



Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ

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

31 декември 2008 година

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

Кратко съдържание

Обща информация	2
Годишен доклад за дейността и управлението	5 - 29
Доклад на независимия одитор до акционерите на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ	32
Годишен финансов отчет	34 - 71

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

Обща информация

Съвет на директорите

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

Адрес

ул. Витоша № 39
град София, България

Банка депозитар

Банка ДСК АД

Брокери на недвижими имоти

Елта Консулт АД/Ричард Елис ООД
Сетьл Недвижими Имоти ООД

Инвестиционни посредници

Първа Финансово-Брокерска Къща ООД
София Интернешънъл Секюритис АД

Обслужващо дружество

Мениджмънт недвижими имоти ООД (МНИ ООД)

Строителен надзор

БГИ Проект ООД

Одитор

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

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

Съдържание

1. Обща информация за Дружеството	5
2. Портфейл на Дружеството.....	7
3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2008 г. и бъдещи перспективи.....	13
4. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване.....	23
5. Важни научни изследвания и разработки.....	23
6. Предвиждано развитие на Дружеството	24
7. Промени в цената на акциите на Дружеството	24
8. Информация относно програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление по чл.94, ал.2, т.3 от СПЦК.....	25
9. Анализ и разяснение на информацията по приложение № 11 към чл. 32, ал. 1, т. 4, чл. 35, ал. 1, т. 5 и чл. 41, ал. 1, т. 4 от наредба № 2	26
10. Друга информация.....	29

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

за годината приключваща на 31 декември 2008 г.

1. Обща информация за Дружеството

1.1. Правна рамка и промени в устава на Дружеството през 2008 г.

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

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

На проведеното на 23 юли 2008 Общо събрание (ОС) на акционерите са приети нови изменения в устава. Решенията взети от ОС са следните:

- ОС прие Годишния доклад на Съвета на Директорите (СД) за дейността и управлението на Дружеството през 2007 г.
- ОС прие доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет за 2007 г.
- ОС одобри годишния финансов отчет на дружеството за 2007 г.
- ОС прие отчета на Директора за връзка с инвеститорите.
- ОС освободи от отговорност членовете на СД за дейността им през 2007 г.
- ОС взе решение да разпредели като дивидент за акционерите 1,514,93.65лв, представляващи 90 % от преобразувания финансов резултат, определен съгласно чл.10 от ЗДСИЦ.
- ОС избра „Брнет и Янг Одит“ ООД да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2008 г.

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

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

През 2008 г. са начислени следните възнаграждения на членовете на Съвета на директорите (СД), съгласно договори за управление:

- Годишно възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков – 2 640 лв.
- Годишно възнаграждение на Марио Исам-Саади Ал-Джебури – 2 640 лв.
- Годишно възнаграждение на Чавдар Иванов Донков – 2 640 лв.
- Годишно възнаграждение на Николай Христов Скарлатов – 27 621 лв.

Общо през 2008 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат на 35 541 лв.

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

Към 31.12.2008 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков - 297 269 бр. акции, представляващи 0.49 % от капитала на Дружеството;
- Марио Исам-Саади Ал-Джебури - 125 000 бр. акции, представляващи 0.20 % от капитала на Дружеството;
- Чавдар Иванов Донков – 298 990 бр. акции, представляващи 0.49 % от капитала на Дружеството;
- Николай Христов Скарлатов- не притежава акции от капитала на Дружеството.

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

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

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

за годината приключваща на 31 декември 2008 г.

1. Обща информация за Дружеството (продължение)

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

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

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

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

- Първа Инвестиционна Банка АД, София, бул. Драган Цанков 37 – Член на Надзорния съвет;
- Първа Финансова Брокерска Къща ООД, София, ул. Енос 2 – Управител до 5 март 2009г.;
- Българска Фондова Борса-София АД, София, пл. Македония 1 – Член на СД;
- Първа Застрахователна Брокерска Компания АД, София, ул. Енос 2 – Член на СД;

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

- Форем Консултинг България ООД – Управител;

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

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

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

- УД Болкан Капитал Мениджмънт АД, гр. София, бул. Витоша 39 - Председател на СД;
- ИП София Интернешънъл Секюритиз АД, гр. София, бул. Витоша 39 – Председател на СД;
- Скарли ООД, гр. София, ж.к. Младост 1, бл. 34Б, вх.2, ап.11 – Управител и собственик;
- Скарли ЕООД, гр. София, ж.к. Младост 1, бл. 34Б, вх.2, ап.11 – Управител и собственик;
- Делиал ООД, гр. София, ул. Иван Вазов № 24 – Управител;

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

Чавдар Иванов Донков

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

Марио Исам-Саади Ал-Джебури

- - Форем Консултинг България ООД-притежава повече от 25% от капитала на дружеството.

Николай Христов Скарлатов

- Скарли ООД, гр. София, ж.к. Младост 1, бл. 34Б, вх.2, ап.11 – притежава 80% от капитала на дружеството;
- Скарли ЕООД, гр. София, ж.к. Младост 1, бл. 34Б, вх.2, ап.11 – притежава 100% от капитала на дружеството;
- Делиал ООД, гр. София, ул. Иван Вазов № 24 - Управител; притежава 34% от капитала на дружеството.

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

Няма такива.

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

за годината приключваща на 31 декември 2008 г.

2. Портфейл на Дружеството

2.1. Структура на портфейла

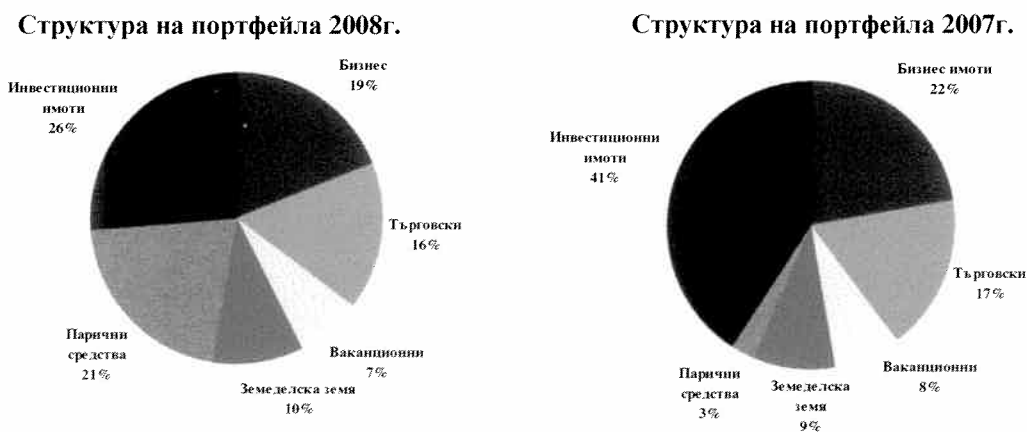
Инвестиционния портфейл на Дружеството през изминалата 2008 г. претърпя значителни промени в сравнение със структурата си през предходната 2007 година, като това най-вече се дължи на извършените продажби на имоти от страна на Фонда, за които бяха подписани договори в края на 2007 и началото на 2008г. Основните насоки на изменения са както следва:

- Нарастване на инвестираните средства с повече от 24% чрез реализацията на вече стартирали проекти и покупка на нови имоти.
- Завършване на строителството по проект офис сграда на бул. „Г.М. Димитров”.
- Продажба на следните проекти от портфейла на Дружеството: търговската част от проект Камбаните Бизнес Център, проект офис сграда на бул. „Г.М. Димитров” и 9 имота част от проект инвестиционни имоти в София, Младост IV
- Закупуване на допълнителни 3,710 декара земеделска земя през годината, като Дружеството концентрира инвестиционните си намерения в райони, където вече има закупени парцели.

В резултат от инвестиционна дейност на Дружеството през 2008 портфейла от инвестиционни проекти нарасна плавно и от 111,669 хил.лв. без преоценките към края на 2007г. достигна до 138,503 хил.лв. в края на 2008г., което представлява ръст на инвестициите от над 24%. Намаленият темп на нарастване на инвестициите през годината сравнено с 2007г. се дължи най-вече на по-голямата концентрация на дейността на Дружеството в посока извършване на строителни работи и по-малко в посока закупуване на нови имоти.

Също като през 2007 година, през изминалата година най-голям дял от портфейла заемат инвестициите в инвестиционни имоти следвани от бизнес имотите. Намалението на относителните им дялове в портфейла на ФНИБ през 2008г. се дължи на продадените активи част от проект Инвестиционни имоти в София, Младост IV, търговската част от проект КБЦ и проект офис сграда на бул. „Г.М. Димитров”. В същото време дялът на паричните средства значително се увеличава и достига 21% от целия портфейл на ФНИБ към края на 2008г. Останалите сегменти се запазват сравнително постоянни като промените се дължат на спада на относителния дял от общата сума на инвестициите.

Фигура 1. Разпределение на направените инвестиции по видове сектори и по себестойност към края на 2008 и 2007 година.



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

за годината приключваща на 31 декември 2008 г.

2. Портфейл на Дружеството (продължение)

2.1. Структура на портфейла (продължение)

През изтеклата 2008 година Дружеството приоритетно насочи инвестициите си в завършването на проектите в процес на реализация и по-конкретно в проект Камбаните Бизнес Център и проект офис сграда на бул. „Г.М. Димитров“. Освен в реализацията на текущи проекти през годината ФНИБ закупи допълнителни имоти в следните проекти: Инвестиционни имоти в София – Околовръстен път и проект Земеделска земя.

През изтеклия период ФНИБ реализира продажбата на три проекта: търговската част от проект Камбаните Бизнес Център, офис сграда на бул. „Г.М. Димитров“ и 9 имота част от проект инвестиционни имоти в София – Младост IV.

След покупката на нови имоти и продажбата на стари към края на 2008г., фондът управлява общо 9 проекта, разпределени във всички основни сектори от пазара на недвижими имоти. Според степента си на реализация тези проекти могат да бъдат разделени по следния начин:

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

Проект	Етап на проекта	Размер на проекта	Инвестирани до 31.12.2008	Бъдещи плащания
Реализирани проекти				
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж"	текущо управление	19,895	19,895	0
Земеделска земя	отдаване под аренда	12,250	12,197	53
Проекти в процес на реализация				
Камбаните Бизнес Център - офис част	в строеж/отдаване под наем/в продажба	27,000	22,775	4,225
Морско ваканционно селище - с.Лозенец	замразен	18,000	4,514	0
Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец	в продажба	4,356	4,356	0
Предстоящи проекти				
Инвестиционни имоти до Велико Търново*	промяна регулация	512	512	n.a
Инвестиционен имот до Видин*	преустановен	589	589	n.a
Инвестиционни имоти в София - Околовръстен път*	промяна регулация	7,475	7,475	n.a
Инвестиционни имоти в София - Младост IV*	преустановен	22,974	22,974	n.a
Завършени проекти				
Офис сграда на бул. "Г.М.Димитров"	продаден	16,297	15,980	317
9 имота част от проект имоти в София - Младост IV	продаден	16,149	16,149	0
Камбаните Бизнес Център - търговска част	продаден	11,088	11,088	0
Общо за всички проекти		156,585	138,503	4,595

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

От изброените проекти в таблицата, Търговски центрове „Доверие-Бриколаж“ и Земеделска земя, са в етап на текущо управление. След като придоби нови земеделски парцели през годината Дружеството преустанови инвестициите си закупуване на земеделска земя, и насочи действието си към отдаването на притежаваните парцели под аренда. Следващата група проекти, са в процес на реализация, което обхваща времето от проектиране до тяхната реализация или продажба. Останалите четири проекта са на етап промяна регулацията на земята. За някои от тези имоти ФНИБ очаква процеса на регулация да завърши през настоящата година. Последната група проекти като офис сграда на бул. „Г.М. Димитров“ са продадени и собствеността е изцяло прехвърлена на купувача, с което през 2009г. тези имоти отпадат от таблицата с проекти на Дружеството.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И УПРАВЛЕНИЕТО

за годината приключваща на 31 декември 2008 г.

2. Портфейл на Дружеството (продължение)

2.2. Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж”

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

Параметрите по сделката са както следва:

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

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

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

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

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

През изминалата година няма закъснение от страна на наемателя и всички дължими суми по наемите за двата магазина са платени в срок. От страна на Дружеството през годината са платени текущите дължими суми по направените застраховки на магазините и такса смет за двата обекта. През периода не са регистрирани повреди или щети по имотите.

2.3. Проект – Земеделска земя

През месец юни 2008, ФНИБ възобнови закупуването на земеделска земя в райони, където Дружеството притежава имоти с цел окрупняване на по-големи масиви от парцели. Решението бе взето въз основа на нарастващите цени на земеделската земя и нейната по-ниска средна стойност сравнена със стойността и в другите държави от ЕС.

Придобитите нови земеделски земи през 2008г. са с обща площ 3,710 дка, с което общо притежаваната към края на годината земеделска земя нараства до 40,335 дка. Общо инвестираните до момента средства от старта на проекта през 2005г. са 12,197 хил. лева, което прави 302.4 лв. средна покупна цена на дка включваща разходите по придобиване на имотите. Основната част от закупените земи са III и IV категория, като средната големина на отделните имоти е около 10-15 дка.

Към края на 2008г. общо отдадените имоти под аренда са 29,755 дка, или 73.8 % от общо притежаваните от Дружеството земеделски земи, което представлява увеличение от 62% спрямо отдадените площи към края 2007г. Средната наемна цена на дка също се увеличава от 14.83лв през 2007г. на 16.15лв. през 2008г. или 9% ръст.

Въпреки, че средната цена на земеделските парцели се повиши с над 40% през 2008г., влошената икономическа обстановка в края на годината накара участниците на пазара да оценят текущите ценови нива като много високи, което доведе до отдръпването на ФНИБ и други участници от пазара на земеделска земя.

През 2009 Дружеството ще се съсредоточи в отдаването на допълнителни парцели под аренда и през настоящата 2009г не предвижда да закупува допълнителен брой земеделски имоти.

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

за годината приключваща на 31 декември 2008 г.

2. Портфейл на Дружеството (продължение)

2.4. Проект – „Камбаните Бизнес Център”

„Камбаните Бизнес Център” (КБЦ) – представлява сграда със смесено предназначение състояща се от два подземни и седем надземни етажа със смесено предназначение, която ще предлага офиси и търговски площи. Общо проектираното РЗП на проекта е 31,400 кв.м. От тях около 16,335 кв.м са офис площи, а 15,065 кв.м. търговски площи, които включват и 2,825 кв.м. подземен паркинг.

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

През май 2008г. беше завършен грубия строеж на проекта, а към края на 2008г. сградата е завършена на 90%. Оставашото строителство е свързано с преработването на части от сградата, така че тя да отговаря на високите изисквания на бъдещия наемател. Дружеството очаква сградата да е готова за ползване през месец април 2009г.

През годината бе завършена и сделката по продажбата на търговската част от Камбаните Бизнес Център като имота бе изцяло прехвърлен на новия собственик през третото тримесечие на 2008г. Общата продажна цена е 11,150,000 евро, а общата стойност на платените вноски до края на 2008г. по предварителния договор за продажба е 9,835,000 евро. Оставашата сума в размер на 1,315,000 евро, е дължима при получаване на разрешение за ползване на офис сградата.

