероятно те да доведат до реализиране на приходи и същите могат да бъдат надеждно оценени.

Разходите по договора включват:

- разходи, които са пряко свързани с конкретния договор;
- разходи, които се отнасят към дейността по договора като цяло и могат да бъдат разпределени към договора;
- такива други разходи, които могат да бъдат конкретно начислени на клиента съгласно условията на договора.

Когато резултатът от един договор за строителство може да бъде оценен надеждно, приходите и разходите, свързани с договора за строителство, се признават като приходи и разходи чрез отчитане на етапа на изпълнение на договорната дейност на края на отчетния период. Очакваните загуби по договора за строителство незабавно се признават като разход.

Извършени разходи по договора, които се отнасят за бъдещи дейности по договора се признават като актив при условие, че е вероятно те да бъдат възстановени. Такива разходи представляват сума, дължима от клиента и се класифицират като незавършени работи по договора.

Етапът на завършеност на даден договор за строителство се определя чрез съотношението на частта от разходите по договора, направени за извършената до момента работа, към предвидените общи разходи по договора.

Междинните плащания и получените от клиентите аванси често не отразяват извършената работа.

Когато резултатите от даден договор за строителство не могат да бъдат надеждно оценени, приходите трябва да бъдат признати само дотолкова, доколкото е вероятно направените разходи по договора да бъдат възстановени;

разходите по договора трябва да бъдат признати като разход за периода, през който са направени.

Когато има вероятност общата сума на разходите по договора да превишава общата сума на приходите по договора, очакваните загуби незабавно се признават като разход.

Прилагане на КРМСФО 15 Споразумения за строителство на недвижими имоти

Разяснението се прилага за счетоводното отчитане на приходите и свързаните разходи на предприятия, които предприемат строителството на недвижим имот пряко или чрез подизпълнители. Обхвата е основно за строителство на недвижим имот, но такива споразумения може да включват и доставката на стоки или услуги.

Дружеството определя отделно за всяко споразумение за строителство на недвижим имот, дали попада в обхвата на МСС 11 или МСС 18. Определянето зависи от условията на споразумението и всички придружаващи го факти и обстоятелства.

МСС 11 се прилага, когато споразумението отговаря на дефиницията на договор за строителство: „договор, в който е конкретно договорено изграждането на актив или на съвкупност от активи ...“. Споразумение за строителство на недвижим имот отговаря на дефиницията на договор за строителство, когато купувачът е в състояние да определи основните структурни елементи на проекта на недвижимия имот преди започване на строителството и/или да определи основни структурни промени в процеса на строителството (независимо дали упражнява тази възможност или не).

Когато се прилага МСС 11, договорът за строителство включва също всякакви договори или компоненти за предоставяне на услуги, които са пряко свързани с изграждането на недвижимия имот. Когато споразумението е в рамките на обхвата на МСС 11 и резултатът от него може надеждно да бъде оценен, Дружеството признава приходите на базата на етапа на завършеност на договорната дейност в съответствие с МСС 11.

Споразумение за строителство на недвижим имот, в което купувачите имат само ограничена възможност да влияят на проекта на недвижимия имот, например да изберат проект измежду няколко варианта, разработени от Дружеството или да направят само минимални промени в основния проект, е споразумение за продажба на стоки в обхвата на МСС 18. Споразумението може да не отговаря на дефиницията на договор за строителство и следователно тогава попада в обхвата на МСС 18.

Когато по споразумение не се изисква да се придобиват и доставят строителни материали, споразумението може да е само за предоставяне на услуги в съответствие с МСС 18 и приходите се признаят на базата на етапа на завършеност на сделката, като се прилага методът на процента на завършеност.

Когато от Дружеството се изисква да предоставя услуги и строителни материали, за да изпълни своето договорно задължение за предоставяне на недвижим имот на купувача, споразумението е споразумение за продажба на стоки и се прилагат критериите за признаване на приходи, заложи в параграф 14 на МСС 18.

Дружеството може да прехвърли върху купувача контрола и значителните рискове и ползи от собствеността над незавършеното производство в текущото му състояние в процеса на строителството. В такъв случай, ако всички критерии на параграф 14 от МСС 18 се изпълняват непрекъснато в процеса на строителството Дружеството признава приходите на базата на етапа на завършеност, като прилага метода на процента на завършеност. Дружеството може да прехвърли върху купувача контрола и значителните рискове и ползи от собствеността на недвижимия имот изцяло наведнъж (напр. при завършване, по време на или след доставката). В такъв случай Дружеството следва да признае приходите, само когато са удовлетворени всички критерии на параграф 14 от МСС 18. Когато от Дружеството се изисква да извърши допълнителна работа по вече доставения на купувача недвижим имот, то признава задължение и разход. Задължението се оценява в съответствие с МСС 37. Когато от Дружеството се изисква да достави допълнителни стоки или услуги, които са отделно разграничени от вече доставения на купувача недвижим имот, то вече е разграничило оставащите стоки или услуги като отделен компонент на продажбата.



**БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ****3. Имоти, машини, съоръжения, оборудване и инвестиционни имоти**

Имотите, машините, съоръженията, оборудването и инвестиционните имоти на Дружеството включват имоти, които се държат с инвестиционна цел.

<b>Нетекущи ИМСО и инвестиционни имоти</b>	
<b>'000 лв</b>	
<b>Начално салдо 1 Януари 2013 г.</b>	<b>77 125</b>
<b>Новопридобити активи</b>	<b>582</b>
<b>Отписани инвестиционни имоти поради продажба</b>	<b>(14 035)</b>
<b>ИМСО и Инвестиционни имоти към 31.12.2013 г. преди преоценка по справедлива стойност</b>	<b>63 672</b>
<b>Преоценки на инвестиционни имоти по справедлива стойност</b>	<b>(27)</b>
<b>ИМСО и Инвестиционни имоти към 31.12.2013 г. след преоценка по справедлива стойност</b>	<b>63 645</b>
Земи (инвестиционни имоти)	9 875
Завършени обекти – сгради	46 006
Инвестиционни проекти в процес на изграждане*	7 764
<b>Към 31.12.2013г.</b>	<b>63 645</b>

\*Инвестиционните проекти в процес на изграждане са представени подробно по-долу.

Инвестиционните имоти, представляващи земя и сграда, са представени във финансовите отчети на Дружеството като е използван модела на справедливата стойност.

Структура на инвестиционните имоти по местоположение:

<b>ОБЕКТ</b>	<b>Местоположение</b>
Търговски център – Пловдив	Град Пловдив, р-н Гладно поле
Боровец	К.к. Боровец
Цариградско шосе	Град София, р-н Младост

<b>Площ на обектите</b>	<b>Кв.м.</b>
Търговски център - Пловдив	5443
Боровец	9002
Цариградско шосе	6391

<b>ЗАСТРОЕНОСТ НА ОБЕКТИТЕ</b>	<b>ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ в Кв.м.</b>	<b>застроена площ в % от площта на обекта</b>	<b>ОБЩА РАЗГЪРНАТА ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ в Кв.м.</b>
Цариградско шосе	3 697.78	57.86%	35 079
Боровец	1 928.58	21.42%	20 164

## Инвестиционни проекти в процес на изграждане в хиляди лева:

ПРОЕКТ	ЕТАП НА ПРОЕКТА	РАЗМЕР НА ПРОЕКТА	ИНВЕСТИРАНИ	ИНВЕСТИРАНИ	КАПИТАЛИЗИРАНИ	НАПРАВЕНИ	БЪДЕЩИ
			ДО 31.12.2012	ПРЕЗ 2013	ЛИХВИ	ИНВЕСТИЦИИ	
			31.12.2012	ПРЕЗ 2013	ИНВЕСТИЦИОНЕН КРЕДИТ ПРЕЗ 2013	ДО 31.12.2013	ИНВЕСТИЦИИ
проект к.к. Боровец - х-л Ексклузив	завършен груб строеж на Акт 14	19 117	7 570	0	194	7 764	11 625
<b>Общо за всички проекти</b>		<b>19 117</b>	<b>7 570</b>	<b>0</b>	<b>194</b>	<b>7 764</b>	<b>11 625</b>

## Завършени обекти – сгради в хиляди лева:

ПРОЕКТ	ЕТАП НА ПРОЕКТА	СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА	НАПРАВЕНИ	СТОЙНОСТ НА
		ПРЕДИ ПРЕОЦЕНКА	ПРЕОЦЕНКИ	ЗАВЪРШЕНИЯ
			КЪМ	ОБЕКТ КЪМ
			31.12.2013	31.12.2013
проект Цариградско шосе - Караулката	Завършена сграда с разр. за ползване	46 009	(3)	46 006
<b>Общо</b>		<b>46 009</b>	<b>(3)</b>	<b>46 006</b>

## Преоценка на ИМСО и Инвестиционни имоти по справедлива стойност в хиляди лева към 31.12.2013 г. по обекти:

Инвестиционен обект	СТОЙНОСТ	СТОЙНОСТ
	ПРЕДИ ПРЕОЦЕНКА	
БенчМарк Бизнес Център, бул. Цариградско шосе - земя	5 221	(4) 5 217
БенчМарк Бизнес Център, бул. Цариградско шосе - сграда	46 009	(3) 46 006
Ексклузив Ски и Спа резорт, к.к. Боровец	4 502	(20) 4 482
<b>Общо</b>	<b>55 732</b>	<b>(27) 55 705</b>

