

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И УПРАВЛЕНИЕТО И  
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
31 декември 2007 година

# ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

## Кратко съдържание

---

Обща информация .....	2
Годишен доклад за дейността и управлението .....	5 - 32
Доклад на независимия одитор до акционерите на Фонд за Недвижими Имоти България АДСИЦ .....	35
Годишен финансов отчет .....	36 - 73

## 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. Леге № 10  
град София, България

#### **Банка депозитар**

Банка ДСК АД

#### **Брокери на недвижими имоти**

Елта Консулт АД/Ричард Елис ООД  
Сетъл 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 .....	8
3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2007 г. и бъдещи перспективи .....	15
4. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване .....	26
5. Важни научни изследвания и разработки .....	27
6. Предвиждано развитие на Дружеството .....	27
7. Промени в цената на акциите на Дружеството .....	28
8. Информация относно програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление по чл.94, ал.2, т.3 от СПЦК .....	29
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 .....	29
10. Друга информация .....	32

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

за годината приключваща на 31 декември 2007 г.

## 1. Обща информация за Дружеството

### 1.1. Правна рамка и промени в устава на Дружеството през 2007 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 11 юли 2007 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 2006 г.
- ОС прие доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет за 2006 г.
- ОС одобри годишния финансов отчет на дружеството за 2006 г.
- ОС прие отчета на Директора за връзка с инвеститорите.
- ОС освободи от отговорност членовете на СД за дейността им през 2006 г.
- ОС взе решение да разпредели като дивидент за акционерите 443 395.12 лв, представляващи 90 % от преобразувания финансов резултат, определен съгласно чл.10 от ЗДСИЦ.
- ОС избра „Ърнст и Янг Одит“ ООД да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2007 г.
- ОС променя адреса на управление на Дружеството на: гр.София, Столична Община, район „Средец“, ул. „Леге“ №10, ет.6.
- ОС приема следните промени в Устава на дружеството:

Чл. 3, ал. 2 от Устава придобива следната редакция: *“Адресът на управление на Дружеството е: ул. „Леге“ № 10, ет. 6”*

Чл. 11, ал. 1 от Устава придобива следната редакция: *“Капиталът на Дружеството е 60 450 000 (шестдесет милиона четиристотин и петдесет хиляди) лева, разпределен на 60 450 000 (шестдесет милиона четиристотин и петдесет хиляди) броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка.”*

Чл. 23, ал. 3 от Устава придобива следната редакция: *“Право да участват в увеличението имат лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на Общото събрание за увеличаване на капитала, а ако решението за увеличаване на капитала е прието от Съвета на директорите по реда на чл. 43 от устава – лицата, придобили акции най-късно 7 дни след датата на публикуване на съобщението за публично предлагане по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК.”*

Чл. 43, ал. 1 от Устава придобива следната редакция: *„В срок до 5 (пет) години от вписване на изменението на настоящата разпоредба от Устава в търговския регистър, Съветът на директорите може да увеличава капитала на Дружеството до 150 000 000 лева чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции”*

В Чл. 43 от Устава се създава нова ал. 3 със следното съдържание: *„Съветът на директорите приема и публикува проспект за публичното предлагане на акциите по начина и със съдържанието, установени в ЗППЦК и актовете по прилагането му”*

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

за годината приключваща на 31 декември 2007 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**

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

През 2007 г. са начислени следните възнаграждения на членовете на Съвета на директорите (СД), съгласно договори за управление:

- Годишно възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков - 2 148 лв.
- Годишно възнаграждение на Марио Исам-Саади Ал-Джебури - 2 148 лв.
- Годишно възнаграждение на Чавдар Иванов Донков - 2 148 лв.
- Годишно възнаграждение на Николай Христов Скарлатов - 13 884 лв.

Общо през 2007 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат на 20 328 лв.

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

Към 31.12.2007 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков - 129 069 бр. акции, представляващи 0.21 % от капитала на Дружеството;
- Марио Исам - Саади Ал-Джебури - 125 000 бр. акции, представляващи 0.20 % от капитала на Дружеството;
- Чавдар Иванов Донков - 138 990 бр. акции, представляващи 0.23 % 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 привилегирани права да придобиват акции и облигации на Дружеството.

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

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

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

- Първа Инвестиционна Банка АД, София, бул. Драган Цанков 37 – Член на Надзорния съвет;
- Първа Финансова Брокерска Къща ООД, София, ул. Енос 2 – Управител;
- 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:

- Харайзън АД – Член на СД;
- Форем Консултинг България ООД – Управител;
- Харайзън Груп САРЛ – Член на СД, 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;

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

за годината приключваща на 31 декември 2007 г.

### **1. Обща информация за Дружеството (продължение)**

#### **1.3. Данни за членовете на управителните и на контролните органи на "Фонд за Недвижими Имоти България" АДСИЦ (продължение)**

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 АД СИЦ

## ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И УПРАВЛЕНИЕТО

за годината приключваща на 31 декември 2007 г.

### 2. Портфейл на Дружеството

#### 2.1. Структура на портфейла

Изминалата 2007 година се очерта като най-динамичната от създаването на Дружеството в резултат на което инвестиционния портфейл на Фонда претърпя значителни промени. Основните насоки на изменения са както следва:

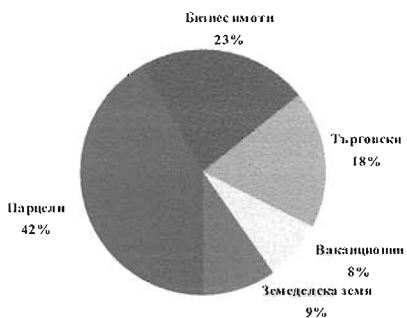
- Нарастване с повече от 100% на инвестираните средства от Дружеството чрез покупка на нови имоти и реализацията на вече стартирани проекти,
- Промяна в структурата на портфейла и степента на диверсификация чрез увеличение на инвестициите в парцели,
- Старт на строителството на нова офис сграда в София,
- Продажба на инвестиционни имоти до Летище София, и
- Подписването на няколко предварителни договори за продажба на имоти, които ще окажат съществено влияние върху структурата на портфейла през следващата година.

В резултат на повишената инвестиционна дейност портфейлът от инвестиционни проекти на ФНИБ нарасна осезателно и от 53,720 хил.лв. без преоценките към края на 2006 г. достигна до 111,669 хил.лв. в края на 2007 г., което представлява ръст на инвестициите от над 107%.

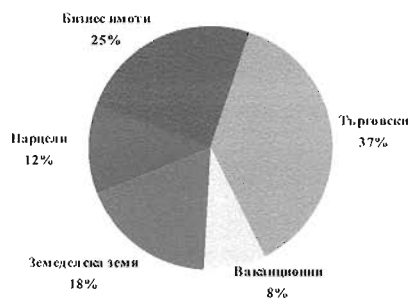
Най-голям дял от портфейла заемат инвестициите в инвестиционни парцели, който дял от 12% в края на 2006г е нараснал до 42% в края на 2007 г. Това увеличение е най-вече за сметка на дяловете на търговските площи и земеделските земи, които спадат респективно от 37% на 18% за търговските и от 18% до 9% за земеделските имоти. Тези спадове се дължат основно на факта, че размера на инвестициите в тези два сектора се запазват сравнително постоянни, но намалява техният относителен дял от общата сума на инвестиции, която сума значително е нараснала за периода.

**Фигура 1** Разпределение на направените инвестиции по видове сектори и по себестойност към края на 2007 и 2006 година.

Разпределение на направените инвестиции по сектори 2007



Разпределение на направените инвестиции по сектори 2006



През изтеклата година Дружеството инвестира в два нови проекта: „Инвестиционни имоти в София - Младост IV” и Ваканционен имот „Секвоя 2” намираща се в к.к. Боровец. Освен придобиване на нови имоти, Дружеството е в процес на строеж и на две офис сгради в София, първата от които се намира на „Околовръстното шосе” срещу Бизнес парк София, а втората чиито строеж стартира през 2007 г. на бул. „Г.М. Димитров”, до колелото на 4-ти км. на бул. „Цариградско шосе”.

През годината ФНИБ реализира продажбата на първия си проект, „Инвестиционни имоти до Летище София”, като постигнатата възвращаемост от проекта в размер на 112%, което само по себе си е показател за успешната дейност на Дружеството.

След покупката на нови имоти и продажбата на стари към края на 2007 г., фондът управлява общо 10 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:

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

за годината приключваща на 31 декември 2007 г.