В началото на годината Дружеството подписа предварителен договор за продажбата на офис частта на сградата. По-късно през третото тримесечие на 2008г. ФНИБ развали този договор поради неизпълнение на задълженията от страна на купувача и предприе действие по отдаване на сградата под наем. В резултат от положението усилия, през последното тримесечие, Дружеството сключи договор за наем на офис площи с „Хюлет-Пакард Глоубъл Деливъри България Сентър” - световноизвестната компания лидер в областта на информационните технологии за 55% от офис площите на проект Камбаните Бизнес Център. Сключеният договор е за срок от 10г. и включва опция за продължаването му с още 10г.

2.5. Проект – Ваканционно селище на морето

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

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

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

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

В следващите отчетни периоди ФНИБ ще следи детайлно развитието на пазара на ваканционните имоти, което ще определи неговите последващи действия по този проект.

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

за годината приключваща на 31 декември 2008 г.

2. Портфейл на Дружеството (продължение)

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

През 2007г. Дружеството стана собственик на ваканционен имот - жилищна сграда „Секвоя 2” находяща се в най-стария ски курорт на България – Боровец. Стойността на цялата сграда с обща разгърната застроена площ от 3527.3кв.м с включени разходи по придобиването е в размер на 4.356 хил.лв., или 1,234.9лв. на кв.м. или 631.4 евро на кв.м.

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

През изтеклата година Дружеството успешно продаде един апартамент от жилищната сграда в Боровец. Продажната цена на апартамента с обща площ от 68.52 кв.м. е в размер на 1,050 евро на кв.м. с ДДС или общо около 72 хил.евро.

През следващата 2009г. предвижданията на ФНИБ са търсенето в този сегмент от пазара на недвижими имоти да остане слабо и продажби да се реализират трудно.

2.7. Проект – Инвестиционен имот до град Велико Търново

Първият проектите с потенциал за бъдещо развитие е проект за инвестиционни имоти до Велико Търново. Парцелът е закупен през 2006г. и е с обща площ от 203.248 кв.м. Имотът се характеризира с добра локация, което дава отлични възможности на това място да бъде развит търговски район с множество обекти, където големи търговски вериги да разположат своите магазини.

Основните усилия на Дружеството по отношение на този имот през предходната година бяха насочени в посока промяна на регулацията му. През настоящата година се очаква да бъде финализирана процедурата по промяна на регулацията, след което проекта ще бъде спряно до по-благоприятни условия за неговата реализация.

2.8. Проект – Инвестиционен имот до град Видин

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

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

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

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

за годината приключваща на 31 декември 2008 г.

2. Портфейл на Дружеството (продължение)

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

Друг проект с добър потенциал за бъдещо развитие са закупените от Дружеството имоти в полите на Витоша в съседство на вече реализираният се проект – Камбаните Бизнес Център. Общата площ на закупените от ФНИБ имоти е 18,052 кв.м., като последните два парцела с обща площ 815 кв.м. на стойност EUR 182,450 или EUR 223.9 на кв.м са закупени през изтеклата година.

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

Усилията на Дружеството през изтеклата година също, както при имота във Велико Търново, бяха насочени основно в посока промяна регулацията на парцелите. През 2009г. ФНИБ очаква процедурата по промяна на регулацията да бъде завършена, след което бъдещото развитие на проекта ще бъде отложено до настъпването на по-благоприятни условия на пазара на недвижими имоти.

2.10. Проект – Инвестиционни имоти в Младост IV, София

През 2007г. ФНИБ придоби 21 имота с обща площ 79,253 кв.м., разположени на Околовръстното шосе на София в точката му на пресичане с бул.Александър Малинов, в западна посока срещу Бизнес Парк София. Общата покупна цена на всичките 21 имота е 37,771,120 лв. или 476.58 лв./кв.м. (243.67 евро), без в тази цена да са включени разходите по прехвърляне на имотите.

През третото тримесечие на 2008г. Дружеството финализира предварително договорената продажба на 9 от общо закупените имоти, с обща площ 31,908 кв.м. за сумата от 17,500,000 евро, (548 евро/кв.м). След продажбата ФНИБ остава собственик на 12 имота с обща площ 47,345 кв.м.

През изтеклата година Община София започна процедура по изготвяне и приемане на нов устройствен план на района, което ще отложи инвестиционните намерения на Дружеството за времето след одобрението на новия устройствен план.

2.11. Проект – Офис сграда на бул. „Г.М.Димитров” - Продаден

Проект офис сграда на бул.Г.М.Димитров №14 – се състоеше в изграждането на модерна офис сграда, която да отговаря на всички критерий за клас А, и притежава уникален дизайн на фасадата с вградени зимни градини. Имотът се намира на бул.Г.М.Димитров, близо до колелото на 4-ти километър на Цариградско шосе в София.

Разгърнатата застроена площ на завършената офис сграда е 13,487 кв.м., от които 9,876 кв.м. офис площи, 640 кв.м. търговски площи и партерни помещения и 2,971 кв.м. подземен паркинг. Сградата беше завършена предсрочно и получи разрешение за ползване през месец Ноември 2008г.

На 14 март 2008г. ФНИБ сключи предварителен договор за продажба на офис сградата, като стойността на договора за продажба. е 17,500,000 евро. Прехвърлянето на собствеността върху бе осъществено на три етапа съответстващи на етапите на завършване на строителството на обекта.

Последният трети етап е осъществен през декември 2008г., с което сградата е изцяло прехвърлена във владение на новия собственик, а дължимите суми съгласно договора са получени от Дружеството, като последната вноска в размер на 500 хил. евро е дължима към края на 2009г.

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

за годината приключваща на 31 декември 2008 г.

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2008г. и бъдещи перспективи

3.1. Обобщени финансови отчети

Представената по-долу финансова информация на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ е на базата на одитираните отчети за 2008г. и 2007г.

Счетоводен баланс към 31.12.2008г. и към 31.12.2007г.

(Всички суми са в хиляди лева)	2008	2007
АКТИВИ		
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ		
Инвестиционни имоти	76,213	89,118
Стопански инвентар	29	16
Нематериални активи	2	2
Инвестиции на разположение за продажба	-	24
Деривативен финансов инструмент	-	246
Гаранционен депозит/Блокирани парични средства	-	19,200
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	76,244	108,606
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ		
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	27,743	54,088
ДДС за възстановяване	-	1,420
Вземания от брокери	192	192
Търговски вземания и лихви	3,083	297
Платени аванси	61	172
Парични средства и краткосрочни депозити	25,710	3,122
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	56,789	59,291
ОБЩИ АКТИВИ	133,033	167,897
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		
СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810
Резерви от нетни нерезализирани печалби	-	(12)
Нагрупана печалба	12,296	31,735
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	82,556	101,983
ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ		
Дългосрочни заеми	11,138	51,693
Деривативен финансов инструмент	458	0
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	11,596	51,693
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ		
Получени аванси	-	8,273
Краткосрочни заеми	1,303	2,484
ДДС за внасяне	1,704	-
Задължения към обслужващото дружество	88	1,383
Задължения към брокери	39	2
Провизия за дължими дивиденди	28,970	1,516
Търговски и други задължения	6,777	563
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	38,881	14,221
ОБЩО ПАСИВИ	50,477	65,914
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	133,033	167,897

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

за годината приключваща на 31 декември 2008 г.

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2008г. и бъдещи перспективи
(продължение)

3.1. Обобщени финансови отчети (продължение)

Отчет за доходите за 2008г. и 2007г.

(Всички сума са в хиляди лева)	2008	2007
Приходи от продажба на имоти	89,751	4,187
Приходи от наеми	2,554	2,440
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти	-	29,563
Приходи от лихви	1,377	1,011
Печалба от деривативен финансов инструмент	-	265
Печалба от други финансови инструменти	27	-
Други приходи	111	-
Общо приходи	93,820	37,466
Балансова стойност на продадените имоти	(66,195)	(3,449)
Разходи за лихви	(2,400)	(2,075)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(7,158)	(1,645)
Възнаграждения на Съвета на директорите	(41)	(22)
Разходи за персонала	(25)	(14)
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	(78)	-
Загуба от деривативен финансов инструмент	(704)	-
Загуба от валутни разлики	(10)	(6)
Загуба от инвестиции на разположение за продажба	(8)	-
Други разходи	(7,670)	(1,095)
Общо разходи	(84,289)	(8,306)
Печалба/(загуба) за периода	9,531	29,160
Средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)	60,450	60,450
Доход на акция - основен и с намалена стойност (в лева)	0.158	0.482

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

за годината приключваща на 31 декември 2008 г.

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2008г. и бъдещи перспективи (продължение)

3.2. Ликвидност

През изтеклата 2008 година, общата ликвидност на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ намалява над 2 пъти в сравнение с предходната 2007г. Промяната на този показател се дължи основно на увеличението на текущите пасиви в частта им провизия за дължими дивиденди, което е вследствие на заделянето на сума в размер на 28,970 хил.лв. от неразпределената печалба на ФНИБ за разпределяне на дивидент за 2008г.

Въпреки намалението на коефициента за текуща ликвидност останалите показатели за ликвидност отбелязват значително подобрение. Това се дължи основно на седем кратното към края на 2008г. увеличение на паричните средства и краткосрочните депозити достигащи 25,710 хил.лв.

Ликвидността на Дружеството през настоящата година ще зависи основно от разплащането на дължимия за 2008г. дивидент и способността на Дружеството да генерира нов паричен ресурс.

Таблица 2 – Показатели за ликвидност на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 31 декември 2008 г.

Коефициенти	31.12.2008	31.12.2007
Текуща ликвидност	1.46	4.17
Бърза ликвидност	0.75	0.37
Абсолютна ликвидност	0.66	0.22

Вътрешни източници на ликвидност

През изминалата година "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ запазва приблизително същия размер на вътрешните си източници на ликвидност. Значителна промяна обаче се забелязва в самата структура на текущите активи, където делът на паричните средства нараства значително за сметка на инвестиционните имоти държани за продажба.

Краткотрайни (текущи) активи

Таблица 3а – Текущи активи на ФНИБ към 31 декември 2008 г.

Източници на ликвидност	31.12.2008	31.12.2007
Текущи активи		
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	27,743	54,088
ДДС за възстановяване	-	1,420
Вземания от брокери	192	192
Търговски вземания и лихви	3,083	297
Платени аванси	61	172
Парични средства и краткосрочни депозити	25,710	3,122
Общо текущи активи	56,789	59,291

Основен дял от текущите активи (48%) заемат инвестиционните имоти държани за продажба и търгуване, които са съставени от отчетната стойност на офис частта от Камбаните Бизнес Център и жилищната сграда „Секвоя 2” в кк. Боровец. През 2008г. от тази сметка бяха отписани следните продадени имоти: търговска част от проект КБЦ, 9 имота част от проект Инвестиционни имоти в София, Младост IV, офис сграда на бул. „Г.М. Димитров”, както и един апартамент част от жилищната сграда в кк. Боровец.

Вторият по големина източник на ликвидни средства са наличните парични средства и краткосрочни депозити на Дружеството. Както бе споменато по-горе в доклада те нарастват над 7 пъти в сравнение с предходната 2007г, което се дължи на реализираните продажби през изтеклата година.

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

за годината приключваща на 31 декември 2008 г.

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2008г. и бъдещи перспективи (продължение)

3.2. Ликвидност (продължение)

Друг значителен източник на ликвидност са „Търговските вземания и лихви“ в размер на 3,083 хил.лв. В тази сметка са включени начислените от Дружеството провизии по търговски вземания в размер на 1,658 хил.лв., оценени на база текущата пазарна ситуация и влошената ликвидност в световен мащаб. Така изчислената нетна стойност на „Търговските вземания и лихви“ се състои основно от оставащите вземанията по продажбите на търговска част Камбаните Бизнес Център и офис сграда на бул. „Г.М. Димитров“, а също и от вземанията на отдадените под аренда земеделски земи, както и начислените лихви по депозити на Дружеството.

Другите две позиции представляват платени от Дружеството суми на подотчетни лица за придобиване на земеделски парцели, които не са приключили към края на годината, а също и платени аванси по застраховки и други търговски услуги.

Очакването на ръководството на ФНИБ е сумата на текущите активи да нараства с получаването на плащанията по договорите за продажба и да намалява с плащанията по оставащото строителство на проект КБЦ.

Краткосрочни (текущи) пасиви

Таблица 36 – Текущи пасиви на ФНИБ към 31 декември 2008 г.

Източници на ликвидност	31.12.2008	31.12.2007
Текущи пасиви		
Получени аванси	-	8,273
Краткосрочни заеми	1,303	2,484
ДДС за внасяне	1,704	-
Задължения към обслужващото дружество	88	1,383
Задължения към брокери	39	2
Провизия за дължими дивиденди	28,970	1,516
Търговски и други задължения	6,777	563
Общо текущи пасиви	38,881	14,221

Най-голям дял 75% от текущите пасиви към края на 2008г. представляват заделените от ФНИБ провизии за изплащане на дивидент в размер на 28,970 хил.лв. Значително увеличениите провизии за дивидент през 2008г. са в резултат от реализираната печалба от извършени продажби на имоти през годината. Сумата заделена за разпределяне като дивидент е около 19 пъти по-висока в сравнение с тази от 2007. Точната сума за разпределяне на дивидент ще бъде одобрена от акционерите след решение на ОС, с което ще се приемат резултатите от изминалата година.

Следващият по големина дял 17% в структурата на краткосрочните пасиви представлява сметката „Търговски и други задължения“. Основните пера по тази сметка са: задълженията на ФНИБ по прекратения договор за продажба на офис частта от проект „Камбаните Бизнес Център“ през 2008г. в размер на 2,347 хил.лв, гаранции за качество дължими на строителни фирми в размер на 2,167 хил.лв., задължения към доставчици в размер на 1,369 хил.лв., задължения на ФНИБ към посредника по продажбата на офис сграда на бул. „Г.М. Димитров“, също и оставащо задължение на посредника по продажбата на търговската част от проект КБЦ в общ размер на 434 хил.лв. и други задължения свързани с дейността на Дружеството.

Друг основен източник на задължения е стойността по сметка „ДДС за внасяне“, която към края на 2008г. е в размер на 1,704 хил.лв. Това салдо се формира от дължимото ДДС от Дружеството получено от реализираната продажба на проект офис сграда на бул. „Г.М. Димитров“ през последното тримесечие на 2008г.

Сметката „Текуща част от нетекущи задължения“ намалява с 49% в сравнение със стойността през 2007г. и към края на 2008г. е в размер на 1,303 хил.лв. Тази промяна се дължи на предсрочно погасените през годината инвестиционни заеми от Дружеството в размер на 20,162 хил. евро. Към края на годината тази сметка се състои само от текущата част от нетекущите задължения по инвестиционния заем за закупуването на магазините от веригата „Mr. Bricolage“.

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

за годината приключваща на 31 декември 2008 г.

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2008г. и бъдещи перспективи (продължение)

3.2. Ликвидност (продължение)

През следващата година ФНИБ очаква краткосрочните задължения да намаляват в резултат от изплащането на задълженията по дължимия от Дружеството дивидент и изплащането на натрупаните задължения към строителни фирми и внасяне на дължимото ДДС.

Външни източници на ликвидност

Външните източници на ликвидност са собствения капитал на Дружеството и полученият заем през 2006г., които са подробно разгледани в точка 3.3. Капиталови ресурси.

Предвид значителния обем разполагаеми парични средства към края на 2008г, ФНИБ разполага със достатъчен финансов ресурс, който се очаква напълно да покрие нуждите от ликвидност на дружеството за оперативни разходи през годината. През настоящата година Дружеството ще концентрира инвестициите си основно в завършването на офис частта на проект Камбаните Бизнес Център, като ще изчака стабилизирането на пазарната обстановка преди да направи нови инвестиции в останалите си проекти.