## 4. Търговски и други вземания

			31.12.2013	31.12.2012
			'000 лв	'000 лв
<b>Текущи вземания</b>	<b>търговски</b>	<b>и други</b>		
<b>Вземания от доставчици</b>	<b>от клиенти</b>	<b>и</b>	<b>14</b>	<b>101</b>
<b>Вземания по аванси</b>	<b>по предоставени аванси</b>		<b>-</b>	<b>49</b>
	<i>Аванси по договори за СМР</i>		<i>-</i>	<i>49</i>
<b>Данъци за възстановяване – ДДС</b>			<b>6</b>	<b>44</b>
<b>Други текущи вземания</b>			<b>-</b>	<b>160</b>
<b>Общо текущи вземания</b>			<b>20</b>	<b>354</b>

Към датата на изготвяне на отчета няма промяна в справедливата стойност на вземанията на дружеството.

## 5. Парични средства

	31.12.2013	31.12.2012
	'000 лв	'000 лв
Парични средства в банки	157	229
Парични средства в брой	-	231
<b>Общо парични средства</b>	<b>157</b>	<b>460</b>

Паричните средства в банки са със следната структура:

	31.12.2013	31.12.2012
	'000 лв	'000 лв
Парични средства по разплащателни сметки	157	229
<b>Общо парични средства</b>	<b>157</b>	<b>229</b>

## 6. Капитал

### 6.1 Акционерен капитал

Акционерният капитал на Дружеството се състои от обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 (един) лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството. Всички акции, в размер на 23 394 706 бр., са напълно платени. Акционерният капитал е разпределен както следва:

Име	31.12.2013	
	Брой акции	%
ВЕСЕЛИН ДИМИТРОВ ГЕНЧЕВ	2 404 096	10.28%
ЛЮБОМИР НИКОЛАЕВ БОЯДЖИЕВ	1 282 721	5.48%
ДИМИТЪР ПЕНЧЕВ ДИМИТРОВ	762 042	3.26%
РОСЕН РАФФИ ТОМАСЯН	705 400	3.02%
ПЛАМЕН СРЕБРОВ ДИЛЬОВСКИ	441 189	1.89%
ИВАН СЛАВОВ СЛАВОВ	422 151	1.80%
ИЛИЙЧО ЙОРДАНОВ КАМБУРОВ	400 000	1.71%
ВИКТОР КОНСТАНТИНОВИЧ ГРИЛИХЕС	399 999	1.71%
ДИАН НИКОЛАЕВ ИВАНОВ	365 600	1.56%
ИВО БОЖАНОВ ОРОЗОВ	340 000	1.45%
СТОЯН ИВАНОВ ИВАНОВ	305 050	1.30%
Местни юридически лица	1 859 439	7.95%
Чуждестранни юридически лица	2 809 648	12.01%
Институционални инвеститори	1 210 429	5.17%
Други миноритарни акционери - физически лица	9 686 942	41.41%
<b>Общо капитал</b>	<b>23 394 706</b>	<b>100.00%</b>
<b>Общ брой акционери физически лица</b>	<b>534</b>	
<b>Общ брой акции на физически лица</b>	<b>17 515 190</b>	<b>74.87%</b>
<b>Общ брой акционери юридически лица</b>	<b>55</b>	
<b>Общ брой акции на юридически лица</b>	<b>5 879 516</b>	<b>25.13%</b>

Институционални инвеститори	Брой акции	%
ФИНАНС ДИРЕКТ АД	307 000	1.31%
ПЪРВА ФИНАНСОВА БРОКЕРСКА КЪЩА ООД	300 000	1.28%
ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ АД	200 000	0.85%
ДПФ "ЦКБ-СИЛА"	100 000	0.43%
ДФ ПИБ АВАНГАРД	100 000	0.43%
ДФ "АЛФА ИНДЕКС ИМОТИ"	56 900	0.24%
ППФ "ЦКБ-СИЛА"	50 000	0.21%
УПФ "ЦКБ-СИЛА"	50 000	0.21%
ДФ АВРОРА КЕПИТЪЛ - БАЛАНСИРАН	21 089	0.09%
ДФ ДСК ИМОТИ	9 440	0.04%
ДФ РЕАЛ ФИНАНС БАЛАНСИРАН ФОНД	7 000	0.03%
ДФ РЕАЛ ФИНАНС ВИСОКОДОХОДЕН ФОНД	7 000	0.03%
"ДЕЛТАСТОК" АД	2 000	0.01%
<b>Общо</b>	<b>1 210 429</b>	<b>5.17%</b>