### 2. Портфейл на Дружеството (продължение)

#### 2.1. Структура на портфейла (продължение)

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

Проект	Етап на проекта	Размер на проекта	Инвестирани до 31.12.2007	Бъдещи инвестиции
<b>Реализирани проекти</b>				
Търговски центрове "Доверие Бриколаж"	текущо оправление	19,895	19,895	0
Земеделска земя	отдаване под аренда	11,000	10,557	443
<b>Проекти в процес на реализация</b>				
Камбаните Бизнес Център	в строеж	37,000	19,472	17,528
Офис сграда на бул. "Г.М. Димитров"	в строеж	17,000	6,042	10,958
Морско ваканционно селище - с.Лозенец	идеен проект	18,000	4,514	13,486
Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец	разрешение за ползване	4,255	4,255	0
<b>Предстоящи проекти</b>				
Инвестиционни имоти до Велико Търново*	промяна регулация	512	512	n.a
Инвестиционни имоти до Видин*	промяна регулация	589	589	n.a
Инвестиционни имоти в София - Околовръстен път*	промяна регулация	6,710	6,710	n.a
Инвестиционни имоти в София - Младост IV*	промяна регулация	39,123	39,123	n.a
<b>Общо за всички проекти</b>		<b>154,084</b>	<b>111,669</b>	<b>42,415</b>

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

От изброените по-горе проекти, два са вече реализирани и са в етап на текущо управление. По отношение покупката на земеделска земя, нови имоти се купуват предимно с цел окрупняване на вече съществуващи такива. Следващата група проекти, общо четири на брой, са в процес на реализация, който обхваща времето от проектиране до изграждане на бъдещите постройки и тяхната продажба. Останалите четири проекта са на етап промяна регулацията на земята. Тяхната реализация предстои да се извърши през 2008г.

#### 2.2. Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж”

През втората половина на 2006 г. 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” Mr.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 9 години.

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

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

за годината приключваща на 31 декември 2007 г.

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

#### **2.2. Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж” (продължение)**

През месец февруари 2007 г. двата магазина получиха сертификат за енергийна ефективност, което позволява на Дружеството да кандидатства за освобождаване от данък сгради на имотите за следващите 10 години, считано от 2008 г.

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**

В сравнение с предишните отчетни периоди, през изтеклата 2007 г. закупуването на нови земи се развиваше с по-бавни темпове основно поради факта, че целта на проекта се насочи от закупувани на земеделски земи към отдаване на закупените недвижими имоти под аренда. Придобитите нови земеделски земи през 2007 г. са в размер на 2,402.54 дка, на стойност 796 хил.лв., с което общо притежаваната от ФНИБ земеделска земя е 36,625.82 дка. След направените инвестиции вложените до момента средства в проект „Земеделска земя” са 10,557 хил. лева, което прави средната покупна цена включваща и разходите по придобиване на имотите 288.7 лв. на дка.

Закупените земеделски земи са съсредоточени основно в Североизточна България в областите Добрич, Варна, Разград и Шумен, Русе, Търговище, Ловеч, Плевен, Велико Търново и Враца. Основната част от закупените земи са III и IV категория, а средната големина на отделните имоти е около 10-12 дка.

След изтичането на едногодишните договори за аренда на част от земеделските земи сключени през миналата година, общо отдадени под аренда към края на 2007 г. са 18,408.6 дка, като средната постигната наемна цена се увеличава от 13.93 лв./дка на 14.83 лв./дка на година поради по-високата цена на новите договори. В процентно изражение отдадената земя се равнява на 50.26 % от общо притежаваните от Дружеството земеделски земи.

В средносрочен план акцента на този проект почти изцяло се насочва от закупуването на земеделска земя към отдаването на закупените земи под аренда. ФНИБ ще продължи покупката на нови земи, но основно с цел концентрация на вече закупените площи.

#### **2.4. Проект – „Камбаните Бизнес Център”**

Основно перо от инвестициите на Дружеството през 2007 г. представляват строителните работи по двата проекта за офис сгради в София. Първият от тях – „Камбаните Бизнес Център” (КБЦ) – представлява изграждането на сграда с два подземни и седем надземни етажa 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. По предварителни изчисления, общата стойност на проекта ще възлезе на 37 млн. лева.

КБЦ е бѐде 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 достѐпа, а осигуреността на мястото с обществен транспорт ще се подобри още след изграждането на третия етап от Софийското метро през 2009г – 2010г.

През месец февруари 2007 г. започна грубия строеж на офис сградата. Към края на отчетния период строителството на сградата продължава и е на етап груб строеж, като изцяло е завършен грубия строеж на първите пет офис етажa от сградата и остават последните два етажa. Реализираните разходи с натрупване от началото на строителството на сградата към 31 декември 2007 г. са на обща стойност 10,352 хил.лв. По предварителни прогнози към момента на предаване на настоящия отчет грубия строеж на обекта трябва да бѐде изцяло завършен, а до края на 2008г. и цялостното строителство на сградата.

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

за годината приключваща на 31 декември 2007 г.

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

#### **2.4. Проект – „Камбаните Бизнес Център” (продължение)**

На 18 април 2007 г. бе подписан предварителен договор за продажбата на етап груб строеж на търговските площи и съответстващите им паркинг места. Това са първите два етажа под кота нула, разположени на нивото на Околовръстното шосе. Общата площ предмет на договора за покупко-продажба е 15,065 кв.м. Продажната цена е 11,150,000 евро., платима на 6 вноски в зависимост от степента на завършеност на сградата, от които три вноски в размер на 4,361,500 лв. вече са постъпили в сметките на дружеството.

До изготвянето на настоящия отчет ФНИБ подписа предварителен договор за продажбата на офис площите и прилежащите им паркинг места. Общата площ предмет на договора е 15,809 кв.м., без паркингите и прилежащите им площи, а сумата на продажбата е 20,900,000 евро, платима на няколко вноски в зависимост от степента на завършеност на сградата.

#### **2.5. Проект – Офис сграда на бул. „Г.М.Димитров”**

Вторият проект за изграждане на офис сграда се намира на бул.Г.М.Димитров №14, близо до колелото на 4-ти километър на Цариградско шосе в София. На това място се предвижда изграждането на 10 етажна офис сграда от най-висок клас А.

По проект разгърнатата застроена площ ще бъде 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. По предварителни изчисления общата стойност на проекта ще възлезе на 17 млн. лева.

След административно забавяне от страна на градоустройствените служби в София разрешението за строеж бе получено през месец юни 2007 г., а грубия строеж на сградата започна в началото на септември 2007 г. Според изготвения строителен график строителството на сградата предстои да бъде завършено до края на 2008 г.

Към датата на изготвяне на доклада работата по грубия строеж продължава, като изцяло е завършена плочата на първия надземен офис етаж и се изпълняват вертикалните елементи на втория офис етаж. Общо направените разходи по строителството на сградата към 31 декември 2007 г. са около 2,771 хил.лв.

Очакванията на Дружеството са до предаване на настоящия отчет грубия строеж на сградата да бъде пред завършване.

#### **2.6. Проект – Ваканционно селище на морето**

Третият проект в процес на реализация е за изграждане на ваканционно селище на българското Черноморие. Проектът предвижда изграждането на комплекс 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.

За целите на проекта през юни 2006 г., Дружеството официално придоби урегулиран терен с обща площ 28,758 кв.м. Имотът се намира в Община Царево, близо до с.Лозенец, Бургаска област. Парцелът е разположен на около 50 м от крайбрежната ивица в близост до къмпингите Оазис и Арапя.

Към края на отчетния период Дружеството има изготвен идеен проект, който е внесен за одобрение в общината. По проект общо разгърнатата застроена площ в комплекса ще бъде 17,963 кв.м., от които апартаменти - 11,112 кв.м., студия – 4,574 кв.м., еднофамилни къщи – 1,279 кв.м. и търговски площи – 998 кв.м. По предварителни изчисления общата стойност на проекта ще възлезе на 18 млн.лева.

След получаване на одобрение на идейния проект от местните градоустройствени служби, Дружеството ще започне планирането и изграждането на вилното селище. Успоредно с това ще започне и процеса по продажба на зелено на готовите жилища.

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

за годината приключваща на 31 декември 2007 г.

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

#### **2.7. Проект – Жилищна сграда „Секвоя 2” – Боровец**

През 2007 г. Дружеството стана собственик на ваканционен имот - жилищна сграда „Секвоя 2” находяща се в най-стария ски курорт на България – Боровец. Придобиването на сградата е осъществено през третото и четвъртото тримесечие на изтеклата година, като покупката изцяло е финансирана със заем от Българска Пощенска Банка (БПБ). Стойността на цялата сграда с обща разгърната застроена площ от 3,527.3 кв.м и пътя водещ до сградата, с включени разходи по придобиването е в размер на 4,255 хил.лв., или 1,206.3 лв. 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”. Разстоянието на курорта от главното шосе Боровец – Пловдив е само 30 метра.

През ноември 2007 г. сградата получи разрешение за ползване и от началото на 2008 г. Дружеството започна активни действия за продажба на сградата.