3.3. Капиталови ресурси

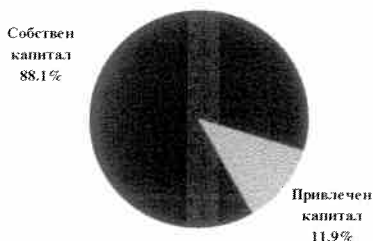
В края на декември 2008г. дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен е на стойност 93,694 хил.лв., което представлява спад с 39% или 59,982 хил.лв. спрямо предходната година. Основна причина за това е редуцирането на дългосрочните пасиви в размер на 40,555 хил.лв. и отчислението на дължимия за 2008г. дивидент в размер на 28,970 хил.лв от неразпределената печалба.

В резултат от това структурата на дългосрочния капитал претърпява съществени промени в сравнение с предходната година, като привлечените средства в структурата на дългосрочния капитал намаляват от 33.6% през 2007г. на 11.9% през 2008г. (фигура 2)

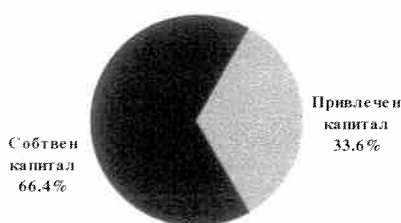
С оглед на текущата пазарна конюнктура такава структура предопределя стабилността на Дружеството и лесното усвояване на допълнително външно финансиране за реализация на бъдещите инвестиционни проекти. Разпределението между собствен капитал и привлечени средства е представено на фигурата по-долу.

Фигура 2: Съотношение между собствен и привлечен дългосрочен капитал

Дългосрочен капитал на ФНИБ 2008



Дългосрочен капитал на ФНИБ 2007



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

за годината приключваща на 31 декември 2008 г.

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2008г. и бъдещи перспективи (продължение)

3.3. Капиталови ресурси (продължение)

Таблица 4 – Коefициенти на капиталова структура

Коefициент на капиталовата структура	31.12.2008	31.12.2007
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени	7.41	1.97
Съотношение на ДА към собствен капитал	0.92	1.06
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.15	0.48

Собствен капитал

Собственият капитал на Дружеството в края на 2008г е в размер 82,556 хил.лв., което представлява спад от 19 % в сравнение с 2007г. Основният фактор допринасящ за това намаление са заделените провизиите за дължим дивидент отчислени от неразпределената печалба за 2008г. в размер на 28,970 хил.лв.

Таблица 5 – Собствен капитал на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 31 декември 2008 г.

Собствен капитал в хил.лв.	31.12.2008	31.12.2007
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810
Резерви от нетни нереализирани печалби	-	(12)
Натрупана печалба	12,296	31,735
Общо собствен капитал	82,556	101,983

Привлечен дългосрочен капитал

През изтеклата година, Дружеството не е усвоявало допълнителни инвестиционни кредити, като през периода ФНИБ погаси предварително два от дългосрочните си кредити от Българска Пощенска Банка АД (БПБ) с общ размер 20,162,185.43 евро. Параметрите на погасените кредити са както следва:

- 1) Първия инвестиционен кредит в размер на 18,162,185.43 евро бе усвоен с цел финансиране покупката на 20-те имота съставляващи проект „Инвестиционни имоти Младост IV“. Параметрите по този кредит са както следва.
- 2) Втория инвестиционен кредит в размер на 2,000,000 евро бе усвоен с цел придобиването на жилищната сграда в Боровец. Параметрите по този кредит са както следва.

Капиталови разходи през следващата година

Инвестиционната програма на Дружеството през следващата година ще е предимно насочена към реализацията на текущите инвестиционни проекти и тяхното управление, като основната част от средствата ще бъдат насочени в приключващото строителството на офис частта от проект Камбаните Бизнес Център. По предварителни разчети на Дружеството очакваните разходи по този обект за предстоящата 2009г. ще бъдат около 4.5 млн. лв.

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

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

за годината приключваща на 31 декември 2008 г.

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2008г. и бъдещи перспективи (продължение)

3.4. Структура на активите

През 2008г. сумата на активите на Дружеството отчитат спад с около 21% или 34,864 хил.лв. и са на стойност 133,033 хил.лв. За значителното намаление на активите основен принос има редуцираната стойност на инвестиционните имоти държани за продажба и в по-малка степен намалялата отчетна стойност на дълготрайните активи.

Таблица 6 – Структура на активите на ФНИБ

Структура на активите в хил.лв	31.12.2008	% дял	31.12.2007	% дял
Дълготрайни активи вкл.	76,244	57%	108,606	65%
- общо недвижими имоти	76,213	57%	89,118	53%
Краткотрайни активи вкл.	56,789	43%	59,291	35%
- Платени аванси	61	0.0%	172	0.1%
- Търговски вземания и лихви	3,083	2.3%	297	0.2%
- Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	27,743	20.9%	54,088	32.2%
- Парични средства и краткосрочни депозити	25,710	19%	3,122	2%
ОБЩО АКТИВИ	133,033	100%	167,897	100%

Както е посочено в таблицата, към края на 2008г. структурата на активите също претърпява промени, като дялът на краткотрайните активи се увеличава с 8%. Това се дължи основно на увеличението на паричните средства и краткосрочни депозити в резултат от извършените през периода продажби, а също и на намалението на дълготрайните активи в частта им „общо недвижими имоти“, вследствие отписването на проект офис сграда на бул. „Г.М. Димитров“ през годината и прехвърлянето на жилищна сграда в кк. Боровец в сметка „Инвестиционни имоти държани за продажби“.

Инвестиционните имоти държани за продажба намаляват като относителен дял от структурата на активите в резултат от извършените продажби на проекти: търговска част от Камбаните Бизнес Център, 9 имота част от проект Инвестиционни имоти в София, Младост IV, както и продадения апартамент от жилищната сграда в кк. Боровец.

Търговските вземания и лихви също бележат няколкократен ръст, като това е в резултат от дължимите към края на годината последни вноски по продажбите на проект търговска част от проект КБЦ и офис сграда на бул. „Г.М. Димитров“.

Предвижданията за следващата година са структурата на активите да се запази сравнително постоянна като изменения се очакват в увеличение на инвестиционните имоти държани за продажба за сметка на паричните средства. По-значителни промени в общата структура ще настъпят в момента на плащане на дължимия за 2008г. дивидент, което съответно ще намали краткосрочните активи.

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

за годината приключваща на 31 декември 2008 г.

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2008г. и бъдещи перспективи (продължение)

3.5. Резултати от дейността

Дейността на Дружеството през 2008г. бе насочена основно в реализацията на двата проекта за изграждане на офис сгради в София, в закупуване на земеделски имоти и инвестиционни парцели, както и управление на вече завършените проекти. В резултат от реализирането на продажбата на някои от най-големите активи в портфейла си, през годината ФНИБ реализира значително по-големи по обем приходи и съответно разходи.

Приходи от дейността

През изтеклата година приходите на Дружеството реализираха значително увеличение в размер на 2.5 пъти спрямо приходите за 2008г.

Таблица 7 – Реализирани приходи за 2008г. и 2007г.

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	2008	2007
Приходи от продажба на имоти	89,751	4,187
Приходи от наеми	2,554	2,440
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти	-	29,563
Приходи от лихви	1,377	1,011
Печалба от деривативен финансов инструмент	-	265
Печалба от други финансови инструменти	27	-
Други приходи	111	-
Общо приходи	93,820	37,466

За разлика от предходната година основната част от приходите са в резултат от реализирани реални продажби на активи, а не от преоценки на имотите в портфейла на Дружеството. Реализираните приходи от продажба на инвестиционни имоти през годината са в размер на 89,751 хил.лв. Значителното нарастване се дължи на продажбите на следните проекти: търговската част от проект КБЦ с продажна цена 11,150 хил. евро, 9 имота част от проект Инвестиционни имоти в София, Младост IV, с продажна цена 17,500 хил.евро., офис сграда на бул. „Г.М. Димитров” на стойност 17,500 хил. евро. и продажба на апартамент от жилищна сграда в Боровец на стойност 72 хил. евро с ДДС.

През 2008г. Дружеството не е реализирало нетна печалба от промяна в справедливите стойности на имотите в портфейла си, основно поради променената пазарна конюнктура в сектора на недвижими имоти и спада в цените на имотите в повечето сегменти през 2008г. Това перо представлява и основната разлика в структурата на приходите между 2008г. и 2007г. През предходната година 79% от приходите бяха формирани от преоценка на недвижими имоти, докато през изминалата 2008г. 96% от приходите идват от продажба на активи.

Следващата позиция представляваща основна част от приходите на ФНИБ са „Приходи от наеми” в размер на 2,554 хил.лв. Стойността на тази сметка се увеличава през 2008г. основно поради по-високия процент отдадени земеделски земи и увеличените наемни цени на част от вече отдадените земи. Приходите от аренда бележат ръст от 36% на годишна база. Наемната цена на търговските обекти Mr. Vicolage запазва същата стойност от предходната година. Очакванията на ръководството на Дружеството са стойността на приходите от наеми да се увеличи с пускането в действие на офис частта на Камбаните Бизнес Център.

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

за годината приключваща на 31 декември 2008 г.

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2008г. и бъдещи перспективи (продължение)

3.5. Резултати от дейността (продължение)

Останалата част от приходите на ФНИБ през периода са приходите от лихви, които нарастват с 36% до 1,377 хил.лв. Това увеличение е в резултат от по-голямата стойност на разполагаемите средства в банкови депозити през периода, както и по-високите лихви по банкови депозити през втората половина на 2008г. Очакванията на Дружеството са през следващата година приходите от лихви да намалее в резултат от инвестиране на свободните парични средства в довършване на строителството на офис частта на Камбаните Бизнес Център и изплащане на дължимия на акционерите дивидент за приключилата 2008г.

Оставащите компоненти от структурата на приходите представляват печалба от продажба на финансови инструменти и приходи от неустойки от търговски партньори.

Разходи от дейността

През 2008г. разходите бележат ръст от около 10 пъти. Това увеличение се дължи предимно на високата балансовата стойност на реализираните продажби описани подробно в приходната част по-горе в доклада и по-големите разходи свързани с продажбата на имоти.

Таблица 8 – Реализирани разходи през 2008г. и 2007г.

Разходи на ФНИБ (хил.лв)	2008	2007
Балансова стойност на продадените имоти	(66,195)	(3,449)
Разходи за лихви	(2,400)	(2,075)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(7,158)	(1,645)
Загуба от деривативен финансов инструмент	(704)	-
Възнаграждения на Съвета на директорите	(41)	(22)
Разходи за персонала	(25)	(14)
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	(78)	-
Загуба от валутни разлики	(10)	(6)
Загуба от инвестиции на разположение за продажба	(8)	-
Други разходи	(7,670)	(1,095)
Общо разходи	(84,289)	(8,306)

Основен дял или 78% от разходите през 2008г. заема сметката „Балансова стойност на продадените имоти” в общ размер на 66,195 хил.лв. Няколкократно увеличението през 2008г. се дължи на увеличаване брой продажби на имоти през годината и съответно по-високата себестойност на продадените активи в сравнение с 2007г.

Значителна част от разходите заема перото „Други разходи” което се състои в основата си от 3,505 хил.лв комисионни на посредниците по продажбата на имоти през 2008г., 1,637 хил.лв провизии по договорите за продажба на имоти на Дружеството, 1,130 хил.лв местни данъци и такси по извършените през годината сделки. Другите компоненти са разходите за данък сгради и такса смет на притежаваните от ФНИБ имоти, както и други разходи съпътстващи дейността на Дружеството. Очакванията са през следващата година тази сума да се ограничи до преките разходи свързани с управление на останалите в портфейла на Дружеството имоти.

Разходите по сметка „Загуба от деривативен финансов инструмент” са в резултат от негативната нетна настояща стойност (ННС) на лихвения суап по кредита за финансиране на проект „Mr.Bricolage”, причина за което е значителния спад на Euribor към края на 2008г.

Другите пера от структурата на разходите са загубите от промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти, разходи по възнаграждения на СД и персонала и загуби от валутни разлики.

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

за годината приключваща на 31 декември 2008 г.

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2008г. и бъдещи перспективи
(продължение)

3.5. Резултати от дейността (продължение)

Резултат от дейността

Таблица 9 – Резултати от дейността на Дружеството за 2008г и 2007г.

Финансов резултат	2008	2007
Приходи	93,820	37,466
Разходи	(84,289)	(8,306)
Печалба за периода	9,531	29,160

Въпреки значително по-големия размер на приходите през годината Дружеството отбелязва счетоводна печалба 3 пъти по-ниска от тази през 2007г. Причината за това различие е в структурата на приходите и разходите. Докато приходите за 2007г. са основно от преценки на имоти, приходите през 2008г. са от продажба на имоти, което води и до отписването в разход на тяхната отчетна стойност, включваща отразената печалба от предходните години. По този начин печалбата от изминалата година е показателна само за разликата между продажната и отчетната стойност на активите. От друга страна с цел определение печалбата за разпределение като дивидент към печалбата от текущия период са добавени и преценките от предходни години на продадените имоти. Крайният резултат е определяне на провизии за разпределение на дивидент за 2008г. многократно по-висок от този за миналата година.

Отнесена счетоводната печалба към средния брой акции през годината носи доход на една акция (EPS) в размер на 0.158 лв. Провизираната печалба за разпределение на дивидент през 2008, определена съгласно изискванията на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ е 28,970 хил.лв., което носи брутен дивидент на акция в размер на 0.479 лв на акция. Ръстът в разпределения дивидент на акция за 2008г. спрямо предходната година е 19 пъти.

Резултат на акция (хил.лв)	31.12.2008	31.12.2007
Печалба	9,531	29,160
Печалба на акция (EPS)	0.158	0.482
Нетна стойност на активите	82,556	101,983
Брой записани акции	60,450	60,450
НСА на акция (NAV per share)	1.366	1.687
Дивидент на акция	0.479	0.025
Справедлива стойност на акция	1.845	1.712

Нетната стойност на активите на акция (NAV per share) през изтеклия отчетен период, е намалял от 1.68 лв.на акция до 1.37 лв.на акция, което е намаление от 18% на годишна база. Основен принос за този спад имат заделените провизии за дивидент през 2008г. в размер на 28,970 хил.лв, които бяха отчислени от собствения капитал на Дружеството.

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

за годината приключваща на 31 декември 2008 г.

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2008г. и бъдещи перспективи (продължение)

3.5. Резултати от дейността (продължение)

Рискове на които е изложено Дружеството

Пазарен риск

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

Лихвен риск

Към края на 2008г. предвид усвоения банков заем, ФНИБ е изложен на лихвен риск свързан с промяна на лихвените нива. С цел минимизиране на този риск, Дружеството е сключило договор за лихвен суап, което минимизира изложението към този вид риск.

Валутен риск

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

Ликвиден риск

Дружеството е изложено на ликвиден риск от гледна точка на инвестиционната дейност и по-конкретно разходите за приключващо строителство, които изискват значително количество свободни парични средства, с които да бъдат покрити. Към момента, Дружеството има достатъчно свободни средства, с които да финансира оперативната и инвестиционната си дейност. Имайки предвид текущите наличните средства и задължението за изплащане на дивидент за 2008г., през следващата 2009г. Дружеството възнамерява да осигури допълнителни ликвидни средства с цел нормалното изплащане на дължимия дивидент.