Чуждестранни юридически лица	Брой акции	%
PRIMELIFE CORPORATION	1 146 675	4.90%
TRANSCOMMERCE S.A.	1 107 712	4.73%
DANUBE MEDCAPITAL LIMITED	193 000	0.82%
IMMOBIL 2000 LTD	193 000	0.82%
WENLER INTERNATIONAL INC.	65 000	0.28%
GOLDERSGREEN CAPITAL LIMITED	40 500	0.17%
ADVANSYS HOLDINGS S.A.	32 500	0.14%
FINASTA AB FMI	24 500	0.10%
EUROBANK ERGASIAS CLIENTS ACC	3 000	0.01%
THE BANK OF NEW YORK MELLON-(BNY) OMNIBU	2 520	0.01%
UNICREDIT BANK AUSTRIA AG	890	0.00%
AB SEB BANKAS CLIENTS	270	0.00%
TRADEVILLE SA	81	0.00%
<b>Общо</b>	<b>2 809 648</b>	<b>12.01%</b>

Информацията е актуална към 31.12.2013 г. по издадена от Централен депозитар книга на акционерите.

### 6..1 Премиен резерв

#### 6..2

Премийният резерв е формиран като разлика между емисионна и номинална стойност на акциите от последното увеличение на капитала на „Фонд Имоти“ АДСИЦ.

новоemitирани акции – бр.	номинална стойност	емисионна стойност	Формиран резерв в лева
15 594 706	1	1.5	7 797 353

По решение на ОСА от 17.06.2010 г. със средства от премиения резерв е покрита загубата за 2008 г. и 2009 г.

<b>Общо формиран премиен резерв към 01.01.2010 в хил. лева</b>	<b>Покриване на загуба от 2008 г. в хил. лева</b>	<b>Резерв след покриване на загуба за 2008 г. в хил. лева</b>
7 797	(2 476)	5 321
<b>Премиен Резерв след покриване на загуба за 2008 г.</b>	<b>Покриване на загуба от 2009 г. в хил. лева</b>	<b>Премиен Резерв след покриване на загуба за 2009 г. в хил. лева</b>
5 321	(2 268)	3 053
<b>Премиен Резерв след покриване на загуба за 2009 г.</b>	<b>Покриване на загуба от 2010 г. в хил. лева</b>	<b>Премиен Резерв след покриване на загуба за 2010 г. в хил. лева</b>
3 053	(1 052)	2 001

### 6.1.2 Общи резерви

Общите резерви са формирани по решение на ОСА на акционерите от 24.04.2007 г. от печалбата на дружеството за 2006 г.

<b>Финансов резултат в хил. лева</b>	<b>Разпределен дивидент в хил. лева</b>	<b>Формирани резерви в хил. лева</b>
1 166	315	851

Общите резерви са формирани по решение на ОСА на акционерите от 07.05.2008 г. от печалбата на дружеството за 2007 г., както и неразпределената такава от 2005 г.

<b>Финансов резултат за 2007 г. в хил. лева</b>	<b>Разпределен дивидент в хил. лева</b>	<b>Формирани резерви в хил. лева</b>
13 884	9 417	4 467

<b>Финансов резултат за 2005 г. в хил. лева</b>	<b>Покриване на загуба от минали години в хил. лева</b>	<b>Формирани резерви в хил. лева</b>
494	10	484

<b>Общо формиран резерв към 01.01.2009 в хил. лева</b>	<b>Покриване на загуба от 2008 г. в хил. лева</b>	<b>Резерв след покриване на загуба в хил. лева</b>
5 802	(3 463)	2 339

## 7. Приходи

	31.12.2013	31.12.2012
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от продажби на инвестиционни имоти	16 083	
Други приходи	180	7
<b>Общо</b>	<b>16 263</b>	<b>7</b>

На 04.06.2013г., при осъществяване на обичайната търговска дейност на „Фонд Имоти“ АДСИЦ и на основание чл. 114, ал.9, т. 1 и ал. 10 от ЗППЦК, Фонд Имоти АДСИЦ сключи окончателен договор за покупко-продажба под формата на нотариален акт, с който продаде на

Европейския Съюз собствения на Дружеството недвижим имот, находящ се в гр. София, ул. „Г. С. Раковски“ № 124. Общата стойност на сделката възлиза на EUR 8 200 000 (осем милиона и двеста хиляди евро) и включва продажната цена имота в размер на EUR 7 400 000 (седем милиона и четиристотин хиляди евро) и цената за обзавеждане на помещенията в сградата в размер на EUR 800 000 (осемстотин хиляди евро).