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

Освен в проекти, които са в процес на реализация, Дружеството активно инвестира и в закупуването на парцели, които имат добър потенциал за бъдещо развитие на нови инвестиционни проекти.

Първият от тези имоти се намира в покрайнините на Велико Търново, където през 2006 г. Дружеството придоби два поземлени имота с обща площ 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.

Дейността по този проект през изтеклата 2007 г. бе основно насочена към въвеждането на имота в регулация. Дружеството изготви мотивирано предложение за регулация на имота, което впоследствие внесе за одобрение в градоустройствените служби, гр. Велико Търново. Към края на 2007 г. процедурата за обновяването на регулацията е пред финализиране, след което предстои проектирането на бъдещите търговски сгради.

#### **2.9. 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 2006 г.

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.

Плановите на ФНИБ са на това място да се развие логистичен център, който да обслужва товарите пътуващи от Европа за Азия. От тук минава и Транспортен Коридор №4, което дава добра перспектива за успех на този проект.

След придобиването на имота през януари 2007 г., ФНИБ възложи на подизпълнител изготвянето на мотивирано предложение за промяна статута на земята. Към края на отчетния период предложението за промяна предназначението на имота предстои да бъде внесено за одобрение в местните регулаторни органи. След промяната на регулацията се предвижда да започне проектирането на бъдещите складови площи.

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

за годината приключваща на 31 декември 2007 г.

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

#### **2.10. Проект – Инвестиционни имоти в град София – Околовръстен път**

Третият проект с добър потенциал за бъдещо развитие представлява покупката на инвестиционни имоти в полите на Витоша в съседство на вече реализираният се проект – Камбаните Бизнес Център.

Освен първите три парцела закупени през 2006 г, в началото на 2007 г., Дружеството стана собственик на още три имота с обща площ 6,900 кв.м. Стойността на сделката е 1,499,000 евро. Заедно с придобитите имоти от предходната година, ФНИБ е собственик на терен с обща площ от 17,237 кв.м.

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

Също като за имотите в град Видин и Велико Търново, след придобиването на имотите в началото на изтеклата година, Дружеството започна изготвянето на предложение за промяна предназначението на земята.

Към края на 2007 г. ФНИБ е внесъл предложение за смяна на регулацията в местните градоустройствени служби, след което се предвижда да започне проектирането на бъдещите сгради.

#### **2.11. Проект – Инвестиционни имоти в Младост IV, София**

Най-големия проект на ФНИБ по размер на направената инвестиция през годината е придобиването през юни 2007 г. на 20 имота с обща площ 77,978 кв.м., разположени на Околовръстното шосе на София в точката му на пресичане с бул.Александър Малинов, в западна посока срещу Бизнес Парк София. Към тези имоти през септември 2007 Дружеството придоби още един имот с площ 1,275 кв.м., с което общата площ на имотите придобити в района става 79,253 кв.м., а общата покупна цена на всичките 21 имота е 37,771,120 лв. или 476.58лв./кв.м.(243.7 евро на кв.м.), без в тази цена да са включени разходите по прехвърляне на имота. Терените са предвидени за комплексно застрояване с възможност за изграждане на жилищни, административни и хотелски площи.

През последното тримесечие на 2007 г. ФНИБ сключи предварителен договор за 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), платима на няколко вноски. Първата вноска по договора в размер на 2,000,000 евро е получена през последното тримесечие на 2007 г. След края на отчетния период втората вноска в размер на 1,000,000 евро също бе преведена. Останалата част от сумата е дължима при нотариалното прехвърляне на собствеността на имотите през август 2008г.

След продажбата, Дружеството ще остане собственик на 12 имота с обща площ 47,345 кв.м., които предстои да бъдат въведени в регулация.

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

за годината приключваща на 31 декември 2007 г.

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

#### **2.12. Проект – Инвестиционни имоти до Летище София - Продаден**

През годината Дружеството продаде закупените през 2005 г. имоти с обща площ 14,533 кв.м. находящи се в близост до летище София.

В резултат от променената пазарна обстановка в края на 2006 г. Дружеството взе решение имотите да бъдат продадени.

През месец март 2007 г., официално собствеността на парцелите бе прехвърлена на новия собственик, с което Дружеството успешно реализира първия проект от своя портфейл. След извършената продажба, ръководството на Фонда е убедено, че е постигнало възможно най-добрата възвращаемост, в резултат на което през 2007 г. на акционерите ще бъде раздаден брутен дивидент в размер на 0,025лв на акция.

Параметрите от инвестицията в резултат от реализацията на проекта са както следва:

- Покупна цена на имотите (вкл. р-ди по покупката) – 681,037 евро (46.8 евро/кв.м.)
- Продажна цена – 2,110,185 евро (145 евро/кв.м.)
- Нетна печалба от проекта – 1,429,148 евро
- Възвръщаемост от проекта – 112.5% (средно годишно за периода 08/2005 – 02/2007) .

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

за годината приключваща на 31 декември 2007 г.

**3. Развитие на дейността и на състояние на Дружеството през 2007 година и бъдещи перспективи**

**3.1. Обобщени финансови отчети**

Представената по-долу финансова информация на „Фонд за недвижими имоти България“ е на базата на одитираните отчети за 2007 г. и 2006 г.

**Счетоводен баланс към 31.12.2007 г. и към 31.12.2006 г.**

(Всички суми са в хиляди лева)	2007	2006
<b>АКТИВИ</b>		
<b>ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ</b>		
Инвестиционни имоти	72.638	31.181
Имоти за разработване	16.480	23.184
Стопански инвентар	16	11
Нематериални активи	2	3
Инвестиции на разположение за продажба	24	30
Деривативен финансов инструмент	246	0
Гаранционен депозит	19.200	0
<b>ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ</b>	<b>108.606</b>	<b>54.409</b>
<b>КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ</b>		
Инвестиционни имоти държани за продажба	54.088	3.389
ДДС за възстановяване	1.420	1.778
Вземания от брокери	192	913
Вземания за наеми и лихви	297	90
Платени аванси	172	397
Парични средства и краткосрочни депозити		27.988
<b>ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ</b>	<b>59.291</b>	<b>34.555</b>
<b>ОБЩИ АКТИВИ</b>	<b>167.897</b>	<b>88.964</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810
Резерви от нетни нереализирани печалби	(12)	(6)
Натрупана печалба	31,735	4,091
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>101,983</b>	<b>74,345</b>
<b>ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>		
Лихвоносни заеми	51,693	13,666
Деривативен финансов инструмент		
<b>ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>	<b>51,693</b>	<b>13,685</b>
<b>КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>		
Получени аванси	8,273	0
Лихвоносни заеми	2,484	0
Задължения към обслужващото дружество	1,383	239
Задължения към брокери	2	39
Провизия за дължими дивиденди	1,516	443
Други задължения	563	213
<b>ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>	<b>14,221</b>	<b>934</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>65,914</b>	<b>14,619</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>167,897</b>	<b>88,964</b>



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

за годината приключваща на 31 декември 2007 г.

**3. Развитие на дейността и на състояние на Дружеството през 2007 година и бъдещи перспективи (продължение)**

**3.1. Обобщени финансови отчети (продължение)**

Отчет за доходите за 2007 г.

(Всички сума са в хиляди лева)	2007	2006
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	4,187	6
Приходи от лихви	1,011	975
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти и имоти за разработване	29,563	3,607
Приходи от наеми	2,440	558
Нетна печалба от инвестиции на разположение за продажба	0	196
Нетна печалба от деривативен финансов инструмент	265	0
<b>Общо приходи</b>	<b>37,466</b>	<b>5,342</b>
Балансова стойност на продадените имоти	(3,449)	(7)
Разходи за лихви	(2,075)	(6)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(1,645)	(804)
Възнаграждения на Съвета на директорите	(22)	(17)
Разходи за персонала	(14)	(11)
Нетна загуба от деривативен финансов инструмент	0	(19)
Загуба от валутни разлики	(6)	0
Други разходи	(1,095)	(363)
<b>Общо разходи</b>	<b>(8,306)</b>	<b>(1,227)</b>
<b>Печалба/(загуба) за периода</b>	<b>29,160</b>	<b>4,115</b>
<b>Средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)</b>	<b>60,450</b>	<b>43,687</b>
<b>Доход на акция - основен и с намалена стойност (в лева)</b>	<b>0.482</b>	<b>0.094</b>

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

за годината приключваща на 31 декември 2007 г.