Строителен риск

Тъй като голяма част от активите на Дружеството биват инвестирани в строителство на сгради, увеличаването на цените на материали, проектиране, строителство, както и забавяне в строителството или несъответствие с предварителния проект оказват пряко влияние върху доходността на ФНИБ. Към края на 2008г. този риск е сведен до минимум предвид напредналата фаза на строителство по проектите на Дружеството.

4. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

В периода след годишното счетоводно приключване с дата 31.12.2008г. не са настъпвали събития, които биха могли да повлияят на пазарната цена на Дружеството.

5. Важни научни изследвания и разработки

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

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

за годината приключваща на 31 декември 2008 г.

6. Предвиждано развитие на Дружеството

През настоящата 2009г. Дружеството ще насочи усилията си основно в завършване на започнатите през 2008г. дейности и ще ограничи инвестиционната си дейност до настъпване на по-благоприятни икономически условия. За да постигне поставените цели приоритетни задачи ще бъдат:

- Пускане в експлоатация на „Камбаните Бизнес Център”. Продължаващото строителство в сградата е основно свързано с преработването на компоненти от сградата, така че да отговорят на изискванията на бъдещия наемател. По текущи разчети изграждането на сградата трябва да завърши през първото тримесечие на 2009г. Паралелно с това Дружеството активно ще работи в посока отдаване под наем на останалата офис площ на сградата и търсенето на нови купувачи на сградата за реализация на продажба на проекта в краткосрочен план.
- Земеделска земя и арендуване. Поради рязко повишаващите се цени на земеделските парцели в България ФНИБ преустанови закупуването на земеделска земя, като по този начин концентрира усилията си в отдаването на закупените парцели под аренда.
- Проект – „Жилищна сграда Секвоя 2” – Боровец – Дружеството ще продължи да работи активно в посока продажба на апартаменти от сградата.
- Проект – „Инвестиционен имот до Велико Търново” – За 2009г. Дружеството предвижда финализиране на процедурата по промяна регулацията на имотите.
- Проект – „Инвестиционен имот до Видин” – През 2009г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- Проект – „Инвестиционни имоти в София – Околовръстен път”. За 2009г. Дружеството предвижда финализиране на процедурата по промяна регулацията на имотите.
- Проект – „Инвестиционни имоти в София – Младост IV”. През 2009г. Дружеството ще изчака приемането на новия устройствен план на района, който в момента се изработва, след което ще вземе решение за бъдещите си инвестиционни намерения по проекта.

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

На този етап не се предвижда през 2009 г. да се промени числеността и структурата на персонала на Дружеството.

7. Промени в цената на акциите на Дружеството

Изминалата 2008г. може да се раздели на две части по отношение на акциите на ФНИБ и основните пазарни индекси в България. През първите шест месеца на годината икономическата обстановка в страната не бе засегната от развиващата се криза в САЩ, като акциите на ФНИБ загубиха 19%, в сравнение с двойно по-големи загуби на основните индекси, между 30-40%. Въпреки негативната обстановка на капиталовите пазари брутният вътрешен продукт на страната отбеляза ръст от над 6% за полугодieto.

Въпреки окуражителните икономически данни от първото полугодие, през вторите шест месеца на 2008г. намаленото търсене в сектора на недвижимите имоти, свиващото се кредитиране и спада на чуждестранните инвестиции доведоха до нов спад на Българската Фондова Борса. Последвалия фалит на инвестиционната банка Lehman Brothers подеждаше отрезвяващо на инвеститорите на капиталовите пазари в България, че страната няма да остане незасегната от световната икономическа криза. Вследствие на това през последното тримесечие на 2008г. индексите на БФБ регистрираха рекордни спадове, като за период от една година назад основните индекси загубват между 52-80% от стойността си. Най-малък спад в размер на 52% бе регистриран от Индексът BGREIT, от който ФНИБ е част.

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

за годината приключваща на 31 декември 2008 г.

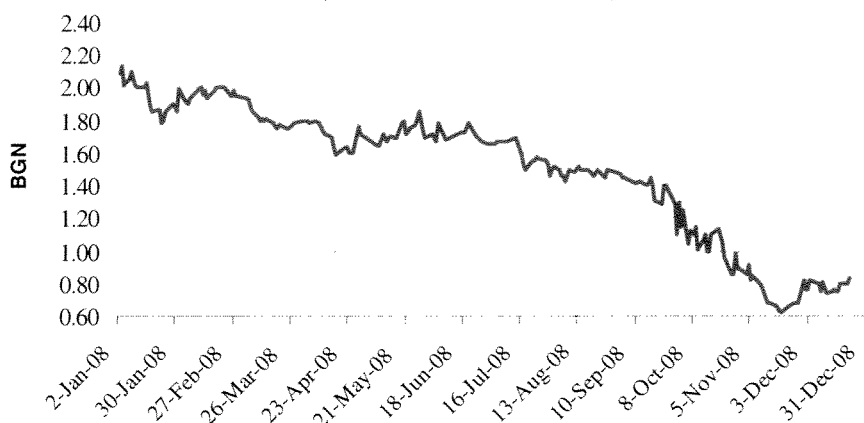
7. Промени в цената на акциите на Дружеството (продължение)

Средно претеглената цена на акция на Дружеството за период от една година се намалява от 1.69лв към края на 2007г., на 1.26лв. на акция към края на 2008г. Общият обем търгувани акции през 2008г. намалява с 40% в сравнение с предходната година, а изменението на цената на акция за една година е - 59%.

Обобщените данни от търговията с акции на ФНИБ за периода 01.01.2008 – 31.12.2008г. са както следва:

- Начална цена – BGN 2.09 (21 декември 2007)
- Последна цена – BGN 0.83 (23 декември 2008)
- Най-висока цена – BGN 2.13 (3 януари 2008)
- Най-ниска цена – BGN 0.62 (20 ноември 2008)
- Общо количество изтъргувани акции – 10,281,671 броя
- Оборот за периода – BGN 12,994,439 (EUR 6,643,951)
- Средно претеглена цена – BGN 1.26
- Пазарна капитализация (към 31.12.2008г.) – BGN 50,173,500 (EUR 25,653,303)

Движение акциите на ФНИБ
(31.12.2007 - 31.12.2008)



8. Информация относно програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление по чл.94, ал.2, т.3 от СППЦК

Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление е приета от Съвета на директорите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ на 02 Август 2005г.

Основната цел на програмата е защита правата на акционерите, чрез ефективно използване на ресурсите и отговорност за използването на тези ресурси. Основните принципи, залегнали в Програмата са: защита на правата на акционерите; равнопоставено третиране на всички акционери, независимо от размера на участието им в капитала на дружеството и националната им принадлежност; признаване правата на заинтересуваните лица по закон; разкриване на информация за дружеството и прозрачност; отговорности на управителните органи.

При извършване на дейността си през 2007 година, Съветът на директорите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ изцяло се ръководи и стриктно изпълнява приетата Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

При направената преоценка на Програмата с цел подобряване прилагането на стандартите за добро корпоративно управление в Дружеството, се установи, че през 2007 година не се налага нейната промяна.

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

за годината приключваща на 31 декември 2008 г.

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

9.1. Структура на капитала на Дружеството, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас.

Капиталът на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ е 60,450.000 лева, разпределен 60,450,000 броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка.

Към 31.12.2008 год. Дружеството е издало само един клас акции - обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка, представляващи 100 % от общия капитал на Дружеството. Издадените акции се притежават от следните лица:

- 367 физически лица притежават 3,965,124 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;
- 108 юридически лица притежават 56,484,876 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;

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

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

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

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

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

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

за годината приключваща на 31 декември 2008 г.

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

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

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

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

Лицата, които към 31.12.2008 год. притежават пряко или непряко 5 на сто или повече от акциите и правата на глас в Общото събрание на Дружеството, са следните:

Данни за акционера	Размер на дяловото участие към 31.12.2008г.	Начин на притежаване
Hansapank (Estonia)	29.50%	пряко
Hansapank Clients (Estonia)	14.00%	пряко
Scand.Enskilda Banken	7.43%	пряко

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

за годината приключваща на 31 декември 2008 г.

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

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

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

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

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

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

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

Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

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

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

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

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

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

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

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

за годината приключваща на 31 декември 2008 г.

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

9.10. Съществени договори на Дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на Дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато Дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.

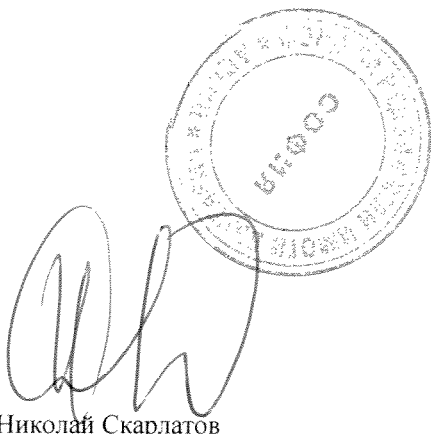
"Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ не е сключвало договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

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

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

10. Друга информация

Към края на 2008 г. Дружеството няма регистрирани клонове и не притежава акции от други компании.

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ" around the perimeter and "ИНФОО" in the center.

Николай Скарлатов

Изпълнителен директор

27 март 2009 г.
гр. София

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Съдържание

Доклад на независимия одитор до акционерите на Фонд за Недвижими Имоти България АДСИЦ	32
Отчет за доходите	34
Баланс	35
Отчет за собствения капитал	36
Отчет за паричните потоци	37
Пояснителни бележки	
1. Корпоративна информация	38
2.1. База за изготвяне.....	38
2.2. Промени в счетоводните политики и оповестявания.....	38
2.3. Съществени счетоводни преоценки, приблизителни оценки и предположения	39
2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики	40
2.5. Бъдещи промени в счетоводните политики	49
3. Приходи и разходи	54
3.1. Приходи от продажба на имоти.....	54
3.2. Приходи от наеми	54
3.3. Други разходи	54
4. Имоти	55
4.1. Инвестиционни имоти	55
4.2. Имоти за търгуване	56
4.3. Инвестиционни имоти държани за продажба.....	56
5. Стопански инвентар	57
6. Нематериални активи.....	58
7. Вземания от/задължения към брокери.....	58
7.1. Вземания от брокери	58
7.2. Задължения към брокери	58
8. Търговски вземания.....	59
9. Платени аванси	60
10. Парични средства и краткосрочни депозити.....	60
11. Основен капитал и резерви.....	60
11.1. Основен капитал	60
11.2. Премийни резерви	61
11.3. Резерви от нетни нереализирани печалби	61
12. Гаранционен депозит и лихвоносни заеми	62
12.1. Гаранционен депозит	62
12.2. Лихвоносни заеми	62
13. Деривативен финансов инструмент	64
14. Търговски и други задължения	64
15. Провизия за дължими дивиденди	65
16. Оповестяване на свързани лица	65
16.1. Възнаграждения на обслужващото дружество	65
16.2. Възнаграждения на Съвета на Директорите.....	66
17. Доходи на акция.....	66
18. Ангажименти.....	67
19. Цели и политика за управление на финансовия риск	68
20. Финансови инструменти и управление на капитала	71
21. Събития след датата на баланса.....	71

Доклад на независимия одитор

До акционерите

на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ, включващ баланс към 31 декември 2008 година, отчет за доходите, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, както и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни бележки.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

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

Отговорност на одитора

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

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

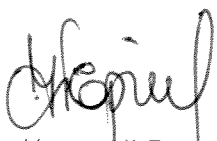
Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас мнение.

Мнение

По наше мнение, финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ към 31 декември 2008 година, както и за неговите финансови резултати от дейността, и паричните му потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчетяване, приети от Европейския съюз.

Доклад върху други законови изисквания

Съгласно изискванията на чл. 38, ал. 4 от Закона за счетоводството, ние се запознахме със съдържанието на приложения доклад за дейността и управлението за 2008 година. По наше мнение, представеният от ръководството годишен доклад за дейността и управлението е в съответствие с финансовия отчет за 2008 година.



Николай Гърнев

За „Ърнст и Янг Одит“ ООД

27 март 2009 година

гр. София, България



Даниела Петкова, ДЕС

Регистриран одитор

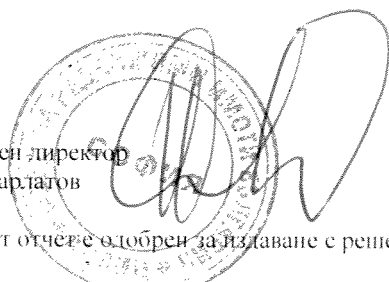
ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

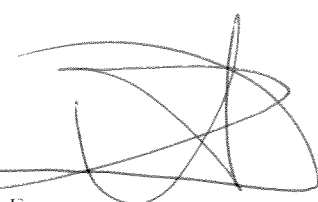
(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

	Бележки	2008	2007
Приходи			
Приходи от продажба на имоти	3.1	89,751	4,187
Приходи от наеми	3.2	2,554	2,440
Приходи от лихви		1,377	1,011
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	4	-	29,563
Печалба от деривативен финансов инструмент	13	-	265
Печалба от продажба на други финансови инструменти		27	-
Други приходи от неустойки		111	-
Общо приходи		93,820	37,466
Разходи			
Балансова стойност на продадените имоти	4	(66,195)	(3,449)
Възнаграждения на обслужващото дружество	16.1	(7,158)	(1,645)
Разходи за лихви		(2,400)	(2,075)
Загуба от деривативен финансов инструмент	13	(704)	-
Нетна загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	4	(78)	-
Възнаграждения на Съвета на директорите	16.2	(41)	(22)
Разходи за персонала		(25)	(14)
Загуба от валутни курсови разлики		(10)	(6)
Нетна загуба от инвестиции на разположение за продажба	11.3	(8)	-
Други разходи	3.3	(7,670)	(1,095)
Общо разходи		(84,289)	(8,306)
Печалба за годината		9,531	29,160
Доход на акция – основен и с намалена стойност	17	0.158 лв.	0.482 лв.

Изпълнителен директор
Николай Скардагов

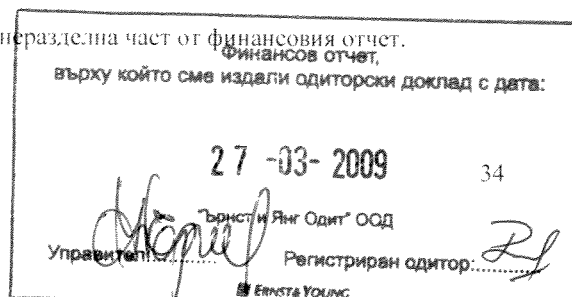


Съставител
Александър Георгиев



Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 27 март 2009 г.

Пояснителните бележки от 38 страница до 71 страница са неразделна част от финансовия отчет.