## 8. Разходи за външни услуги

	31.12.2013	31.12.2012
	'000 лв.	'000 лв.
Одит	6	5
Наем на офис	6	6
Застраховки на обекти	32	24
Охрана	67	80
Местни данъци и такси	319	312
Други	59	16
<b>Общо</b>	<b>489</b>	<b>443</b>

## Сделки с обслужващо дружество в хил. лева

обем на сделки	31.12.2013	31.12.2012
по договор с обслужващо дружество	-	3
по договор за наем на офис помещение	6	6
<b>Салдо към 31.12.2013</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
по договор с обслужващо дружество	3	3
по договор за наем на офис помещение	16	8

Взаимоотношенията между „Фонд Имоти“ АДСИЦ и обслужващото му дружество „БенчМарк Груп“ АД се основават на договор за наем и договор с обслужващо дружество.

Срокът на договора с обслужващото дружество е 7 (седем) години, считано от 11.07.2006 г. На 04.04.2012г. „БенчМарк Груп“ АД депозира предизвестие за едностранно прекратяване на договора за обслужване, което изтече на 03.05.2012г. „Фонд Имоти“ АДСИЦ е в процес на избор на ново обслужващо дружество, след което ще бъде поискана замяна на обслужващото дружество по предвидения ред.

## 9. Задължения към Персонал и осигурителни институции

### 9.1 Разходи за персонала

	31.12.2013	31.12.2012
Разходи за заплати	32	37
Разходи за социални осигуровки	6	7
<b>Общо</b>	<b>38</b>	<b>44</b>

### 9.2 Задължения към персонала и осигурителни институции

	31.12.2013	31.12.2012
	'000 лв.	'000 лв.
Задължения за заплати към персонала	2	11
Задължения за социални осигуровки	1	1
<b>Общо</b>	<b>3</b>	<b>12</b>

Задълженията към персонала представляват текущи върнаграждения, както и неизползвани компенсирани отпуски и осигуровки върху тях.

## 10. Търговски и данъчни задължения

Търговски задължения	31.12.2013 '000 лв.	31.12.2012 '000 лв.
БенчМарк Груп АД – по договор с обслужващо дружество	3	3
БенчМарк Груп АД - по договор за наем на офис	16	8
Задължения към доставчици и клиенти	5 689	5 951
Аванси на клиенти по предварителни договори	596	1 184
Задължения по лихви към банки	440	3 907
Задължения по главници по банкови заеми	38 654	47 148
Други	-	475
Задължения по дивиденди	-	40
<b>Общо</b>	<b>45 398</b>	<b>58 716</b>

Данъчни задължения	31.12.2013 '000 лв.	31.12.2012 '000 лв.
Задължения към бюджета по даък при източника	78	426
Задължения по местни данъци и такси	1 017	746
<b>Общо</b>	<b>1 095</b>	<b>1 172</b>

Не са представени справедливи стойности на търговските и други задължения, тъй като поради краткосрочния им характер, ръководството на Дружеството счита, че стойностите, по които те са представени в баланса, отразяват тяхната справедлива стойност.

### 10.1 Задължения по заеми

Банкови заеми	Общ размер '000 лв.	до 1г. '000 лв.	над 1 г. '000 лв.
Задължение към NBG Лондон	36 127	36 127	0
в т.ч. главница	35 721	35 721	0
лихва	406	406	0
Задължение към ОББ АД	2 967	2 967	0
в т.ч. главница	2 934	2 934	0
лихва	33	33	0

На 08.07.2008 г. Фонд Имоти АДСИЦ получи одобрение за финансиране на проектите си. Финансирането ще се извършва по следната схема:

- ▶ за проект търговска и офис сграда с подземни гаражи, намиращ се на бул. „Цариградско шосе“ в гр. София – 67,5% от стойността на проекта или общо в размер до 16 278 000 евро;
- ▶ за проект Апартаментен хотел – четири звезди, намиращ се в курортен комплекс Боровец – 65% от стойността на проекта или общо в размер до 6 572 000 евро;
- ▶ за проект офис сграда с магазин и подземни гаражи, намираща се на ул. „Г.С.Раковски“ в гр. София – 65% от стойността на проекта или общо в размер до 2 150 000 евро.

Първоначално заемът с NBG Лондон е с дългосрочен падеж - 2016 г. Обезпеченията по заема са самите инвестиционни проекти.

С Допълнително споразумение от 11.08.2011 г. е удължен срокът за усвояване на средства по проект „Раковска“ до 30.11.2011 г., както и срокът за погасяване на заема се променя както следва:

- за частта на заема за проект „Цариградско шосе“ – до 30.11.2011 г.
- за частта на заема за проект „Раковска“ – до 31.12.2011 г.
- за частта на заема за проект „Боровец“ – до 30.06.2012 г.

С Допълнително споразумение от 28.09.2012 г. срокът за погасяване на заема се променя както следва:

- за частта на заема за проект „Цариградско шосе“ – до 31.01.2013 г.
- за частта на заема за проект „Раковска“ – до 31.12.2012 г.
- за частта на заема за проект „Боровец“ – до 31.01.2013 г.