### 3. Развитие на дейността и на състояние на Дружеството през 2007 година и бъдещи перспективи (продължение)

#### 3.2. Ликвидност

През изтеклата година, общата ликвидност на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ намалява над 8 пъти. Промяната на този показател основно се дължи на високия размер на инвестирани средства в нови проекти и строителство през изтеклия период. Според показателите посочени в таблицата по-долу, Дружеството запазва сравнително добро ниво на текуща ликвидност. Значителното намаление на коефициента за абсолютната ликвидност се дължи главно на записването на средствата по блокирания депозит от 19,200 хил.лв., като дълготраен актив. Банковия депозит е използван за обезпечение на част от изтеглените заеми през 2007. Дружеството има готовност при необходимост да освободи този депозит, чрез замяната му с друго обезпечение.

Друг фактор, с голямо влияние върху увеличението на текущите пасиви е значителния растеж на стойността на получените аванси по подписаните предварителни договори за продажбата на търговските площи по проект „Камбаните Бизнес Център” в размер на 2,230,000 евро и първа вноска по договора за продажба на 9-те имота по проект „Инвестиционни имоти Младост IV” в размер на 2,000,000 евро.

Очакванията са ликвидността на Дружеството значително да се подобри след получаването на следващите плащания по предварителните договори за продажба на проект „Камбаните Бизнес Център”, проект „Инвестиционни имоти Младост IV”. Влияние ще окажат и предстоящите плащания за строителство на двете офис сгради в София и евентуални инвестиции в нови имоти.

**Таблица 2** – Показатели за ликвидност на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 31 декември 2007 г.

Коефициенти	31.12.2007	31.12.2006
Текуща ликвидност	4.17	37.00
Бърза ликвидност	0.37	33.37
Абсолютна ликвидност	0.22	29.97

#### Вътрешни източници на ликвидност

През изминалата година "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ увеличи ресурса размера на вътрешните си източници на ликвидност почти двойно в сравнение с 2006 г.

*Краткотрайни (текущи) активи*

**Таблица 3а** – Текущи активи на ФНИБ към 31 декември 2007 г.

Източници на ликвидност	31.12.2007	31.12.2006
<b>Текущи активи</b>		
Инвестиционни имоти държани за продажба	54,088	3,389
ДДС за възстановяване	1,420	1,778
Вземания от брокери	192	913
Вземания за наеми и лихви	297	90
Платени аванси	172	397
Парични средства и краткосрочни депозити	3,122	27,988
<b>Общо текущи активи</b>	<b>59,291</b>	<b>34,555</b>

Основен фактор за нарасналия размер на текущите активи имат отчетните стойности на проект „Камбаните Бизнес Център” и 9-те имота по проект „Инвестиционни имоти Младост IV”, за който ФНИБ има подписани предварителни договори за продажба. Техния размер заема 91% от краткотрайните активи и ще нараства още с напредване строителните работи по проект „Камбаните Бизнес Център”.

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

за годината приключваща на 31 декември 2007 г.

### 3. Развитие на дейността и на състояние на Дружеството през 2007 година и бъдещи перспективи (продължение)

#### 3.2. Ликвидност (продължение)

Вторият по големина източник на ликвидни средства са наличните парични средства по банковите сметки на Дружеството. Източник на тези средства са собствения капитал на Дружеството, получените авансовия плащания по продажбата на недвижими имоти и оборотния кредит от БПБ АД в размер на 2.9 млн. евро. Към 31.12.2007 използваните средства от оборотния кредит са на обща стойност 0.58 млн. евро.

Друг значителен източник на ликвидност са „Данъците за възстановяване” в размер на 1,420 хил.лв. От останалите позиции в „Приходи от наеми и лихви ” към края на 2007 г. са записани лихвите по направени банкови депозити и вземанията от наеми от отдадените под аренда земеделски земи.

Другите две позиции представляват платени от Дружеството суми свързани с придобиване на недвижими имоти и платени аванси по строителството на двете офис сгради в София.

Очакването на ръководството на ФНИБ е сумата на текущите активи да нараства с получаването на плащанията по предварителните договори и реализацията на проект „Камбаните Бизнес Център”.

*Краткосрочни (текущи) пасиви*

**Таблица 3б – Текущи пасиви на ФНИБ към 31 декември 2007 г.**

Източници на ликвидност	31.12.2007	31.12.2006
<b>Текущи пасиви</b>		
Получени аванси	8,273	0
Краткосрочни заеми	2,484	0
Задължения към обслужващото дружество	1,383	239
Задължения към брокери	2	39
Провизия за дължими дивиденди	1,516	443
Други задължения	563	213
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>14,221</b>	<b>934</b>

Най-голям дял 58.2% от текущите пасиви към края на 2007 г. представляват получените авансови плащания по предварителните договори за продажба на проект „Камбаните Бизнес Център” и 9-те имота по проект „Инвестиционни имоти Младост IV”. Очакванията за следващата 2008г. година са сумата по тази сметка да се увеличава със всяко следващо плащане от страна на купувачите и да намалее след реалното прехвърляне на собствеността върху имотите.

Следващият по големина дял 17% в структурата на краткосрочните пасиви представляват краткосрочните заеми. В тази статия са записани текущата част от дългосрочните заеми на Дружеството, оборотния заем от БПБ и начислените лихви по всички усвоени от ФНИБ кредити.

Сумата по тази сметка нараства значително през 2007 г., като основно влияние за това имат изтегляния овърдрафт и дължимата през 2008 главница по усвоеният кредит за финансирането на проекта Търговски Центрове „Доверие Бриколаж”

Друг основен източник на задължения са „Задълженията към Обслужващото дружество”, които са в размер на 1,383 хил.лв.. Няколкократно увеличение в сравнение с края на 2006 г. е в резултат на възнаграждението за успех на управляващото дружество по продажбата на 7те имота до летище София и увеличаването на дължимата така за управление, чието нарастване е пряко свързано с по-високия размер на нетните активи на Дружеството.

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

за годината приключваща на 31 декември 2007 г.

### **3. Развитие на дейността и на състояние на Дружеството през 2007 година и бъдещи перспективи (продължение)**

#### **3.2. Ликвидност (продължение)**

Значителен дял от текущите пасиви през 2007 заемат провизиите за дължими дивиденди, в размер на 1,516 хил.лв. Сумата заделена за разпределяне като дивидент е около 3.5 пъти по-висока в сравнение с тази от 2006. Увеличението се дължи основно на направената продажба на 7-те имота до летище София. Точната сума на дивидентите ще бъде одобрена от акционерите след решение на ОС, с което ще се приемат резултатите от изминалата година.

По позицията „Други задължения” са записани задължения на Дружеството свързани с различни сделки по покупко-продажбата на недвижими имоти.

През следващата година ФНИБ очаква увеличение на краткосрочните задължения в резултат от нарастването на предоставените аванси по продажбата на проект „Камбаните Бизнес Център”, които са пряко обвързани с различните етапи на строителството на сградата.

#### **Външни източници на ликвидност**

Външните източници на ликвидност са собствения капитал и получените четири банкови кредита, които са подробно разгледани в точка 3.3. Капиталови ресурси.

Предвид допълнителното финансиране усвоено към края на 2007 г. и очакваните плащания по сключените договори за продажба на недвижими имоти, ФНИБ има значителен финансов ресурс, който се очаква напълно да покрие нуждите от ликвидност на дружеството през следващата 2008 година. В случай, че инвестиционната активност на ФНИБ се промени в резултат на стартирането на нови проекти, ръководството има готовност да набави необходимите парични ресурси за своята дейност чрез увеличение на капитала или чрез външно финансиране от местни и чужди банкови институции.

#### **3.3. Капиталови ресурси**

В края на декември 2007 г. дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, достига 153,676 хил.лв., което представлява нарастване с 75% или 65,646 хил.лв. спрямо предходната година, основната заслуга за което имат получените нови заеми от Българска Пощенска Банка АД и отчетената висока печалба от преоценка на активите на ФНИБ. В структурата на привлечения капитал се запазва по-големия дял на собствения капитал, което предопределя стабилността на Дружеството и възможността за инвестиране в нови проекти. От друга страна увеличената пропорция на външно финансиране предопределя по-голям ливъридж, което се реализира в по-добра възвръщаемост на собствения капитал (ROE). Разпределението между собствен капитал и привлечени средства е представено на фигурата по-долу.

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

за годината приключваща на 31 декември 2007 г.

### 3. Развитие на дейността и на състояние на Дружеството през 2007 година и бъдещи перспективи (продължение)

#### 3.3. Капиталови ресурси (продължение)

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



*Таблица 4 – Коефициенти на капиталова структура*

Коефициент на капиталовата структура	31.12.2007	31.12.2006
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени	1.97	5.43
Съотношение на ДА към собствен капитал	1.06	0.73
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.48	0.25

#### Собствен капитал

Собственият капитал на Дружеството в края на 2007 г е в размер 101,983 хил.лв., което е нарастване от 37% в сравнение с 2006 г. Основният фактор допринасящ за това нарастване са направените преоценки на активите на Дружеството, които са отразени в увеличениния финансовия резултат за годината. ФНИБ не е извършвал увеличение на капитала си през 2007 г.