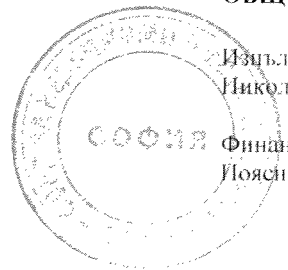


ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
БАЛАНС

Към 31 декември 2008 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

	Бележки	2008	2007
АКТИВИ			
Дълготрайни активи			
Инвестиционни имоти	4.1	76,213	89,118
Стопански инвентар и оборудване	5	29	16
Нематериални активи	6	2	2
Инвестиции на разположение за продажба		-	24
Деривативен финансов инструмент	13	-	246
Гаранционен депозит	12.1	-	19,200
		76,244	108,606
Краткотрайни активи			
Имоти за търгуване	4.2	23,366	22,165
Инвестиционни имоти държани за продажба	4.3	4,377	31,923
ДДС за възстановяване		-	1,420
Вземания от брокери	7.1	192	192
Търговски вземания	8	3,063	256
Вземания за лихви		20	41
Платени аванси	9	61	172
Парични средства и парични еквиваленти	10	25,710	3,122
		56,789	59,291
ОБЩО АКТИВИ		133,033	167,897
Собствен капитал			
Основен капитал	11.1	60,450	60,450
Премийни резерви	11.2	9,810	9,810
Резерви от петниerealizирани печалби	11.3	-	(12)
Неразпределена печалба		12,296	31,735
Общо собствен капитал		82,556	101,983
Дългосрочни пасиви			
Лихвоносни заеми	12.2	11,138	51,693
Деривативен финансов инструмент	13	458	-
		11,596	51,693
Краткосрочни пасиви			
Получени аванси		-	8,273
ДДС за внасяне		1,704	-
Лихвоносни заеми	12.2	1,303	2,484
Задължения към обслужващото дружество	16.1	88	1,383
Задължения към брокери	7.2	39	2
Провизия за дължими дивиденди	15	28,970	1,516
Приходи за бъдещи периоди		102	-
Търговски и други задължения	14	6,675	563
		38,881	14,221
Общо пасиви		50,477	65,914
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		133,033	167,897



Изпълнителен директор
Николай Скарлатов

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 27 март 2009 г.
Пояснителните бележки от 38 страници до 71-та страница са неразделна част от финансовия отчет.

Финансов отчет,
върху който сме издали одиторски доклад с дата: 27-03-2009

Съставител
Александър Георгиев

Управител: *[Signature]* Регистриран одитор: *[Signature]*

Ernst & Young

35

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

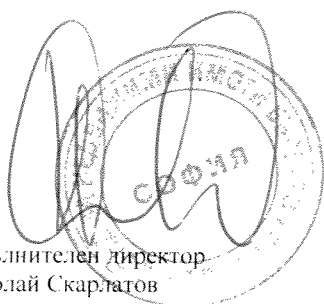
	Основен капитал (Бележка 11.1)	Премийни резерви (Бележка 11.2)	Резерви от нетни перерализирани печалби (Бележка 11.3)	Неразпределена печалба	Общо
На 1 януари 2007 г.	60,450	9,810	(6)	4,091	74,345
Нетна загуба от инвестиции на разположение за продажба	-	-	(6)	-	(6)
Печалба за годината	-	-	-	29,160	29,160
Дивиденди (Бележка 15)	-	-	-	(1,516)	(1,516)
На 31 декември 2007 г.	60,450	9,810	(12)	31,735	101,983
На 1 януари 2008 г.	60,450	9,810	(12)	31,735	101,983
Реализирана загуба от инвестиции на разположение за продажба, рекласифицирана в отчета за доходите (Бележка 11.3)	-	-	12	-	12
Печалба за годината	-	-	-	9,531	9,531
Дивиденди (Бележка 15)	-	-	-	(28,970)	(28,970)
На 31 декември 2008 г.	60,450	9,810	-	12,296	82,556

Финансов отчет,
 върху който сме издали одиторски доклад с дата:

27 -03- 2009

Управител:
 "Ернст Янг Одит" ООД
 Регистриран одитор:

Ernst & Young



Изпълнителен директор
 Николай Скарлатов

Съставител
 Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 27 март 2009 г.

Пояснителните бележки от 38 страница до 71 страница са неразделна част от финансовия отчет.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

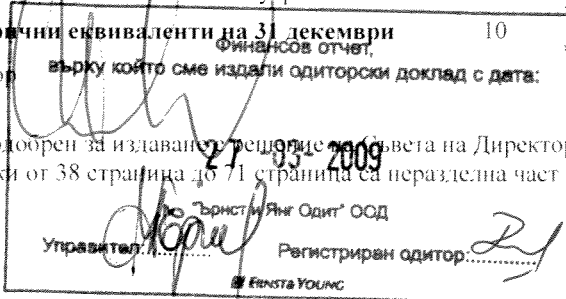
За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

	Бележки	2008	2007
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ			
Печалба за годината		9,531	29,160
Корекции за равнение на печалбата за годината с нетните парични потоци:			
Непарични:			
Нетна загуба/(печалба) от промени в справедливите стойности на имоти	4	78	(29,563)
Приходи от лихви		(1,377)	(1,011)
Разходи за лихви		2,400	2,075
Нетна печалба от инвестиции на разположение за продажба	11.3	8	-
Загуба/(Печалба) от деривативен финансов инструмент	13	704	(265)
Печалба от продажба на други финансови активи		(27)	-
Печалба от продажба на имоти		(23,556)	(738)
Отписани активи	3.3	153	-
Разходи за амортизация	5, 6	6	3
Амортизация на начални преки разходи по оперативен лизинг	4.1	12	-
Обезщетката на трудносъбираеми и несъбираеми вземания	8	1,637	24
Корекции в оборотния капитал:			
Увеличение на търговски вземания		(124)	(196)
Намаление на вземания от брокери		-	721
Увеличение на търговски и други задължения (Увеличение)/Намаление на платените аванси		2,025	1,457
Увеличение на ДДС за внасяне		(20)	8
Увеличение на приходи за бъдещи периоди		3,124	358
		102	-
Нетни парични потоци (използвани в)/от оперативна дейност		(5,324)	2,033
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ			
Покупка на имоти		(24,534)	(59,121)
Покупка на други финансови активи		(3,210)	-
Покупка на стопански инвентар и оборудване	5	(19)	(7)
Гаранционен депозит	12.1	19,200	(19,200)
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти		77,465	12,460
Постъпления от продажба на други финансови активи		3,237	-
Постъпления от продажба на инвестиции на разположение за продажба		27	-
Получени лихви		1,398	976
Нетни парични потоци от/(използвани в) инвестиционна дейност		73,564	(64,892)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНSOVA ДЕЙНОСТ			
Получени заеми		-	46,428
Изплатени заеми		(41,771)	(5,862)
Платени лихви		(2,365)	(2,130)
Изплатени дивиденди		(1,516)	(443)
Нетни парични потоци (използвани във)/от финансова дейност		(45,652)	37,993
Нетно увеличение/(намаление) на паричните средства и паричните еквиваленти		22,588	(24,866)
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари		3,122	27,988
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	10	25,710	3,122

Изпълнителен директор
Николай Скарлатов

Финансовият отчет е одобрен за издаване от решението на Директорите от 27 март 2009 г.
 Пояснителните бележки от 38 страница до 71 страницата са неразделна част от финансовия отчет.



Съставител
Александър Георгиев

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

1. Корпоративна информация

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

Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел със седалище Република България. Адресът на управление на Фонда е ул. Витоша № 39, гр. София.

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

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

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

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

Финансовият отчет на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ за годината, приключваща на 31 декември 2008 година е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 27 март 2009 г.

2.1. База за изготвяне

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

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

Изявление за съответствие

Финансовият отчет на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз, (МСФО приети от ЕС).

2.2. Промени в счетоводните политики и оповестявания

Нови и изменени стандарти и разяснения, приложими за отчетни периоди, приключващи на 31 декември 2008 г.

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

Посочените по-долу разяснения са възприети за първи път от Фонда през текущия отчетен период. Те не оказват влияние върху финансовото състояние и/или резултати от дейността на Фонда.

- КРМСФО 11 *МСФО 2- Сделки със собствени акции и с акции на Групата*
- КРМСФО 14 *МСС 19 – Лимит на активи на план с дефинирани доходи, минимални изисквания за финансиране и взаимодействието между тях*

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

2.2. Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

Нови и изменени стандарти и разяснения, приложими за отчетни периоди, приключващи на 31 декември 2008 г. (продължение)

Основните ефекти от тези промени са следните:

КРМСФО 11 МСФО 2- Сделки със собствени акции и с акции на Групата

КРМСФО 11 изисква споразумения, които предоставят права на служителите да получат капиталови инструменти на дружеството, да бъдат отчетени като сделки за плащане на акции, уреждани чрез издаване на капиталови инструменти, дори ако дружеството придобие капиталовите инструменти от друго дружество или когато акционерите предоставят тези капиталови инструменти. Фондът не е издал, придобил или получил от акционерите си инструменти, попадащи в обхвата на КРМСФО 11.

КРМСФО 14 МСС 19 – Лимит на активи на план с дефинирани доходи, минимални изисквания за финансиране и взаимодействието между тях

КРМСФО 14 регламентира определянето на лимита на излишъка по план с дефинирани доходи, който може да се признае като актив съгласно МСС 19 *Доходи на пети лица*. Това разяснение няма ефект върху финансовото състояние и резултати от дейността на Фонда.

Други

Фондът е представил определени суми обединено (Инвестиционни имоти и Имоти за разработване – Бележка 4.1), а други - отделно (Имоти за търгуване и Инвестиционни имоти държани за продажба – Бележка 4.2 и Бележка 4.3), за да подобри разбираемостта на финансовата информация. Сравнителната информация също е рекласифицирана.

2.3. Съществени счетоводни преоценки, приблизителни оценки и предположения

Преценки

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

Неотменими ангажименти по оперативен лизинг – Фонда като лизингодател

Фондът е сключил договори за лизинг на два инвестиционни имота, представляващи търговски обекти. Ръководството счита, че Фондът запазва всички съществени рискове и изгоди от собствеността върху тези имоти и поради това, договорите се третират като оперативни лизинги. Допълнителна информация е представена в Бележка 18.

Трансфери от инвестиционни имоти

Следвайки инвестиционните си цели (както е посочено в Бележка 1), Фондът класифицира имотите като инвестиционни имоти при първоначалното им признаване. В последствие, ръководството прави преценка по отношение на трансферите от инвестиционни имоти, зависеща от намерения си за бъдещото използване/реализация на имота и неговото текущо състояние (в процес на разработване или на разположение за незабавна продажба). Съществените счетоводни политики за трансфери към/от инвестиционни имоти са представени в Бележка 2.4.

Приблизителни оценки и предположения

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

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

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

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

Приблизителни оценки и предположения (продължение)

Справедлива стойност на инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти и имотите държани за продажба са оценени по справедлива стойност от независим лицензиран оценител на базата на действителното състояние и условия на пазара към датата на оценката и представляват най-вероятната цена, която нормално може да се получи при пряка сделка между желаещи и информирани продавачи и купувачи към тази датата. Справедливата стойност на инвестиционните имоти и имотите държани за продажба към 31 декември 2008 г. е 80,590 хиляди лева (2007 г.: 121,041 хиляди лева). Допълнителна информация е представена в Бележка 4.

Обезценка на вземания

Дружеството използва корективна сметка за отчитане на загуби от обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания от клиенти. Ръководството преценява адекватността на обезценката на база на възрастов анализ на вземанията, специфичната икономическа среда на клиента, неговата платежоспособност, промени в договорените условия на плащане и други. Ако финансовото състояние и резултати от дейността на клиентите се влошат (над очакваното), стойността на вземанията, които трябва да бъдат отписани през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към датата на баланса. Към 31 декември 2008 г. най-добрата преценка на ръководството за необходимата обезценка на вземанията възлиза на 1,658 хил. лв. (2007: 24 хил. лв.) Допълнителна информация е представена в Бележка 8.

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики

Превръщане в чуждестранна валута

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

Инвестиционни имоти

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

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

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Инвестиционни имоти (продължение)

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

Имоти за търгуване

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

Инвестиционни имоти държани за продажба

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

Стопански инвентар и оборудване

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

Амортизацията се изчислява на база на линейния метод за срока на полезния живот на активите.

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

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

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

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Разходи по заеми

Разходите по заеми се признават като разход в периода, в който са извършени.

Нематериални активи

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

Полезният живот на нематериалните активи е определен като ограничен.

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

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

Обезценка на нефинансови активи

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

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

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

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Финансови активи

Финансовите активи, в обхвата на МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване*, се класифицират като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като заеми и вземания, или като инвестиции, държани до падеж или като финансови активи на разположение за продажба, както това е по-уместно. Финансовите активи се признават първоначално по справедливата им стойност, плюс, в случай на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването на финансовия актив. Фондът преценява дали даден договор съдържа внедрен дериватив, когато стане за първи път страна по него. Внедреният дериватив се отделя от основния договор, който не се отчита по справедлива стойност в печалбата или загубата, когато анализът показва, че икономическите характеристики и рисковете на внедрения дериватив не са тясно свързани с икономическите характеристики и рискове на основния договор.

Фондът класифицира финансовите си активи след първоначалното им признаване и в края на всеки отчетен период, преразглежда класификацията на (прекласифицира) тези активи, за които това е позволено и уместно.

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

Заеми и вземания

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

Инвестиции на разположение за продажба

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

Справедлива стойност

Справедливата стойност на инвестиции, които се търгуват активно на организирани финансови пазари, се определя на база на котираните пени „купува“ в края на последния работен ден от финансовата година. Справедливата стойност на инвестиции, за които няма активен пазар, се определя с помощта на техники за оценяване. Тези техники включват използване на скорошни пазарни сделки между информирани, честни и желаещи страни; препратки към текущата справедлива стойност на друг инструмент, който е в значителна степен същия; анализ на дисконтираните парични потоци и други.

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

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

(Венчки суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Обезценка на финансови активи

Фондът преценява на всяка балансова дата дали са налице обективни доказателства за обезценката на финансов актив или на група от финансови активи.

Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност

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

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

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

Инвестиции на разположение за продажба

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

Парични средства и парични еквиваленти

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

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

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

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

(Венчки суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Лихвоносни заеми и привлечени средства

При първоначалното им признаване, лихвоносните заеми и привлечени средства се оценяват по справедливата стойност на полученото, намалена с пряко свързаните разходи по сделката.

След първоначалното им признаване, Фондът оценява лихвоносните заеми и привлечени средства по амортизираната стойност, с използване на метода на ефективния лихвен процент. Печалбите и загубите от лихвоносните заеми и привлечени средства се признават в отчета за доходите, когато пасивът се отписва, както и чрез процеса на амортизация.

Финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата

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

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

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

Финансов пасив може да бъде определен като финансов пасив, отчитан по справедлива стойност в печалбата или загубата, ако са удовлетворени следните критерии: (i) по този начин се елиминира или значително се намалява непоследователното третиране, което би възникнало, ако пасивите се оценяват, или печалбите или загубите, свързани с тях се признават на различна база; или (ii) пасивът е част от група финансови пасиви, която се управляват заедно и резултатите от тях се оценяват на база на промените в техните справедливи стойности, в съответствие с документираната стратегия за управление на риска; или (iii) финансовият пасив съдържа внедрен дериватив, който трябва да бъде отчетен отделно. Към 31 декември 2008 г., Фондът няма финансови пасиви, определени като финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата (2007 г.: няма).

Деривативни финансови инструменти

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

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

Справедливата стойност на договорите за суап на лихвен процент се определя на база пазарните стойности на подобни инструменти.