С Допълнително споразумение от 15.11.2013 г. срокът за погасяване на заема се променя както следва:

- за частта на заема за проект „Цариградско шосе“ – до 31.12.2013 г.
- за частта на заема за проект „Боровец“ – до 31.12.2013 г.

Частта по заема за проект „Раковска“ е изцяло погасена.

Заемът с ОББ е с цел финансиране на плащанията по проектите във връзка с ДДС. Заемът е в размер на 1 500 000 евро и падеж 07.01.2011 г. Обезпечение по заема са бъдещи вземания на дружеството от продажби на инвестиционните проекти.

С Допълнително споразумение от 11.08.2011 г. е удължен срокът за погасяване на заема до 31.12.2011 г.

С Допълнително споразумение от 28.09.2012 г. е удължен срокът за погасяване на заема до 31.01.2013 г.

С Допълнително споразумение от 15.11.2013 г. е удължен срокът за погасяване на заема до 31.12.2013 г.

Усвояването по заемите е осъществено на траншове след представяне на разходооправдателни документи по проектите в определените размери.

Дължимата лихва по договорите за заем е определена на:

- ▶ за договора с NBG Лондон – 3 месечен EURIBOR + 2,5 пункта;
- ▶ за договора с ОББ - 3 месечен EURIBOR + 2,2 пункта.



На 28.09.2012 „Фонд Имоти“ АДСИЦ сключи Договор за банков кредит с „ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА“ АД, с цел : финансиране на оставащите довършителни работи по изграждане и въвеждане в експлоатация на Офис сграда с магазини и подземни гаражи – Раковски административен център, при следните параметри: Размер на кредита: до EUR 331 603 /триста тридесет и една хиляди шестстотин и три евро/; Период на усвояване: до 30.12.2012 г. включително; Срок за издължаване: до 31 декември 2012 година включително, еднократно на датата на падежа. Дългът по кредита се олихвява с годишна лихва в размер 3.20%, дължима еднократно на крайната дата на падежа на дълга по кредита. Към датата на отчета дължимата сумата по този кредит е изцяло погасена със средства от продажбата на проекта.

### 11. Други разходи

	31.12. 2013	31.12. 2012
	'000 лв.	'000 лв.
Неустойки	687	26
<b>Общо</b>	<b>687</b>	<b>26</b>

### 12. Финансови приходи и разходи

	31.12. 2013	31.12. 2012
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи/разходи от преоценки на инвестиционни имоти по справедлива стойност	(27)	(45)
Разходи за лихви	(1 634)	(1 690)
Други финансови приходи /(разходи)	(2)	(2)
<b>Общо</b>	<b>(1 663)</b>	<b>(1 737)</b>

### 13. Доходи на акция и дивиденди

Основният доход на акция и доходът на акция с намалена стойност са изчислени като за числител е използвана величината нетна печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е както следва:

Определяне на нетната печалба за разпределение	31.12. 2013	31.12. 2012
Нетен резултат по Отчета за доходите	(717)	(2 283)
Корекции по чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ	27	45
- намаление с приходите от преоценка на недвижими имоти		
- увеличен с разходите от преоценка на недвижими имоти	27	45
<b>- печалби/загуби от продажби на недвижими имоти</b>	<b>(2 188)</b>	
- разлика между продажната цена и историческа цена на недвижимите имоти	4 254	
<b>Нетна печалба, подлежаща на разпределение</b>	<b>1 376</b>	<b>(2 238)</b>
Среднопретеглен брой акции	23 395	23 395
<b>Основен доход на акция (лева за акция)</b>	<b>0.05882</b>	<b>(0.0957)</b>
<b>Нетна стойност на активите на една акция</b>	<b>0.7408</b>	<b>0.7714</b>

Съгласно разпоредбата на Чл. 10, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Дружеството разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на ал. 3 от същия закон и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон. Член 246, ал. 2, т. 1 от Търговския закон не се прилага.

При определяне на печалбата на Фонд Имоти АДСИЦ съгласно цитираните нормативни разпоредби, чистата стойност на имуществото на Дружеството, намалена с дивидентите и лихвите, подлежащи на изплащане, е по-малка от сумата на капитала на дружеството, фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав, с оглед на което Дружеството няма право да разпределя така изчислената печалба като дивидент.

#### 14. Сделки със свързани лица

Свързани с Дружеството лица са членовете на Съвета на Директорите. Транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия.