*Таблица 5 – Собствен капитал на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 31 декември 2007 г.*

Собствен капитал в хил.лв.	31.12.2007	31.12.2006
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810
Резерви от нетни нереализирани печалби	(12)	(6)
Неразпределена печалба	31,735	4,091
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>101,983</b>	<b>74,345</b>

Както е показано на таблицата основен принос за увеличението на собствения капитал има реализираната печалба от Дружеството през отчетния период в размер на 29,160 хил.лв., която печалба е прибавена към натрупаната печалба, намалена със сумата на признатата провизии за дължими дивиденди.

#### Привлечен дългосрочен капитал

През изтеклата година, Дружеството усвои два дългосрочни кредита от Българска Пощенска Банка АД (БПБ) с общ размер 20,162,185.43 евро. Освен дългосрочно финансиране, към края на годината ФНИБ договори оборотен кредит от БПБ в размер на 2.9 млн. евро. С натрупване осигуреното към края на декември 2007 г. външно финансиране е в размер над 27.7 млн. евро. Параметрите по кредитите са както следва:

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

за годината приключваща на 31 декември 2007 г.

### **3. Развитие на дейността и на състояние на Дружеството през 2007 година и бъдещи перспективи (продължение)**

#### **3.3. Капиталови ресурси (продължение)**

##### **Привлечен дългосрочен капитал (продължение)**

1) На 12.06.2007 г. ФНИБ сключи договор за инвестиционен кредит с БПБ АД с цел финансиране покупката на 20-те имота съставляващи проект „Инвестиционни имоти Младост IV”. Параметрите по този кредит са както следва:

- Размер на кредита – EUR 18,162,185.43
- Срок – 7 години
- Гратисен период по главницата – 18 месеца
- Погасителни вноски – месечни вноски след изтичане на гратисния период
- Лихва – 3М EURIBOR + 1.65%
- Падеж – 12.06.2014 г.
- Обезпечение – недвижими имоти на дружеството в гр.София, депозит в размер на 19,2 млн.лв. в БПБ АД и запис на заповед

2) Втория инвестиционен кредит е усвоен с цел придобиването на жилищната сграда в Боровец и изплащане на краткосрочния заем за придобиването на първите 4/10 от същата сграда усвоен през септември 2007 г. Параметрите по този кредит са както следва:

- Размер на кредита – EUR 2,000,000
- Срок – 5 години
- Погасителни вноски – месечни вноски след изтичане на гратисния период
- Лихва – 3М EURIBOR + 1.65%
- Падеж – 21.11.2012 г.
- Обезпечение – недвижими имоти на Дружеството, залог върху вземане запис на заповед и депозит в размер на 19,2 млн.лв. в БПБ АД

3) Третия усвоен през периода кредит е с цел по-добро управление на оборотните нужди на дружеството. Кредита е за срок от три месеца. Параметрите по този кредит са както следва:

- Размер на кредита – EUR 2,900,000
- Лихва – 3М EURIBOR + 1.65%
- Падеж – 03.03.2008г.
- Обезпечение – недвижими имоти на Дружеството и залог върху вземане и запис на заповед и депозит в размер на 19,2 млн.лв. в БПБ АД
- Усвоени средства до 31.12.2007 г. – EUR 580,429

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

за годината приключваща на 31 декември 2007 г.

### 3. Развитие на дейността и на състояние на Дружеството през 2007 година и бъдещи перспективи (продължение)

#### 3.3. Капиталови ресурси (продължение)

##### Капиталови разходи през следващата година

Инвестиционната програма на Дружеството през следващата година ще бъде изцяло насочена към реализацията на инвестиционни проекти, като основната част от средствата ще бъдат насочени в завършването на строителството на двете офис сгради в София.

По предварителни разчети на ръководството на Дружеството очакваните разходи по тези два обекта за 2008г. ще са приблизително 28 млн.лв.

Инвестициите на Дружеството в останалите проекти ще бъдат определени след изготвянето на окончателните проекти на бъдещите сгради.

За финансирането на предстоящите през 2008 г. инвестиционни проекти, Дружеството възнамерява да използва сегашните си капиталови ресурси и при необходимост, да реализира ново увеличение на капитала или да използва заемен капитал. Очакваме, че с напредването на изпълнението на проектите и с нарастването на активите на Дружеството размерът на използваното дългово финансиране постепенно ще нараства до достигането на оптимално съотношение на дълг към собствен капитал. Нашите очаквания са също така, че с течение на времето цената на заемния капитал постепенно ще намалява.

#### 3.4. Структура на активите

През 2007 г. сумата на активите на Дружеството нарастват с 78,933 хил.лв. и достигат 167,897 хил.лв., което представлява ръст от 88.7% спрямо 2006. За значителното увеличение на активите основен принос има активната инвестиционна дейност на ФНИБ, в резултат на която само през 2007 г. средствата инвестирани в придобиване на активи и строителни дейности надхвърлят 59,340 хил.лв. Съществен принос за нарастването на активите имат също направените преоценки на имотите на Дружеството.

Таблица 6 – Структура на активите на ФНИБ

Структура на активите в хил.лв	31.12.2007	% дял	30.06.2007	% дял
Дълготрайни активи вкл.	108,606	65%	54,409	61%
- Общо недвижими имоти	89,118	53%	54,365	61%
Краткотрайни активи вкл.	59,291	35%	34,555	39%
- Платени аванси	172	0.1%	397	0.4%
- Вземания за наеми и лихви	297	0.2%	90	0.1%
- Инвестиционни имоти държани за продажба	54,088	32.2%	3,389	3.8%
- Парични средства и краткосрочни депозити	3,122	2%	27,988	31%
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>167,897</b>	<b>100%</b>	<b>88,964</b>	<b>100%</b>

Както е посочено в таблицата, към края на 2007 г. структурата на активите запазва приблизително същите параметри в сравнение с 2006 г. като съществена промяна отбелязват „Инвестиционните имоти държани за продажба”, които през изтеклата година заемат основна част 32.2% от краткотрайните активи. Това се дължи на записването като текущи активи на стойностите на проект „Камбаните Бизнес Център” и 9-те имота по проект „Инвестиционни имоти Младост IV”, за които ФНИБ има подписани предварителни договори за продажба.

Въпреки счетоводно отчетения спад на недвижимите имоти като относителен дял от дълготрайните активи, общият дял на недвижимите имоти представляват 86% от структурата на активите на Дружеството, което е знак потвърждаващ активната инвестиционна стратегия на ФНИБ.

Впечатление в пропорцията на общите активи прави също и стойността на паричните средства и краткосрочни депозити, които през 2007 г. намаляват с 89% до 3,122 хил.лв. Тази промяна се дължи както на инвестираните средства в строителство през годината, така и на записването на банковия депозит от 19,200 хил.лв. като дълготраен актив.

Предвижданията за следващата година са сумата и съответно делът на недвижимите имоти спрямо общо активите да запазят приблизително същите стойности, като това съотношение ще се промени в полза на паричните средства след приключване на строителните работи и окончателната продажба на офис сградите в София.

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

за годината приключваща на 31 декември 2007 г.

### 3. Развитие на дейността и на състояние на Дружеството през 2007 година и бъдещи перспективи (продължение)

#### 3.5. Резултати от дейността

Дейността на Дружеството през 2007 г. бе насочена основно в закупуването на нови имоти, реализацията на двата проекта за изграждане на офис сгради в София и управление на вече завършените проекти. В резултат от нарастването на инвестиционния портфейл на Дружеството, през годината то реализира значително по-големи по обем приходи и разходи, и съответно по-висока печалба, което като тенденция се очаква да се запази и през следващите години.

#### Приходи от дейността

През изтеклата година приходите на Дружеството бележат значително нарастване от над 7 пъти сравнено с 2006 г.

Таблица 7 – Реализирани приходи за 2007 г. и 2006 г.

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	2007	2006
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	4,187	6
Приходи от лихви	1,011	975
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти и имоти за разработване	29,563	3,607
Приходи от наеми	2,440	558
Нетна печалба от инвестиции на разположение за продажба	0	196
Нетна печалба от деривативен финансов инструмент	265	0
<b>Общо приходи</b>	<b>37,466</b>	<b>5,342</b>

Основната част 78.9% от приходите отново се дължат на преоценката на активите на Дружеството, която за 2007 г. се повишава 8.2 пъти. Това нарастване е резултат от значително по-голямата сума на имотите включени в портфейла на ФНИБ. Тенденция в тази посока се очаква и през 2008г. поради напредването степента на завършеност на офис сградите в процес на изграждане, което значително ще повиши тяхната себестойност. Друг фактор, който ръководството на Дружеството очаква да окаже влияние на преоценките на активи е нарастващата цена на земеделските земи, които към края на 2007 г. заемат 9% от общо инвестираните до момента средства.