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

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Компенсирание на финансови инструменти

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

Отписване на финансови активи и пасиви

Финансови активи

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

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

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

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

Финансови пасиви

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

Замяната на съществуващ финансов пасив с друг дългов инструмент от същия заемодател със съществено различни условия, или същественото модифициране на условията на съществуващ финансов пасив, се отчита като отписване на първоначалния финансов пасив и признаване на нов финансов пасив. Разликата между балансовите стойности на първоначалния и новия пасив се признава в отчета за доходите.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Провизии

Общи

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

Провизия за дължими дивиденди

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

На база на финансовите резултати от дейността на Фонда за 2008 година, ръководството е анализирано задължението за разпределяне на дивиденди от икономическа и правна гледна точка. В резултат на това, е призната провизия за дивиденди на база на правното задължение на Фонда за разпределение на дивиденди към датата на баланса.

Лизинг

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

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

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

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

Фонда като лизингополучател

Лизинговите плащания по договори за оперативен лизинг се признават като разход в отчета за доходите на база линейния метод за целия срок на лизинговия договор.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Лизинг (продължение)

Фонда като лизингодател

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

Признаване на приходи

Приходите се признават до степента, в която е вероятно икономически ползи да бъдат получени от Фонда и сумата на прихода може да бъде надеждно оценена. Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото възнаграждение, като се изключат отстъпки, работи и други данъци върху продажбите или мита. Преди да бъде признат приход, следните специфични критерии за признаване трябва също да бъдат удовлетворени:

Приходи от продажба на имоти

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

Приходи от лихви

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

Приходи от наеми

Приходите от наеми в резултат на оперативен лизинг на инвестиционни имоти, се признават на база линейния метод за целия срок на лизинговия договор.

Разходи

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

Доходи на акция

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

Основен капитал

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Данъци

Данък печалба

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

Данък върху добавената стойност

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

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

Нетната сума на ДДС, възстановима от или дължима на данъчните власти, се включва в стойността на вземанията или задълженията в баланса.

2.5. Бъдещи промени в счетоводните политики

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

Фондът не е приложил по-рано посочените по-долу нови стандарти, разяснения и изменения на съществуващи стандарти, които са публикувани и задължителни за прилагане за отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г., или по-късно:

МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане (изменение) и МСС 27 Консолидирани и индивидуални финансови отчети (изменение)

Измененията в МСФО 1 и МСС 27 влизат в сила за отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Измененията на МСФО 1 позволяват цената на придобиване на инвестиции в дъщерни предприятия, асоциирани предприятия или съвместно контролирани предприятия (във възпителния финансов отчет по МСФО) да бъде определена като цена на придобиване съгласно МСС 27 или "приета стойност". Измененият МСС 27 изисква получените дивиденди от дъщерни предприятия, асоциирани предприятия или съвместно контролирани предприятия да бъдат признати в печалбата или загубата в индивидуалния финансов отчет. Също така, изменението позволява, само за определени реорганизации, цената на придобиване на инвестиция в дъщерно предприятие да бъде определена на база на предишната ѝ отчетна стойност, а не на справедливата ѝ стойност. Тези изменения могат да окажат ефект върху финансовия отчет на Фонда в бъдеще.

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

Това изменение в МСФО 2 Плащания на базата на акции беше публикувано през януари 2008 г. и влиза в сила за финансови години, започващи на или след 1 януари 2009 г. Стандартът ограничава дефиницията за "за условия за получаване на правата" до условие, което включва изрично или косвено изискване за предоставяне на услуги. Каквито и да било други условия не представляват условия за получаване на правата, които следва да бъдат вземани предвид при определяне на справедливата стойност на дадените инструменти от собствения капитал. В случай, че дадените права не бъдат получени в резултат от невъзможност да се отговори на дадено условие, което не дава права, което е в контрола или на предприятието или на контрагента, то трябва да бъде отчетено счетоводно като прекратяване. Фондът не е страна по схеми за плащания на базата на акции и следователно не очаква съществени последиствия върху счетоводното отчитане на плащанията на базата на акции.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

2.5. Бъдещи промени в счетоводните политики (продължение)

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

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

Преработените стандарти бяха публикувани през януари 2008 г. и влизат в сила за финансови години, започващи на или след 1 юли 2009 г. Преработеният МСФО 3 въвежда редица промени в счетоводното отчитане на бизнес комбинациите, което ще се отрази върху сумата на признатата репутация, отчетените резултати в периода на реализиране на придобиването и бъдещите отчетани резултати. Преработеният МСС 27 изисква промяна в притежаваното участие в дъщерно дружество да бъде отчитано като сделка в собствения капитал. Следователно, тази промяна няма да окаже въздействие върху репутацията, нито ще породи печалба или загуба. В допълнение, измененият стандарт променя счетоводното отчитане на загубите, понесени от дъщерното дружество, както и загубата на контрол върху дадено дъщерно дружество. Промените, въведени от преработените МСФО 3 и МСС 27, трябва да се прилагат проспективно и ще се отразят върху бъдещи придобивания и сделки с малцинствени участия. Преработените МСФО 3 и МСС 27 все още не са приети от ЕС.

МСФО 8 Оперативни сегменти

МСФО 8 заменя МСС 14 *Отчитане по сегменти* и влиза в сила за отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 година. Стандартът възприема управленския подход при отчитането по сегменти. Предприятията следва да представят информация, която ръководството използва за вътрешни цели за оценка на представянето на оперативните сегменти и разпределение на ресурсите между различните сегменти. Тази информация може да се различава от представянето в баланса и отчета за доходите, като се изисква обяснение и равнение на разликите. Тъй като Фондът няма сегменти, МСФО 8 няма да има ефект върху финансовото му отчитане.

Подобрения в Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) 2008 година.

Подобрения в МСФО бяха публикувани на 22 май 2008 година от Борда за Международни Счетоводни Стандарти. Тези подобрения представляват първата част от годишния процес за подобрения и включват редица малки промени в различни МСФО. Измененията са направени с цел да се конкретизира съдържанието на правилата и да се елиминират непредвидени несъответствия в стандартите. Повечето от измененията влизат в сила за финансовите години, започващи на или след 1 януари 2009 година. В момента се анализират ефектите от тези подобрения върху финансовите отчети на Фонда.

МСС 1 Представяне на финансови отчети (преработен)

Измененият МСС 1 Представяне на финансови отчети влиза в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 година. Стандартът разграничава промени в собствения капитал, породени от сделки със собствениците (акционерите) и такива, които не са с тях. Отчетът за промените в собствения капитал ще включва само транзакции със собствениците (акционерите) на предприятието, а тези, които не са с тях ще бъдат представени агрегирано в една статия. Въвежда се нов отчет за общите (всички) доходи. Той представя всички признати приходи и разходи или в един отчет или в два свързани отчета. Фондът е в процес на анализ дали ще има един или два отчета.

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

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

2.5. Бъдещи промени в счетоводните политики (продължение)

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

МСС 23 Разходи по земи

Измененият МСС 23 *Разходи по земи* е публикуван през март 2007 година и влиза в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 година. Той изисква разходите по заеми, които са извършени във връзка с изграждането на активи, изпълняващи определени условия, да бъдат включени в тяхната стойност. Тези активи изискват продължителен период от време, за да бъдат готови за използване или продажба. Считано от 1 януари 2009 година, напред, Дружеството следва да промени счетоводната си политика, като капитализира разходите по заеми, свързани с изграждането на активи, изпълняващи определените в стандарта условия. Съгласно преходните разпоредби на МСС 23, Фондът ще приложи тази промяна в счетоводната политика проспективно. Съответно, разходите по заеми, извършени след 1 януари 2009 година ще бъдат капитализирани в стойността на активи, изпълняващи определените в стандарта условия. Няма да бъдат извършвани преизчисления по отношение на разходите по заеми, извършени до 1 януари 2009 година и признати в отчета за доходите за съответните отчетни периоди.

МСС 39 и МСФО 7 Рекласификация на финансови активи (изменение)

Измененията са публикувани през октомври 2008 г. и влизат в сила считано от 1 юли 2008 г. Изменението в МСС 39 позволява рекласификация на недеривативни финансови активи (различни от тези класифицирани като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата при първоначалното им признаване) извън категорията "отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата", както и трансфер от категорията "финансови активи на разположение за продажба" в "заеми и вземания" при определени условия. Измененият МСФО 7 има специфични изисквания за оповестяване на посочените рекласификации. Фондът не очаква тези изменения да имат ефект върху финансовия му отчет.

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

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

Изменения в МСС 32 и МСС 1 Финансови инструменти подлежащи на път опция

Измененията в МСС 32 и МСС 1 бяха публикувани през февруари 2008 г. и влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Изменението в МСС 32 изисква определени финансови инструменти, подлежащи на път опция, и задълженията, възникващи по ликвидацията, да се класифицират като собствен капитал, ако бъдат удовлетворени определени критерии. Изменението на МСС 1 изисква оповестяване на определена информация, свързана с инструментите, подлежащи на път опция, класифицирани като собствен капитал. Фондът не очаква тези изменения да окажат влияние върху финансовия му отчет.

КРМСФО 12 Споразумения за концесионни услуги

КРМСФО 12 е публикувано през ноември 2006 г. Разяснението регламентира счетоводното отчитане на договори за предоставяне на публични услуги от предприятията (изпълнители). Тъй като, Фондът не е изпълнител по споразумения за концесионни услуги, КРМСФО 12 не е приложимо за дейността му. КРМСФО 12 все още не е прието от ЕС.

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

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

2.5. Бъдещи промени в счетоводните политики (продължение)

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

КРМСФО 13 Програми за лоялност на клиентите

КРМСФО 13 е публикувано през юни 2007 година и влиза в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 юли 2008 година. Това разяснение изисква кредитите, предоставяни като награда за лоялност на клиентите, да се отчитат като отделен компонент на сделката по продажба, в резултат на която възникват. Съответно, част от справедливата стойност на полученото възнаграждение, следва да се разпредели към кредитите, предоставени като награда за лоялност на клиентите и да се разорочи за периода на тяхното използване. Тъй като, Фондът не прилага подобни програми за лоялност на клиентите, КРМСФО 13 няма да има ефект върху неговия финансов отчет.

КРМСФО 15 – Договори за строителство на недвижими имоти

КРМСФО 15 е публикувано на 3 юли 2008 г. година и влиза в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 година и следва да се прилага ретроспективно. КРМСФО 15 регламентира как се определя, дали даден договор за строителство на недвижими имоти попада в обхвата на МСС 11 Договори за строителство или на МСС 18 Приходи и съответно, кога трябва да се признае приход от строителството. Фондът е в процес на анализ на ефектите от разяснението върху финансовите си отчети. КРМСФО 15 все още не е прието от ЕС.

КРМСФО 16 - Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна дейност

КРМСФО 16 е публикувано на 3 юли 2008 година и влиза в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 октомври 2008 година и може да бъде прилагано ретроспективно. КРМСФО 16 разяснява три основни въпроса, а именно:

- Използваната валута на представяне не създава възможности за Дружеството да прилага хеджиране. Следователно, компанията-майка може да определи като хеджиран единствено риска от разлики във валутните курсове на своята функционална валута и тази на чуждестранната дейност;
- Инструменти за хеджиране могат да бъдат държани от всяко от Дружествата в рамките на групата;
- Насоки за определяне на размера на приходите или разходите от валутни курсове и разлики по отношение, както на нетната инвестиция, така и на хеджирания инструмент, които се признават в печалбата или загубата при освобождаване на нетната инвестиция. Разяснението регламентира, че по отношение на хеджирания инструмент, следва да се прилага МСС 39 при определяне на размера на печалбата или загубата, която трябва да се рекласифицира от признатия резерв от валутни- курсови разлики в капитала, докато МСС 21 следва да се прилага по отношение на хеджираната позиция.

Това разяснение няма да има ефект върху финансовия отчет на Фонда. КРМСФО 16 все още не е прието от ЕС.

КРМСФО 17 - Разпределение на немонетарни активи към собствениците

Разяснението е публикувано на 27 ноември 2008 г. и влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2009 г. и следва да се прилага проспективно. КРМСФО 17 се прилага за всички реципрочни разпределения на дълготрайни активи на собствениците. То дава насоки кога да се признава задължение, как да се оцени то и свързаните с него активи, както и кога да се отпише активът и задължението, както и последиците от това. Фондът е в процес на оценка на ефекта от КРМСФО 17 върху финансовите си отчети. КРМСФО 17 все още не е прието от ЕС.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

2.5. Бъдещи промени в счетоводните политики (продължение)

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

КРМСФО 18 - Трансфер на активи от клиенти

Разяснението е публикувано през януари 2009 г. и влиза в сила за трансфери на активи от клиенти, получени на или след 1 юли 2009 г. КРМСФО 18 се прилага за счетоводното отчитане на трансферите на имоти, машини и съоръжения, получени от клиенти. Разяснението разглежда следните въпроси: (а) Спазена ли е дефиницията за актив?; (б) Ако дефиницията за актив е спазена, как следва да се оценява трансферираният имот, машини и съоръжения при първоначалното му признаване? (в) Ако имотът, машината и/или съоръжението е оценен по справедлива стойност при първоначалното му признаване, как се отчита съответстващия кредит? (г) Как следва да се отчита трансфера на парични средства от клиентите? Фондът не очаква това разяснение да имат ефект върху финансовия му отчет. КРМСФО 18 все още не е прието от ЕС.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

3. Приходи и разходи

3.1. Приходи от продажба на имоти

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Имоти за търгуване	55,403	45
Инвестиционни имоти държани за продажба	34,344	4,127
Инвестиционни имоти (зеделески земи)	4	15
	<u>89,751</u>	<u>4,187</u>

3.2. Приходи от наеми

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Приходи от аренди на земеделски земи	438	323
Приходи от оперативни лизинги на търговски сгради и прилежащи земи	2,116	2,117
	<u>2,554</u>	<u>2,440</u>

3.3. Други разходи

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Агентски такси	(3,505)	(96)
Обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания (Бележка 8)	(1,637)	(24)
Местни данъци по продажбата на имоти	(1,130)	-
Местни данъци и такси	(614)	(581)
Възнаграждения за професионални услуги	(442)	(201)
Описани имоти (Бележка 4)	(153)	-
Банкови такси	(51)	(25)
Консумативи	(49)	(39)
Възнаграждения за оценки на инвестиционни имоти	(27)	(6)
Маркетинг и реклама	(18)	(55)
Дарения	(16)	-
Амортизация на начални преки разходи по оперативен лизинг	(12)	-
Амортизация на стопански инвентар и оборудване (Бележка 5)	(6)	(2)
Амортизация на нематериални активи (Бележка 6)	-	(1)
ДДС неподлежащ на възстановяване, нетно	(6)	(65)
Други	(4)	-
	<u>(7,670)</u>	<u>(1,095)</u>

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

4. Имоти

4.1. Инвестиционни имоти

	Земедел- ски земи	Неземедел- ски земи и сгради	Земи за разработ- ване	Разходи за разработ- ване	Общо
На 1 януари 2007 г.	9,480	21,701	22,226	958	54,365
Придобити	796	46,275	-	12,267	59,338
Нетна печалба от промени в справедливите стойности	298	22,263	5,206	1,796	29,563
Трансфер	-	3,763	(3,763)	-	-
Трансфер към имоти за търгуване (Бележка 4.2)	-	-	(10,020)	(12,145)	(22,165)
Трансфер към инвестиционни имоти държани за продажба (Бележка 4.3)	-	(31,923)	-	-	(31,923)
Продадени	(15)	-	(45)	-	(60)
На 31 декември 2007 г.	10,559	62,079	13,604	2,876	89,118
На 1 януари 2008 г.	10,559	62,079	13,604	2,876	89,118
Придобити	1,639	559	-	10,644	12,842
Нетна (загуба)/печалба от промени в справедливите стойности	741	(2,079)	(213)	-	(1,551)
Трансфер	-	6,853	(6,853)	-	-
Трансфер към имоти за търгуване (Бележка 4.2)	-	-	(6,538)	(13,028)	(19,566)
Трансфер към инвестиционни имоти държани за продажба (Бележка 4.3)	-	(4,463)	-	-	(4,463)
Трансфер на начални преки разходи по оперативен лизинг	35	(35)	-	-	-
Амортизация на начални преки разходи по оперативен лизинг	(12)	-	-	-	(12)
Отписани	(47)	-	-	(106)	(153)
Продадени	(2)	-	-	-	(2)
На 31 декември 2008 г.	12,913	62,914	-	386	76,213

Фондът е възложил на независим лицензиран оценител да извърши оценка на справедливите стойности на инвестиционните имоти. Оценката е извършена към 31 декември 2008 година. Справедливите стойности на инвестиционните имоти са определени на база на действителното състояние и условия на пазара към датата на оценката и представляват най-вероятната цена, която нормално може да се получи при пряка сделка между желаещи и информирани продавачи и купувачи към тази датата. Промените в справедливите стойности на инвестиционните имоти се признават в отчета за доходите.