##### 14.1 Сделки с ключов управленски персонал

	31.12. 2013 '000 лв	31.12. 2012 '000 лв
Краткосрочни възнаграждения		
- заплати	7	8
- разходи за социални осигуровки	2	3
<b>Общо</b>	<b>9</b>	<b>11</b>

##### 14.2 Салда

	31.12. 2013 '000 лв	31.12. 2012 '000 лв
Задължения към управленски персонал	-	-

#### 15. Политика на ръководството по отношение управление на риска

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансовите пазари и за постигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, въведени, за да се определят адекватни цени на продуктите на дружеството и на привлечения от него заеман капитал, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на правените от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Управлението на риска се осъществява текущо под прякото ръководство на изпълнителния директор и финансовите експерти в обслужващото дружество.

### ***Валутен риск***

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

### ***Ценови риск***

Дружеството е изложено на риск от промени в пазарните цени на инвестиционни имоти и на цените на наемите. Дружеството периодично прави преглед на пазарните цени, по които предлага услугите си, спрямо общите ценови равнища в страната, за да може при необходимост да се извършат плавно и постепенно корекции на тези цени. При отдаването под наем на имотите се стреми да сключва дългосрочни договори с благоприятни за бизнеса на дружеството клаузи.

Дружеството не е изложено на пазарен риск, произтичащ от операции с финансови инструменти.

### ***Кредитен риск***

При осъществяване на своята дейност дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него.

Финансовите активи на дружеството са концентрирани в две групи: парични средства (депозити) и вземания от клиенти.

Паричните средства в дружеството се влагат в първокласна банка, с висока репутация и стабилна ликвидност, което значително ограничава риска.

По отношение на клиентите, политиката на дружеството е да извършва продажбите си при условията на строго лимитирани срокове на плащане. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират текущо, съгласно установената политика на дружеството и при индикатори за проблем – се прави контакт със съответния клиент за определяне на мерки за лимитиране на риска от загуби.

### ***Ликвиден риск***

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност на финансиране на стопанската си дейност, включително чрез осигуряване на адекватни кредитни ресурси и улеснения, постоянно контролно наблюдение на фактическите и прогнозни парични потоци по периоди напред и поддържане на равновесие между матуритетните граници на активите и пасивите на дружеството.

Дружеството управлява ликвидността на активите и пасивите си чрез текущ анализ и наблюдение на структурата и динамиката на измененията им, и чрез прогнозиране на бъдещите входящи и изходящи парични потоци и факторите за негативни ефекти върху тях.

### ***Матуритетен анализ***

По-долу са представени финансовите недеривативни активи и пасиви на дружеството към датата на финансовия отчет, групирани по остатъчен матуритет, определен спрямо договорения

матуритет и парични потоци. Таблицата е изготвена на база недисконтирани парични потоци и най-ранна дата, на която вземането, респ. задължението е станало изискуемо. Сумите включват главници и лихви.

<b>31.декември.13</b>	<i>на виждане</i> <b>BGN'000</b>	<i>до 1 г.</i> <b>BGN'000</b>	<i>1 - 3 г.</i> <b>BGN'000</b>	<i>над 3 г.</i> <b>BGN'000</b>	<i>Общо</i> <b>BGN'000</b>
<b>Финансови активи</b>					
Търговски вземания	20				<b>20</b>
Парични средства и парични еквиваленти	157				<b>157</b>
<b>Общо</b>	<b>177</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>177</b>

<b>Финансови пасиви</b>					
Банкови заеми		39 094			<b>39 094</b>
Търговски задължения	45	6 259			<b>6 304</b>
<b>Общо</b>	<b>45</b>	<b>45 353</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>45 398</b>

На реда банкови заеми в матуритетния анализ на финансовите пасиви към 31 декември задълженията са посочени на база съществуващата структура на пасивите (главница и лихва) към датата на отчета. Не са включени очакваните през следващите периоди усвоявания по разрешените заеми и бъдещите лихви, т.е. не са взети предвид очакваните прогнозни парични потоци.

#### **Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци**

Като цяло дружеството няма значителна част лихвоносни активи. Затова приходите и оперативните парични потоци са в голяма степен независими от промените в пазарните лихвени равнища.

Същевременно дружеството е изложено на лихвен риск от своите дългосрочни и краткосрочни банкови заеми. Те са с променлив лихвен процент, който поставя в зависимост от лихвен риск паричните му потоци. Ръководството наблюдава текущо тенденциите в промените на лихвените равнища, за да може навреме да предприеме адекватни стъпки за промяна на договореностите с банката-кредитор.

Дружеството не е изложено на лихвен риск от своите краткосрочни задължения, защото те са обичайно търговски и безлихвени.