Следващата позиция представляваща основна част от приходите на ФНИБ са „Приходи от продажба на инвестиционни имоти” в размер на 4,182,хил.лв. Стойността на тази сметка почти изцяло е формирана от продажбата на 7-те имота до летище София, реализирана през март 2007г за сумата от 4,127,447лв. Останалата част, или 59,553 лв. представлява продажби на други недвижими имоти извършени през изминала година.

Друго перо в приходите за 2007 г. са приходите от наеми. Основен принос за тяхното увеличение до 2,440 хил.лв. има реализирания проект по покупката и обратно отдаване под наем (sale & leaseback) на два от магазините на търговската верига „Mr.Bricolage”. Очакванията на ръководството на Дружеството са тази сума да се запази сравнително постоянна през следващите години.

Нарастване от над 4 пъти бележат и приходите от аренда, като за 2007 г. те са 322.7 хил.лв. и причина за това нарастване е увеличеното количество на арендувана земеделска земя в края на 2007 г. Имайки предвид увеличаването на цените на земеделските парцели в България и директните субсидии за земеделски производители плащани по линия на ЕС, ФНИБ очаква постъпленията от аренда да нарастват през следващите години.

Останалата част от приходите на ФНИБ през периода са приходите от лихви, които почти запазват същата стойност в сравнение със сумата от 2006 г. Значителните приходи от лихви се дължат на голямата сума парични средства налични по сметките на Дружеството. Очакванията на Дружеството са през следващата година приходите от лихви да намалеят в резултат от инвестиране на свободните парични средства в придобиване на нови активи.



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

за годината приключваща на 31 декември 2007 г.

### 3. Развитие на дейността и на състояние на Дружеството през 2007 година и бъдещи перспективи (продължение)

#### 3.5. Резултати от дейността (продължение)

ФНИБ очаква приходите и по-конкретно „Приходите от продажба на инвестиционни имоти” да се увеличат значително през следващата година в резултат на отразената продажба на проект „Камбаните Бизнес Център” и 9-те имота по проект „Инвестиционни имоти Младост IV” в отчета за приходите и разходите.

#### Разходи от дейността

През 2007 г. подобно на приходите разходите бележат ръст от около 6.7 пъти. Тук увеличението се дължи предимно на балансовата стойност на 7-те продадени имота до летище София и по-високите разходи за лихви в резултат от увеличената инвестиционна дейност през годината, финансирана предимно със заемни средства.

Таблица 8 – Реализирани разходи през 2007 г. и 2006 г.

Разходи на ФНИБ (хил.лв)	2007	2006
Балансова стойност на продадените имоти	(3,449)	(7)
Разходи за лихви	(2,075)	(6)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(1,645)	(804)
Възнаграждения на Съвета на директорите	(22)	(17)
Разходи за персонала	(14)	(11)
Нетна загуба от деривативен финансов инструмент	0	(19)
Загуба от валутни разлики	(6)	0
Други разходи	(1,095)	(363)
<b>Общо разходи</b>	<b>(8,306)</b>	<b>(1,227)</b>

Както е посочено в таблицата основният дял 41.5% от разходите през годината се формират от „Балансовата стойност на продадените имоти”, което представлява 7-те продадени имота до летище София и продадени през годината земеделски земи.

Разходите за лихви се увеличават многократно в сравнение с 2006 г. и достигат 2,075 хил.лв., което е вследствие от значителното външно финансиране усвоено през годината. Тук трябва да се има предвид, че до месец декември 2006г Дружеството не е използвало дългосрочен заеман капитал.

Отново голяма част от разходите представляват разходите за възнаграждение на обслужващото дружество, като тук трябва да се отчете факта, че то извършва цялата оперативна дейност на ФНИБ. Нарастването на този разход се дължи основно на увеличената сума на активите на Дружеството. Очакванията през следващата година са тази сума плавно да нараства с повишаването на нетните активи.

Последното голямо перо на разходите са „Други разходи” в размер на 1,095 хил.лв. В тази сума са включени основно платените местни данъци и такси на притежаваните от Дружеството имоти, комисионни на посредниците при покупката на недвижими имоти и други оперативни разходи свързани с инвестиционната дейност на ФНИБ. Очакванията за размера на тези разходи през следващата година е те да нарастват с повишаването на отчетната стойност на имотите, пряко свързана с данъците и такси плащани по отделните активи.

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

за годината приключваща на 31 декември 2007 г.

### 3. Развитие на дейността и на състояние на Дружеството през 2007 година и бъдещи перспективи (продължение)

#### 3.5. Резултати от дейността (продължение)

##### Резултат от дейността

Таблица 9 – Резултати от дейността на Дружеството

Финансов резултат	2007	2006
Приходи	37,466	5,342
Разходи	(8,306)	(1,227)
<b>Печалба за периода</b>	<b>29,160</b>	<b>4,115</b>

Реализирания годишният финансов резултат на Дружеството за 2007 г. е в размер на 29,160 хил.лв., което е ръст спрямо предходната година от 7 пъти. Основна заслуга за високата печалба имат направените преоценки на активите на ФНИБ. Съществен принос за този резултат има също и направената в началото на годината продажба на 7-те недвижими имота, находящ се в близост до новия терминал на летище София.

ФНИБ очаква стойността на печалбата да се повиши през следващата година въз основа на отразяването на продажната цена на проект „Камбаните Бизнес Център” и 9 имота по проект „Инвестиционни имоти Младост IV” в отчета за приходите и разходите.

Отнесена печалбата към средния брой акции през годината носи доход на една акция (EPS) в размер на 0.482 лв. Печалба на ФНИБ за разпределение на дивидент през 2007, определена съгласно изискванията на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ е 1,516 хил.лв., което разпределено на една акция носи брутен доход от 0.025лв. или след приспадане на данък при източника нетен доход от 0.024 лв. Ръстът в разпределения дивидент на акция за 2007 г. спрямо предходната година е 3.46 пъти.

Резултат на акция (хил.лв)	31.12.2007	31.12.2006
Печалба	29,160	4,115
Печалба на акция (EPS)	0.482	0.068
Нетна стойност на активите	101,983	74,345
Брой записани акции	60,450	60,450
НСА на акция (NAV per share)	1.687	1.23
Дивидент на акция	0.025	0.007
Справедлива стойност на акция	1.712	1.237

Нетната стойност на активите на акция (NAV per share) през изтеклия отчетен период, се е увеличил от 1.23 лв.на акция до 1.69 лв.на акция, което е повишение от 37.4% на годишна база. Основен принос за това нарастване имат извършените преоценки на активите на Дружеството отчетени в реализираната печалба през годината. Очакванията са НСА да расте паралелно с увеличаването на себестойността на активите и реализираната печалба през следващата година.

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

за годината приключваща на 31 декември 2007 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 преизбирани без ограничения.

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

#### **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:

- Покупка и продажба на недвижими имоти;
- Сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества, и с банката – депозитар;
- Контролиране изпълнението на договорите по т. 2;
- Оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;
- Застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;
- Определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти;
- Инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и този устав;
- Незабавното свикване на Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;
- Назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;
- Откриване на клонове и представителства
- 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 2007 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 2007 г. Дружеството няма регистрирани клонове и не притежава акции от други компании.



Николай Скарлатов  
Изпълнителен директор



24 март 2008 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 .....	35
Отчет за доходите .....	36
Баланс .....	37
Отчет за собствения капитал .....	38
Отчет за паричните потоци .....	39
Пояснителни бележки	
1. Корпоративна информация .....	40
2.1. База за изготвяне .....	40
2.2. Промени в счетоводните политики и оповестявания .....	40
2.3. Съществени счетоводни преоценки, приблизителни оценки и предположения .....	42
2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики .....	42
2.5. Бъдещи промени в счетоводните политики .....	52
3. Други приходи и разходи .....	55
3.1. Приходи от наеми .....	55
3.2. Нетна печалба/(загуба) от инвестиции на разположение за продажба .....	55
3.3. Други разходи .....	55
4. Имоти .....	56
4.1. Инвестиционни имоти .....	56
4.2. Имоти за разработване .....	57
4.3. Инвестиционни имоти държани за продажба .....	57
5. Стопански инвентар .....	58
6. Нематериални активи .....	59
7. Инвестиции на разположение за продажба .....	60
8. Вземания от/задължения към брокери .....	60
8.1. Вземания от брокери .....	60
8.2. Задължения към брокери .....	60
9. Вземания за наеми и лихви .....	60
10. Платени аванси .....	61
11. Парични средства и краткосрочни депозити .....	62
12. Основен капитал и резерви .....	62
12.1. Основен капитал .....	62
12.2. Премийни резерви .....	63
13. Гаранционен депозит и лихвоносни заеми .....	63
13.1. Гаранционен депозит .....	63
13.2. Лихвоносни заеми .....	64
14. Деривативен финансов инструмент .....	66
15. Други задължения .....	66
16. Провизия за дължими дивиденди .....	66
17. Оповестяване на свързани лица .....	67
17.1. Възнаграждения на обслужващото дружество .....	67
17.2. Възнаграждения на съвета на директорите .....	67
18. Доходи на акция .....	68
19. Ангажименти .....	68
20. Цели и политика за управление на финансовия риск .....	69
21. Финансови инструменти и управление на капитала .....	73
22. Събития след датата на баланса .....	73

## 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 2007 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 неочности, 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

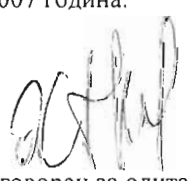
По наше мнение, финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на “ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ към 31 декември 2007 година, както и за неговите финансови резултати от дейността, и паричните му потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз.