Инвестиционни имоти със справедлива стойност 21,688 хиляди лева (2007: 43,414 хиляди лева) са обект на първа по ред ипотeka за обезпечаване на лихвопосни заеми на Фонда (Бележка 12.2).

Земеделски земи със справедлива стойност 47 хиляди лева са обект на съдебни дела, оспорващи правото на собственост на Фонда върху тях. На база на извършен анализ, очакванията на адвокатите на Фонда са, че е по-вероятно крайният изход от тези съдебни спорове да не е в негова полза. Ръководството на Фонда счита, че не е вероятно тези земеделски земи да носят бъдещи икономически ползи на Фонда и за това са отписани към 31 декември 2008 г.

Разходите за разработване (строителни работи) се оценяват по цена на придобиване, която отчитайки етапа на завършеност, представлява най-доброто приближение на справедливата им стойност.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

4. Имоти (продължение)

4.2. Имоти за търгуване

	<u>Имоти за търгуване</u>
На 1 януари 2007 г.	
Придобити	-
Трансфер от инвестиционни имоти (Бележка 4.1)	22,165
Продадени	-
На 31 декември 2007 г.	<u>22,165</u>
На 1 януари 2008 г.	22,165
Придобити	14,346
Трансфер от инвестиционни имоти (Бележка 4.1)	19,566
Продадени	(32,711)
На 31 декември 2008 г.	<u>23,366</u>

Към 31 декември 2008 г. няма имоти за търгуване обект на ипотека за обезпечаване на лихвоносни заеми на Фонда (2007 г.: 22,165 хиляди лева) (Бележка 12.2).

През октомври 2008 г. Фондът е сключил 10 годишен лизингов договор за отдаване под наем на 8,383 кв.м. офис площи (или приблизително 55% от цялата площ на имотите за търгуване). Към датата на одобрение за издаване на този финансов отчет лизинговият договор не е ефективен и наемателят не е заел лизингованите помещения. Бъдещите минимални лизингови вноски са представени в Бележка 18.

4.3. Инвестиционни имоти държани за продажба

	<u>Инвестиционни имоти</u> <u>държани за продажба</u>
На 1 януари 2007 г.	3,389
Трансфер от инвестиционни имоти (Бележки 4.1)	31,923
Продадени	(3,389)
На 31 декември 2007 г.	<u>31,923</u>
На 1 януари 2008 г.	31,923
Печалба от промени в справедливите стойности	1,473
Придобити	-
Трансфер от инвестиционни имоти (Бележки 4.1)	4,463
Продадени	(33,482)
На 31 декември 2008 г.	<u>4,377</u>

Инвестиционни имоти държани се продажба (който не са били обект на разработване) се отчитат по справедлива стойност. Тя е определена от независим лицензиран оценител, на база на действителното състояние и условия на пазара към датата на баланса.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

5. Стопански инвентар и оборудване

	Стопански инвентар	Компютри	Други	Общо
Отчетна стойност:				
На 1 януари 2007	11	-	-	11
Придобити	7	-	-	7
Отписани	-	-	-	-
На 31 декември 2007	<u>18</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>18</u>
На 1 януари 2008	18	-	-	18
Придобити	2	4	13	19
Отписани	-	-	-	-
На 31 декември 2008	<u>20</u>	<u>4</u>	<u>13</u>	<u>37</u>
Амортизация и обезценка:				
На 1 януари 2007	-	-	-	-
Начислена амортизация за годината	(2)	-	-	(2)
Отписани	-	-	-	-
На 31 декември 2007	<u>(2)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2)</u>
На 1 януари 2008	(2)	-	-	(2)
Начислена амортизация за годината	(2)	(2)	(2)	(6)
Отписани	-	-	-	-
На 31 декември 2008	<u>(4)</u>	<u>(2)</u>	<u>(2)</u>	<u>(8)</u>
Балансова стойност:				
На 1 януари 2007	<u>11</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11</u>
На 31 декември 2007	<u>16</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>16</u>
На 31 декември 2008	<u>16</u>	<u>2</u>	<u>11</u>	<u>29</u>

Обезценка на стопански инвентар и оборудване

Ръководството е преценило, че не съществуват индикации, че балансовата стойност на активите надвишава тяхната възстановима стойност.

Срок на полезен живот

Срокът на полезен живот е определен както следва:

	2008	2007
Стопански инвентар	5 години	5 години
Компютри	2 години	-
Други активи	6.7 години	-

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

6. Нематериални активи

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Отчетна стойност:		
На 1 януари	4	4
Придобити	-	-
Отписани	-	-
На 31 декември	<u>4</u>	<u>4</u>
Амортизация и обезценка:		
На 1 януари	(2)	(1)
Начислена амортизация за годината	-	(1)
Отписапа	-	-
На 31 декември	<u>(2)</u>	<u>(2)</u>
Балансова стойност:		
На 1 януари	<u>2</u>	<u>3</u>
На 31 декември	<u>2</u>	<u>2</u>

Нематериалните активи на Фонда включват софтуер.

Обезценка на нематериални активи

Ръководството е преценило, че не съществуват индикации, че балансовата стойност на нематериалните активи надвишава тяхната възстановима стойност.

Срок на полезен живот

Срокът на полезен живот е определен както следва:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Софтуер	2 години	2 години

7. Вземания от/задължения към брокери

7.1. Вземания от брокери

Фонд за недвижими имоти България е възложил на брокери на недвижими имоти да извършват покупки на земеделски земи, от името и за сметка на Фонда. Към 31 декември 2008 г. вземанията от брокери са в размер 192 хиляди лева (2007 г.: 192 хиляди лева). Те представляват преведени суми за покупки на земеделски земи, които не са приключени към датата на баланса.

7.2. Задължения към брокери

Съгласно споразумение между Фонда и брокер на недвижими имоти, Фондът му дължи комисионно възнаграждение за осигуряване на сключването на арендни договори за земеделски земи. Сумата на дължимото възнаграждение към 31 декември 2008 г. възлиза на 39 хиляди лева (2007 г.: 2 хиляди лева).

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

8. Търговски вземания

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Вземания за наеми, бруто	404	280
Минус: Обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания	<u>(58)</u>	<u>(24)</u>
Вземания за наеми, нетно	<u>346</u>	<u>256</u>
Вземания по продажба на имоти, бруто	4,317	-
Минус: Обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания	<u>(1,600)</u>	<u>-</u>
Вземания по продажба на имоти, нетно	<u>2,717</u>	<u>-</u>
	<u>3,063</u>	<u>256</u>

Към 31 декември 2008 г., вземания за наеми с номинална стойност 72 хиляди лева (2007 г.: 29 хиляди лева) и вземания по продажба на имоти с номинална стойност 3.078 хиляди лева (2007 г.: нула) са обезценени, в резултат на направен от ръководството на Фонда анализ на тяхната събираемост.

Движението в патрунатата обезценката на трудносъбираеми и несъбираеми вземания е следното:

	<u>Обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания</u>
На 1 януари 2007	-
Призната (Бележка 3.3)	(24)
Отписана	-
На 31 декември 2007	<u>(24)</u>
На 1 януари 2008	(24)
Призната (Бележка 3.3)	(1,637)
Отписана	3
На 31 декември 2008	<u>(1,658)</u>

Към 31 декември 2008 г. и 2007 г., възрастовият анализ на търговските вземания е представен в таблицата по-долу:

	Общо	Нито просрочени, нито обезценени	Просрочени, но необезценени				
			< 30 дни	30-60 дни	60-90 дни	90-120 дни	>120 дни
2008	1,571	469	-	-	110	974	18
2007	251	67	4	-	105	55	20

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

9. Платени аванси

	2008	2007
Предплатени застраховки	18	4
Покупка на поземелски земи	-	131
Депозити за участие в търгове за покупка на имоти	-	4
Други услуги	43	33
	61	172

10. Парични средства и парични еквиваленти

	2008	2007
Парични средства в брой и по банкови сметки	273	3,100
Краткосрочни депозити	25,437	22
	25,710	3,122

Паричните средства в банкови сметки се олихвяват с плаващи лихвени проценти, базирани на дневните лихвени проценти по банкови депозити. Краткосрочните депозити се правят в лева и евро и са с различен срок – от седем дни до един месец, в зависимост от ликвидните и инвестиционни нужди на Фонда. Те се олихвяват по договорени фиксирани лихвени проценти – от 4.5% до 7.5% годишно (2007 г.: от 3% до 5.3% годишно). Краткосрочните депозити могат да бъдат изтеглени от Фонда при поискване.

11. Основен капитал и резерви

11.1. Основен капитал

Издадени и изцяло платени акции

	2008	2007
Обикновени акции с номинална стойност 1 лев всяка	60,450	60,450
	60,450	60,450

Обикновени акции

Оторизирани, издадени и изцяло платени

На 1 януари 2007 г.

На 31 декември 2007 г.

На 31 декември 2008 г.

Брой акции (хиляди)	Стойност
60,450	60,450
60,450	60,450
60,450	60,450

През 2008 г. и 2007 г. Фондът не е увеличавал основния си капитал чрез публично предлагане на акции на Българска фондова борса.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

11. Основен капитал и резерви (продължение)

11.1. Основен капитал (продължение)

Към 31 декември 2008 година, разпределението на основния капитал на Фонда е както следва:

	Брой акции (хиляди)	Участие
Ханзабанк, Естония	17,838	30%
Клиенти на Ханзабанк, Естония	8,465	14%
Банка Сканд Епскилда	4,496	7%
Данске Банк - Инвестиционни Фондове	2,823	5%
Банка на Ню Йорк – непечителска сметка	2,184	4%
Фонд Челинджар	1,816	3%
ЗУПФ Алианс България	1,784	3%
Салинк Лимитед	1,700	3%
ДПФ Алианс България	1,456	2%
Уникредит Банк, Австрия	1,171	2%
Ай Ен Джи универсален пенсионен фонд	891	1%
Балкан Холдингс (Кипър) Лимитед	850	1%
Първа Инвестиционна Банка АД	791	1%
ДФ ДСК Растеж	816	1%
Универсален пенсионен фонд Доверие	761	1%
Райфайзен Централбанк Остеррайх АГ	750	1%
ИД Бенчмарк Фонд-2 АД	659	1%
Сетал ЕООД	650	1%
ДФ Европа	460	1%
Задължителен професионален пенсионен фонд	409	1%
Ай Ен Джи доброволен пенсионен фонд	404	1%
Професионален пенсионен фонд Съгласие	320	1%
Булфинс ЕООД	318	1%
Акционери с участие под 1%	8,638	14%
	60,450	100%

11.2. Премийни резерви

Към 31 декември 2008 г. премийните резерви са в размер на 9,810 хиляди лева (2007 г.: 9,810 хиляди лева). Те са формирани от превишението на постъпленията от издадени нови акции над тяхната номинална стойност през 2006 г.

11.3. Резерви от нетни нереализирани печалби

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

За 2008 г. нетните реализирани загуби от инвестиции на разположение за продажба (компенсаторни записи) са резултат от нетна печалба от продажбата на инвестициите в размер на 4 хиляди лева и реализирана загуба от 12 хиляди лева, която е рекласифицирана от собствения капитал в отчета за доходите. За 2007 г. Фондът не отчита реализирани нетни печалби/загуби от инвестициите на разположение за продажба в отчета за доходите.

Резервите от нетни нереализирани печалби отбелязват промяна в справедливата стойност на инвестициите на разположение за продажба

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

12. Гаранционен депозит и лихвоносни заеми

12.1 Гаранционен депозит

От юни 2007 г. Фондът е направил залог върху банков депозит в полза на банка кредитор в български лева на стойност 19,200 хиляди лева като обезпечение за своите дългосрочни и краткосрочни лихвоносни банкови заеми (Бележка 12.2). Срокът на депозита е три месеца, като този срок автоматично се подновява от банката за нов период до пълното погасяване на задълженията по обезпечените банкови заеми. Тези заеми са изцяло погасени през септември 2008 г. и съответно, гаранционният депозит е освободен.

12.2. Лихвоносни заеми

	Номинален лихвен процент	Падеж	2008	2007
Краткосрочни				
(1) Инвестиционен банков заем с общ размер 7,000 хиляди евро, по номинална стойност	1-3 месечен Euribor +1.6%	декември 2008 г./2009 г.	1,273	1,203
Задължение за лихви			30	6
			1,303	1,209
(2) Овърдрафт с лимит 2,900 хиляди евро, по номинална стойност	3 месечен Euribor +1.65%	март 2008 г.	-	1,132
Задължение за лихви			-	10
Начислени такси			-	(10)
			-	1,132
(3) Инвестиционен банков заем с общ размер 2,000 хиляди евро, по номинална стойност	3 месечен Euribor +1.65%	декември 2008 г.	-	80
Задължение за лихви			-	6
			-	86
(4) Инвестиционен банков заем с общ размер 18,162 хиляди евро, по номинална стойност	3 месечен Euribor +1.65%	юни 2014 г.	-	-
Задължение за лихви			-	57
			-	57
Общо краткосрочни лихвоносни заеми			1,303	2,484

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

(Венчки суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

12. Гаранционен депозит и лихвоносни заеми

12.2. Лихвоносни заеми (продължение)

	Номинален лихвен процент	Падеж	2008	2007
Дългосрочни				
(1) Инвестиционен банков заем с общ размер 7.000 хиляди евро, по номинална стойност	1-3 месечен Euribor +1.6%	декември 2016 г.	11,213	12,488
Корекция до амортизуема стойност			(75)	(35)
			11,138	12,453
(3) Инвестиционен банков заем с общ размер 2.000 хиляди евро, по номинална стойност	3 месечен Euribor +1.65%	ноември 2012 г.	-	3,832
			-	3,832
(4) Инвестиционен банков заем с общ размер 18.162 хиляди евро, по номинална стойност	3 месечен Euribor +1.65%	юни 2014 г.	-	35,522
Корекция до амортизуема стойност			-	(114)
			-	35,408
Общо дългосрочни лихвоносни заеми			11,138	51,693

(1) Инвестиционен банков заем с общ размер 7.000 хиляди евро (13.691 хиляди лева)

Целта на инвестиционния банков заем е да финансира придобиването на два инвестиционни имота представляващи търговски обекти. Заемът е обезпечен с договорна ипотека върху тези имоти със справедлива стойност 21,688 хиляди лева към 31 декември 2008 г. (2007 г.: 21,491 хиляди лева), залог върху настоящи и бъдещи вземания по договорите за оперативен лизинг на търговските обекти и записи на заповед на обща стойност, покриваща главницата от 7.000 хиляди евро (13.691 хиляди лева) и лихва от 5% върху тази сума. Заемът се погасява на месечни вноски, дължими на 14 число всеки месец. Ефективният лихвен процент е 5.75%. Анализ на падежната структура на заема на база на договорените педиесконтирани плащания е представен в Бележка 19.