<b>31.декември.13</b>	<i>безлихвени</i> <b>хил.лв.</b>	<i>с фиксиран лихвен %</i> <b>хил.лв.</b>	<i>с плаващ лихвен %</i> <b>хил.лв.</b>	<i>Общо</i> <b>хил.лв.</b>
<b>Финансови активи</b>				
Търговски вземания	20			<b>20</b>
Парични средства и еквиваленти	157			<b>157</b>
<b>Общо</b>	<b>177</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>177</b>
<b>Финансови пасиви</b>				
Банкови заеми			39 094	<b>39 094</b>
Търговски задължения	6 304			<b>6 304</b>
<b>Общо</b>	<b>6 304</b>	<b>0</b>	<b>39 094</b>	<b>45 398</b>

Ръководството на дружеството текущо наблюдава промените в лихвените равнища на банковия пазар, анализира неговата експозиция спрямо промените в лихвените равнища, оценява лихвения риск и търси съвременни мерки за неговото балансиране. Симулират се различни сценарии на рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции, алтернативно финансиране и хеджиращи инструменти. На база тези сценарии се измерва и ефектът върху финансовия резултат и собствения капитал при промяна с определени пунктове или % на лихвения процент. Изчисленията се правят за значителните лихвоносни позиции.

Всички заеми на дружеството са в евро, което е стабилна и надеждна валута, спрямо която българският лев е фиксиран (Закон за БНБ).

### **Управление на капиталовия риск**

С управлението на капитала дружеството цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на акционерите, стопански ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да се редуцират разходите по поддържане на капитала.

Дружеството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала на база съотношението на задлъжнялост. Това съотношение се изчислява между нетния дългов капитал към общата сума на ангажирания капитал. Нетният дългов капитал се определя като разлика между всички привлечени заемни средства (краткосрочни и дългосрочни), така както са посочени в отчета за финансово състояние, и паричните средства и парични еквиваленти. Общата сума на ангажирания капитал е равна на собствения капитал и нетния дългов капитал. В таблицата по-долу са представени съотношенията на задлъжнялост на база структурата на капитала към края на отчетния период:

	<b>31.12. 2013 BGN '000</b>	<b>31.12. 2012 BGN '000</b>
Общо дългов капитал, т.ч.:	<b>39 094</b>	<b>51 055</b>
<i>Банкови заеми</i>	39 094	51 055
Намален с паричните средства и парични еквиваленти	(157)	(460)
<b>Нетен дългов капитал</b>	<b>38 937</b>	<b>50 595</b>
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>17 330</b>	<b>18 047</b>
<b>Общо капитал</b>	<b>56 267</b>	<b>68 642</b>
<b>Съотношение на задлъжнялост</b>	<b>69.20%</b>	<b>73.71%</b>

### **Справедливи стойности**

Справедливата стойност най-общо представлява сумата, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено при нормални условия на сделката между независими, желаещи и информирани контрагенти. Политиката на дружеството е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, най-вече за които съществуват котировки на пазарни цени.

Справедливата стойност на финансовите инструменти, които не се търгуват на активни пазари се определя чрез оценъчни методи, които се базират на различни оценъчни техники и предположения на ръководството, направени на база пазарните условия към датата на отчета за финансово състояние.

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи, обаче, особено по отношение на търговските вземания и

задължения, както и банковите депозити, дружеството очаква да реализира тези финансови активи/пасиви и чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респ. погасяване във времето. Също така финансовите активи и част от пасивите са краткосрочни по своята същност и тяхната балансова стойност се приема, че е близка до справедливата им стойност на датата на отчета за финансово състояние .

Все още не съществува достатъчно разработен пазар, със стабилност и ликвидност за покупки и продажби на някои финансови активи и пасиви, поради което за тях няма достатъчно и надеждни котировки на пазарни цени, което е допълнително усложнено на настоящия етап от настъпващата финансова криза в страната.

Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансово състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

Дружеството не държи в портфейлите си от финансови инструменти експозиции в гръцки ДЦК, както и в ДЦК на държави в затруднено финансово състояние.

#### 16. Възнаграждение за одит

Съгласно чл.38 ал.5 от Закона за счетоводството Дружеството оповестява, че възнаграждението на назначения от Общото събрание на акционерите регистриран одитор за проверка и заверка на Годишния финансов отчет на Дружеството за 2013 год. е в размер на 4500 лв. без ДДС.

#### 17. Условни активи и условни пасиви

Няма разграничени условни активи и условни пасиви в отчета на дружеството.

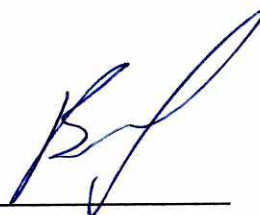
#### 18. Събития, настъпили след датата на баланса

За периода след датата, към която е съставен финансовият отчет, до датата на изготвянето му не са настъпили важни и значими събития, които да оказват съществено влияние върху финансовото състояние на дружеството и на резултатите от дейността му.



**Хр. Петков**

**Главен счетоводител**



**В. Генчев**

**Изпълнителен директор**



14.02.2014 г.