#### Доклад върху други законови изисквания

Съгласно изискванията на чл. 38, ал. 4 от Закона за счетоводството, ние се запознахме със съдържанието на приложения доклад за дейността и управлението за 2007 година. По наше мнение, представеният от ръководството годишен доклад за дейността и управлението е в съответствие с финансовия отчет за 2007 година.

  
Панайотис Паназоглу  
Управител



  
Христинка Горанова  
Регистриран ДЕС, отговорен за одита

24 март 2008 година

# ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

## ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ

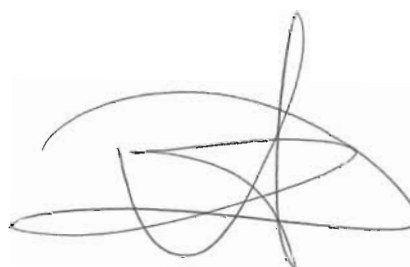
За годината, приключваща на 31 декември 2007 г.

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

	Бележки	2007	2006
<b>Приходи</b>			
Приходи от продажба на инвестиционни имоти		4,187	6
Приходи от лихви		1,011	975
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти и имоти за разработване	4	29,563	3,607
Приходи от наеми	3.1	2,440	558
Печалба от инвестиции на разположение за продажба	3.2	-	196
Печалба от деривативен финансов инструмент	14	265	-
<b>Общо приходи</b>		<b>37,466</b>	<b>5,342</b>
<b>Разходи</b>			
Балансова стойност на продадените инвестиционни имоти		(3,449)	(7)
Разходи за лихви		(2,075)	(6)
Възнаграждения на обслужващото дружество	17.1	(1,645)	(804)
Възнаграждения на Съвета на директорите	17.2	(22)	(17)
Разходи за персонала		(14)	(11)
Загуба от деривативен финансов инструмент	14	-	(19)
Загуба от валутни курсови разлики		(6)	-
Други разходи	3.3	(1,095)	(363)
<b>Общо разходи</b>		<b>(8,306)</b>	<b>(1,227)</b>
<b>Печалба за годината</b>		<b>29,160</b>	<b>4,115</b>
<b>Доход на акция – основен и с намалена стойност</b>	18	<b>0.482 лв.</b>	<b>0.094 лв.</b>



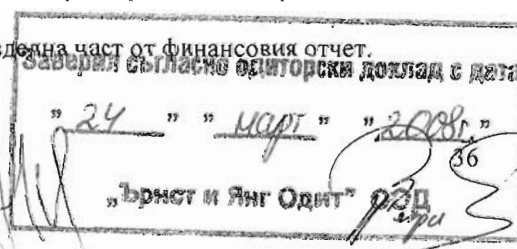
Изпълнителен директор  
Николай Скарлатов

Съставител  
Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 24 март 2008 г.

Пояснителните бележки от 40 страница до 73 страница са неразделна част от финансовия отчет.





**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**  
**БАЛАНС**

Към 31 декември 2007 г.

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

	Бележки	2007	2006
<b>АКТИВИ</b>			
<b>Дълготрайни активи</b>			
Инвестиционни имоти	4.1	72,638	31,181
Имоти за разработване	4.2	16,480	23,184
Стопански инвентар	5	16	11
Нематериални активи	6	2	3
Инвестиции на разположение за продажба	7	24	30
Деривативен финансов инструмент	14	246	-
Гаранционен депозит	13.1	19,200	-
		<b>108,606</b>	<b>54,409</b>
<b>Краткотрайни активи</b>			
Инвестиционни имоти държани за продажба	4.3	54,088	3,389
ДДС за възстановяване		1,420	1,778
Вземания от брокери	8.1	192	913
Вземания за наеми и лихви	9	297	90
Платени аванси	10	172	397
Парични средства и краткосрочни депозити	11	3,122	27,988
		<b>59,291</b>	<b>34,555</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>		<b>167,897</b>	<b>88,964</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>			
<b>Собствен капитал</b>			
Основен капитал	12.1	60,450	60,450
Премийни резерви	12.2	9,810	9,810
Резерви от нетни нереализирани печалби	3.2	(12)	(6)
Неразпределена печалба		31,735	4,091
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>101,983</b>	<b>74,345</b>
<b>Дългосрочни пасиви</b>			
Лихвоносни заеми	13.2	51,693	13,666
Деривативен финансов инструмент	14	-	19
		<b>51,693</b>	<b>13,685</b>
<b>Краткосрочни пасиви</b>			
Получени аванси	4.3	8,273	-
Лихвоносни заеми	13.2	2,484	-
Задължения към обслужващото дружество	17.1	1,383	239
Задължения към брокери	8.2	2	39
Провизия за дължими дивиденди	16	1,516	443
Други задължения	15	563	213
		<b>14,221</b>	<b>934</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>65,914</b>	<b>14,619</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		<b>167,897</b>	<b>88,964</b>

Изпълнителен директор  
 Николай-Скарлатов

Съставител  
 Александър Георгиев

Заявявай съгласно аудиторски доклад от дата

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 24 март 2008 г.

Пояснителните бележки от 40 страница до 73 страница са неразделна част от финансовия отчет.

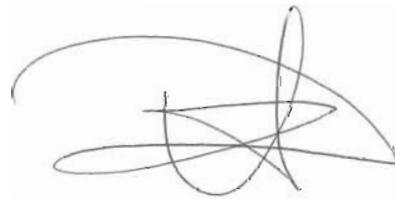
**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АД СИЦ**  
**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**  
 За годината, приключваща на 31 декември 2007 г.

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

	Основен капитал (Бележка 12.1)	Премийни резерви (Бележка 12.2)	Резерви от нетни нереализирани печалби (Бележка 3.2)	Неразпределена печалба	Общо
<b>На 1 януари 2006 г.</b>	<b>20,150</b>	-	-	<b>419</b>	<b>20,569</b>
Внесен основен капитал	40,300	10,075	-	-	50,375
Разходи по емитиране на акции	-	(265)	-	-	(265)
Нетна загуба от инвестиции на разположение за продажба (Бележка 3.2)	-	-	(6)	-	(6)
Печалба за годината	-	-	-	4,115	4,115
Дивиденди (Бележка 16)	-	-	-	(443)	(443)
<b>На 31 декември 2006 г.</b>	<b>60,450</b>	<b>9,810</b>	<b>(6)</b>	<b>4,091</b>	<b>74,345</b>
<b>На 1 януари 2007 г.</b>	<b>60,450</b>	<b>9,810</b>	<b>(6)</b>	<b>4,091</b>	<b>74,345</b>
Нетна загуба от инвестиции на разположение за продажба (Бележка 3.2)	-	-	(6)	-	(6)
Печалба за годината	-	-	-	29,160	29,160
Дивиденди (Бележка 16)	-	-	-	(1,516)	(1,516)
<b>На 31 декември 2007 г.</b>	<b>60,450</b>	<b>9,810</b>	<b>(12)</b>	<b>31,735</b>	<b>101,983</b>



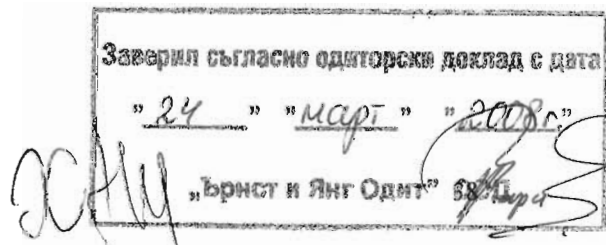
Изпълнителен директор  
Николай Скарлатов

Съставител  
Александър Георгиев

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 24 март 2008 г.

Пояснителните бележки от 40 страница до 73 страница са неразделна част от финансовия отчет.



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

За годината, приключваща на 31 декември 2007 г.