(2) Овърдрафт с лимит 2.900 хиляди евро (5.672 хиляди лева)

Овърдрафтът е обезпечен с договорна ипотека върху инвестиционни имоти със справедлива стойност 5.138 хиляди лева, залог върху гаранционен депозит в размер на 19.200 хиляди лева и издадени в полза на банката-кредитор, записи на заповед на обща стойност, покриваща главницата от 2.900 хиляди евро (5.672 хиляди лева) и лихва в размер на 9% върху тази сума. Ефективният лихвен процент е 3 месечен Euribor + 1.65%. Овърдрафтът е изцяло погасен през март 2008 г.

(3) Инвестиционен банков заем с общ размер 2.000 хиляди евро (3.912 хиляди лева)

Целта на инвестиционния банков заем е да финансира придобиването на инвестиционен имот и да рефинансира краткосрочен заем в размер на 1.000 хиляди евро (1.956 хиляди лева), договорен на 27 септември 2007 г. с цел финансиране на придобиването на инвестиционен имот. Заемът е обезпечен със залог върху гаранционен депозит в размер на 19.200 хиляди лева и запис на заповед на обща стойност, покриваща главницата от 2.000 хиляди евро (3.912 хиляди лева) и лихва в размер на 7% върху тази сума. Ефективният лихвен процент е 5.91%. Заемът е изцяло погасен през септември 2008 г.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

12. Гаранционен депозит и лихвоносни заеми (продължение)

12.2. Лихвоносни заеми (продължение)

(4) *Инвестиционен банков заем с общ размер 18,162 хиляди евро (35,522 хиляди лева)*

Целта на последния заем е да финансира закупуването на инвестиционни имоти. Заемът е обезпечен с договорна ипотека върху инвестиционни имоти и имоти за търгуване с обща стойност 38,949 хиляди лева, залог върху гаранционен депозит в размер на 19,200 хиляди лева и записи на заповед на обща стойност, покриваща главницата от 18,162 хиляди евро (35,522 хиляди лева) и лихва в размер на 6%. Ефективният лихвен процент е 5.94%. Заемът е изцяло погасен през септември 2008 г. Гаранционният депозит е за сумата от 19,200 хиляди лева е освободен (Бележка 12.1).

13. Деривативен финансов инструмент

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
(Пасив)/Актив от лихвен суап, признат в баланса	<u>(458)</u>	<u>246</u>
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Нереализирана (загуба)/началба от лихвен суап, призната в отчета за доходите	<u>(704)</u>	<u>265</u>

Сделката за лихвен суап е сключена с банка на 15 декември 2006 г. и е с падеж 14 декември 2016. Номиналната сума на суапа е в размер на 13,691 хиляди лева (7,000 хиляди евро), като Фондът плаща фиксирана лихва от 4.04% и получава плаваща лихва от едномесечния Euribor. Справедливата стойност на лихвения суап е определена на базата на пазарни цени на подобни деривативни финансови инструменти.

През месец януари 2007 г., Фондът е сключил договор за обезпечаване на потенциални свои задължения по сделката за лихвен суап на стойност 1,369 хиляди лева (700 хиляди евро). Този договор е подписан със същата банка и за същия срок, както основната сделка за лихвен суап.

14. Търговски и други задължения

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Получени аванси по прекратен договор за продажба на имоти	2,347	-
Задържани суми за гаранции по строителни договори	2,167	-
Начислени неустойки и други задължения по строителни договори	342	-
Задължения към доставчици	1,369	553
Задължения за агентски комисионни	434	-
Местни данъци и такси	8	2
Възнаграждения за оценки на инвестиционните имоти	4	2
Други задължения	4	6
	<u>6,675</u>	<u>563</u>

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

15. Провизия за дължими дивиденди

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Провизия за дължими дивиденди	27,591	1,443
Провизия за данък при източника	<u>1,379</u>	<u>73</u>
	<u>28,970</u>	<u>1,516</u>
Дивидент на акция, бруто (в лева)	<u>0.4792</u>	<u>0.0251</u>

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), Фондът е задължен да разпредели като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година, коригирана с ефектите от всички сделки с инвестиционни имоти, извършени през годината. Тези ефекти включват нетната печалба/загуба от оценката на инвестиционните имоти по справедлива стойност, които не подлежат на разпределение.

На база на финансовите резултати на Фонда за 2008 г. и 2007 г., ръководството е анализирано задължението за разпределяне на дивиденди от икономическа и правна гледна точка. В резултат на това, е призната провизия за дивиденди на база 90% от печалбата за съответната финансова година, коригирана съгласно изискванията на ЗДСИЦ, която Фондът има правно задължение да разпредели като минимум към датата на баланса.

16. Оповестяване на свързани лица

Сделките със свързани лица, които Фондът е извършил през годината, заедно със съответните салда към 31 декември 2008 г. и 2007 г. са оповестени по-долу. Свързани лица са тези лица, които осъществяват контрол върху Фонда или упражняват значително влияние при вземането на финансови или оперативни решения.

Свързани лица на Фонда са Мениджмънт недвижими имоти ООД (МНИ ООД) и Първа финансово-брокерска къща АД, тъй като техният управленски персонал участва в Съвета на Директорите на Фонда.

16.1. Възнаграждения на обслужващото дружество

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

МНИ ООД получава възнаграждение за предоставяните услуги на Фонда в размер на 2% годишно от сумата на нетните активи на Фонда. Възнаграждението за обслужване е дължимо към края на всеки месец. Ефективно от 12 юни 2006 г., годишното възнаграждение е намалено на 1.5% съгласно подписан на същата дата анекс.

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

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

16. Оповестяване на свързани лица (продължение)

16.1. Възнаграждения на обслужващото дружество (продължение)

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

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

За 2008 г. възнаграждението за обслужване възлиза на 1,766 хиляди лева (2007 г.: 1,173 хиляди лева), от които 223 хиляди лева не са изплатени към датата на баланса (2007 г.: 911 хиляди лева).

За 2008 г. възнаграждението за успех на обслужващото дружество възлиза на 5,392 хиляди лева (2007 г.: 472 хиляди лева). Към 31 декември 2008 г. Фондът има вземане от обслужващото дружество в размер на 135 хиляди лева във връзка с надплатени суми по възнаграждение за успех (2007 г.: Фондът има задължение в размер на 472 хиляди лева във връзка с неизплатени суми по възнаграждение за успех)

16.2. Възнаграждения на Съвета на Директорите

Възнагражденията на Съвета на Директорите се определят от Общото събрание на акционерите. Фондът поема пътните, квартирни и други разходи на директорите във връзка с присъствие на заседания на Съвета на Директорите или Общи събрания на акционерите. Възнагражденията на директорите са в размер от една до десет минимални месечни работни заплати за България. Възнагражденията на Съвета на Директорите за 2008 година са в размер на 41 хиляди лева (2007 г.: 22 хиляди лева).

17. Доходи на акция

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

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

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Печалба за годината	9,531	29,160
Средно-претеглен брой обикновени акции (в хиляди)	<u>60,450</u>	<u>60,450</u>
Основен доход на акция (в лева)	<u>0.158</u>	<u>0.482</u>

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

18. Ангажименти

Ангажименти по оперативен лизинг – Фонда като лизингодател

Аренди на земеделски земи

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

	2008	2007
До 1 година	456	274
От една до пет години	1,244	730
Над пет години	-	9
	1,700	1,013

Оперативен лизинг на офис площи

Фондът е сключил договор за оперативен лизинг на офис площи с ефективна дата 1 март 2009 г. Договорът е със срок 10 години с възможност за прекратяване след петата година. Към 31 декември бъдещите минимални лизингови вноски са представени по-долу:

	2008	2007
До 1 година	1,336	-
От една до пет години	10,687	-
Над пет години	669	-
	12,692	-

Оперативен лизинг на търговски обекти

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

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

	2008	2007
До 1 година	2,116	2,116
От една до пет години	8,464	8,464
Над пет години	5,872	7,988
	16,452	18,568

Настоящите и бъдещи вземания на Фонда по договорите за оперативен лизинг са заложени като обезпечение на инвестиционен банков заем, както е описано в Бележка 12.2.

Ангажименти за разработване на имоти за търгуване

Фондът има ангажименти за строителни работи в размер на 2,684 хиляди лева, свързани с притежаваните имоти за търгуване (2007: 4,113 хиляди лева)

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

19. Цели и политика за управление на финансовия риск

Фондът е изложен на различни рискове, назапен, лихвен, кредитен, ликвиден и валутен, произтичащи от притежаваните финансови инструменти и инвестиционни имоти.

Фондът е възприел инвестиционна политика, на база на която е установен процес за оперативното управление и контрол на сделките с инвестиционни имоти. Съветът на Директорите извършва общ годишен преглед на инвестиционната политика, както и регулярен седмичен преглед и контрол на текущите инвестиционни проекти, както и статуса на планираните инвестиционни проекти.

Пазарен риск, свързан с инвестиционните имоти

Фондът е изложен на пазарен риск, произтичащ от промените в пазарните цени на недвижимите имоти. В Бележка 4 е представена експозицията на Фонда към този риск.

Лихвен риск

Експозицията на Фонда спрямо риска от промени в пазарните нива на лихвените проценти е свързан главно с краткосрочните и дългосрочните задължения по заеми с плаващи лихвени проценти. Лихвеният риск се управлява чрез постоянни преговори с кредитиращите институции (банки) като целта е да се договарят най-добрите възможни условия, които се предлагат. Освен това, Фондът е сключил сделка за лихвен суан, съгласно която плаща фиксирана лихва и получава плаваща лихва върху договорената номинална сума равна на главницата по инвестиционния банков заем с общ размер 7,000 хиляди евро (13,691 хиляди лева), (Бележка 12.2).

В таблицата по-долу, е представен анализ на чувствителността към възможните промените в лихвените проценти с ефекта им върху печалбата преди данъци, при условие, че всички други променливи са приемат за константни. Към 31 декември 2008 Фондът не е изложен на лихвен риск, тъй като всички банкови заеми и депозити, по които е страна, са с фиксирани лихви (инвестиционният банков заем с общ размер 7,000 хиляди евро (13,691 хиляди лева) е изключен от този анализ, тъй като лихвеният риск по него е минимизиран чрез сключената сделка за лихвен суан). Няма ефект върху другите компоненти на собствения капитал на Фонда.

	Увеличение/ (намаление) в базисни пункта	Ефект върху печалбата преди данъци
2008		
Заеми в евро	-	-
Заеми в евро	-	-
2007		
Заеми в евро	+50	(100)
Заеми в евро	-100	201

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

(Венчки суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

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

Ликвиден риск

Фондът инвестира свободните си парични средства в депозити, които могат да бъдат изтеглени при поискване. Инвестиционните имоти, по принцип, се търгуват активно на пазара на недвижими имоти в България. Фондът може да усвоява парични заеми, за да финансира краткосрочните и дългосрочните си ликвидни нужди.

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

Към 31 декември 2008 г.

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
Инвестиционен банков заем с общ размер 7,000 хиляди евро	-	486	1,459	7,774	5,824	15,543
Задължения към обслужващото дружество	-	-	88	-	-	88
Търговски и други задължения	4,528	1,805	342	-	-	6,675
Задължения към брокери	39	-	-	-	-	39
	4,567	2,291	1,889	7,774	5,824	22,345

Към 31 декември 2007 г.

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
Овърдрафт с лимит 2,900 хиляди евро	-	1,132	-	-	-	1,132
Инвестиционен банков заем с общ размер 7,000 хиляди евро	-	486	1,459	7,776	7,766	17,487
Инвестиционен банков заем с общ размер 2,000 хиляди евро	-	59	254	4,293	-	4,606
Инвестиционен банков заем с общ размер 18,162 хиляди евро	-	526	1,580	31,242	10,162	43,510
Задължения към обслужващото дружество	-	1,383	-	-	-	1,383
Търговски и други задължения	-	563	-	-	-	563
Задължения към брокери	-	2	-	-	-	2
	-	4,151	3,293	43,311	17,928	68,683

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

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

Валутен риск

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

Кредитен риск

Кредитният риск или рискът, произтичащ от възможността Фонда да не получи в договорения размер финансов актив, е минимизиран чрез осъществяване на финансови взаимоотношения с различни контрагенти, които са с висока кредитна репутация. Поради това, ръководството на Фонда не очаква да понесе съществени загуби от финансови инструменти.

Максималната кредитна експозиция на Фонда при условие, че неговите контрагенти не изпълнят своите задължения по повод на признатите от Фонда финансови активи, възлизат на съответната им стойност по баланса към 31 декември 2008 г.

Управление на капитала

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

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

	2008	2007
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810
Резерви от петни нереализирани печалби	-	(12)
Неразпределена печалба	12,296	31,735
Общо собствен капитал	<u>82,556</u>	<u>101,983</u>
Инвестиционни имоти, включително имоти държани за продажба и имоти за търгуване	103,956	143,206
Дългосрочни лихвоносни заеми	11,138	51,693
Краткосрочни лихвоносни заеми	1,303	2,484
Общо лихвоносни заеми	<u>12,441</u>	<u>54,177</u>
Собствен капитал към дългосрочни лихвоносни заеми	7.41	1.97
Собствен капитал към дългосрочни и краткосрочни лихвоносни заеми	6.64	1.88
Инвестиционни имоти, включително имоти държани за продажба и имоти за търгуване към собствен капитал	1.26	1.40
Пазарна капитализация	50,174	126,341

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

20. Финансови инструменти

Справедлива стойност

По-долу е представено сравнение на балансовите и справедливите стойности на всички финансовите инструменти на Фонда (на ниво балансова статия), които са отразени във финансовия отчет:

	<i>Балансова стойност</i>		<i>Справедлива стойност</i>	
	2008	2007	2008	2007
<i>Финансови активи</i>				
Инвестиции на разположение за продажба	-	24	-	24
Деривативен финансов инструмент	-	246	-	246
Гаранционен депозит	-	19,200	-	19,200
Търговски вземания	3,063	256	3,063	256
Вземания за лихви	20	41	20	41
Парични средства и краткосрочни депозити	25,710	3,122	25,710	3,122
<i>Финансови пасиви</i>				
Лихвоносни заеми	12,441	54,177	12,441	54,177
Деривативен финансов инструмент	458	-	458	-
Задължения към обслужващото дружество	88	1,383	88	1,383
Задължения към брокери	39	2	39	2
Търговски и други задължения	6,675	563	6,675	563

21. Събития след датата на баланса

След датата на баланса, Фондът е закупил инвестиционни имоти на стойност около 47 хиляди лева.

След датата на баланса, световната финансова криза води до стагнация на пазарните условия във всички пазарни сегменти. Фондът може да е изложен на загуби от промени в справедливите стойности на притежаваните от него имоти, дължащи се на следните фактори:

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

Не са настъпили други събития след датата на баланса до датата, на която финансовият отчет е одобрен за издаване, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ за годината, приключваща на 31 декември 2008 г.