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

	Бележки	2007	2006
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ</b>			
<b>Печалба за годината</b>		<b>29,160</b>	<b>4,115</b>
Корекции за равнение на печалбата за годината с нетните парични потоци:			
Непарични:			
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти и имоти за разработване	4	(29,563)	(3,607)
Приходи от лихви		(1,011)	(975)
Разходи за лихви		2,075	6
Печалба от инвестиции на разположение за продажба (Печалба)/Загуба от деривативен финансов инструмент	3.2	-	(196)
(Печалба)/Загуба от продажба на инвестиционни имоти	14	(265)	19
		(738)	1
Разходи за амортизация	5,6	3	1
Обезценката на трудносъбираеми и несъбираеми вземания	9	24	-
Корекции в оборотния капитал:			
Увеличение на вземанията за наеми и лихви		(196)	(82)
Намаление/(Увеличение) на вземанията от брокери		721	(882)
Увеличение на задълженията		1,457	395
Намаление/(Увеличение) на платените аванси		8	(45)
Намаление/(Увеличение) на ДДС за възстановяване		358	(1,778)
<b>Нетни парични потоци от/(използвани в) оперативна дейност</b>		<b>2,033</b>	<b>(3,028)</b>
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ</b>			
Покупка на инвестиционни имоти		(46,854)	(29,139)
Покупка на имоти за разработване	4.2	(12,267)	(21,615)
Покупка на стопански инвентар	5	(7)	(11)
Покупка на нематериални активи		-	(4)
Гаранционен депозит	13.1	(19,200)	-
Покупка на инвестиции на разположение за продажба	7	-	(339)
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти		4,187	6
Получени лихви		976	1,092
Получени аванси		8,273	-
<b>Нетни парични потоци използвани в инвестиционна дейност</b>		<b>(64,892)</b>	<b>(50,010)</b>
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ</b>			
Получени заеми		46,428	13,691
Изплатени заеми		(5,862)	-
Платени лихви		(2,130)	(31)
Постъпления от емитиране на акции		-	50,110
Изплатени дивиденди		(443)	-
<b>Нетни парични потоци от финансова дейност</b>		<b>37,993</b>	<b>63,770</b>
Нетно (намаление)/увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти		(24,866)	10,732
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари		27,988	17,256
<b>Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември</b>		<b>3,122</b>	<b>27,988</b>

Изпълнителен директор  
 Николай Скарлатов

Съставител  
 Александър Георгиев

Заверил съгласно одиторски доклад с дата  
 Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 24 март 2008 г.

" 24 " " март " " 2008 "

Пояснителните бележки от 40 страница до 73 страница са неразделна част от финансовия отчет.

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

За годината, приключваща на 31 декември 2007 г.

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

### **1. Корпоративна информация**

Фонд за Недвижими Имоти България АДСИЦ („Фонда“) е регистриран 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 е акционерно дружество със специална инвестиционна цел със седалище Република България. Адресът на управление на Фонда е ул. Лега № 10, град 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, 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 17 по-долу.

Финансовият отчет на Фонд за Недвижими Имоти България АДСИЦ за годината, приключваща на 31 декември 2007 година е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 24 март 2008 година.

#### **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 инвестиции 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 2007 г.**

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

Посочените по-долу нови и изменени стандарти и разяснения са възприети за първи път от Фонда през текущия отчетен период. Те не оказват влияние върху финансовото състояние и/или резултати от дейността му, но изискват включването на допълнителни оповестявания във финансовия отчет.

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

За годината, приключваща на 31 декември 2007 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 2007 г. (продължение)**

- МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване
- МСС 1 Изменение – Оповестяване на капитала
- КРМСФО 7 Прилагане на преизчислителен подход съгласно МСС 29 Финансово отчитане при хиперинфлационни икономики
- КРМСФО 8, Обхват на МСФО 2
- КРМСФО 9 Преразглеждане на внедрени деривативи
- КРМСФО 10 Междинно финансово отчитане и обезценка

Основните ефекти от тези промени са следните:

#### *МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване*

Този стандарт изисква да бъдат направени оповестявания, така че потребителите на финансовия отчет да могат да оценят значимостта на финансовите инструменти на Фонда, както и характера и степента на рисковете, произтичащи от тези финансови инструменти. В пояснителните бележки към настоящия финансов отчет, където е преценено за уместно, са включени новите изисквани оповестявания. Въпреки, че те не оказват влияние върху финансовото състояние и/или резултати от дейността на Фонда, сравнителната информация е преработена, където е необходимо.

#### *МСС 1 Изменение – Оповестяване на капитала*

Това изменение изисква Фондът да направи нови оповестявания, които дават възможност на потребителите на финансовия отчет да оценят целите, политиките и процесите за управление на капитала. Тези нови оповестявания са представени в Бележка 20.

#### *КРМСФО 7 Прилагане на преизчислителен подход съгласно МСС 29 Финансово отчитане при хиперинфлационни икономики*

Разяснението изисква прилагането на МСС 29 през отчетния период, през който за първи път икономиката на функционалната валута на предприятието се характеризира с хиперинфлация като се предполага, че хиперинфлацията е съществувала и преди. КРМСФО 7 не е приложимо за дейността на Фонда и няма ефект върху финансовия отчет.

#### *КРМСФО 8, Обхват на МСФО 2*

Това разяснение изисква МСФО 2 *Плащане на базата на акции* да се прилага за всяко споразумение, на базата на което се предоставят капиталови инструменти или възникват задължения за предприятието, когато стойността на полученото е по-ниска от справедливата стойност на предоставените инструменти. Тъй като Фондът не извършва такива сделки, това изменение няма ефект върху финансовия отчет.

#### *КРМСФО 9 Преразглеждане на внедрени деривативи*

КРМСФО 9 изисква предприятието да определи дали даден договор съдържа внедрен дериватив в момента, в който то стане за първи път страна по договора. Разяснението забранява последващо преразглеждане на договора, освен ако той не е променен, което води до значителна промяна в паричните потоци, свързаните с договора. Тъй като Фондът няма внедрени деривативи, които трябва да бъдат отделени от основния договор, това разяснение няма ефект върху неговото финансово състояние и/или резултати от дейността.

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

За годината, приключваща на 31 декември 2007 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 2007 г (продължение).**

#### *КРМСФО 10 Междинно финансово отчитане и обезценка*

Това разяснение забранява възстановяването на загуби от обезценка, признати през предходни междинни отчетни периоди, по отношение на репутация и/или на инвестиции в капиталови инструменти или във финансови активи, отчитани по цена на придобиване. Тъй като Фондът не е възстановявал загуби от обезценка през предходни междинни отчетни периоди, това разяснение няма ефект върху неговото финансово състояние и/или резултати от дейността.

### **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 третираат като оперативни лизинги. Допълнителна информация е представена в Бележка 19.

#### **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.

#### *Справедлива стойност на инвестиционни имоти и имоти за разработване*

Инвестиционните имоти и земите за разработване 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 имоти за разработване и имоти държани за продажба към 31 декември 2007 г. е 143,206 хиляди лева (2006 г.: 57,754 хиляди лева). . Допълнителна информация е представена в Бележка 4.

#### *Обезценка на вземания*

Дружеството използва корективна сметка за отчитане на загуби от обезценка, дължащи се на невъзможността на наемателите по договори за аренда на земеделски земи да платят дължимите арендни вноски. Ръководството преценява адекватността на обезценката на вземания за наеми на база на възрастов анализ на вземанията, специфичните икономически условия на региона на наемателя и промени в селскостопанските и бизнес условия и среда. Ако финансовото състояние на наемателите се влоши (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.

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

За годината, приключваща на 31 декември 2007 г.

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

### **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. Печалбите или загубите, възникващи от промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти, се признават в отчета за доходите за отчетния период, в който възникват.

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

Фондът прехвърля имот от инвестиционен имот в материален запас 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.

#### **Стопански инвентар**

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

Амортизациите се изчисляват на база на линейния метод за срока на полезния живот на активите.

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

За годината, приключваща на 31 декември 2007 г.

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

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

#### **Стопански инвентар (продължение)**

Стопански инвентар 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.

#### **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 третира 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



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

За годината, приключваща на 31 декември 2007 г.

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

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

#### **Обезценка на нефинансови активи (продължение)**

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

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

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

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

За годината, приключваща на 31 декември 2007 г.

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

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

#### **Инвестиции и други финансови активи (продължение)**

##### *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 цени „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, чести и желаещи страни; препратки към текущата справедлива стойност на друг инструмент, който е в значителна степен същия; анализ на дисконтираните парични потоци и други.

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

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

За годината, приключваща на 31 декември 2007 г.

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

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

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

##### *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.

#### **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 амортизирана 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.

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

За годината, приключваща на 31 декември 2007 г.

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

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

#### **Лихвоносни заеми и привлечени средства (продължение)**

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

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 2007 г., Фондът няма финансови пасиви, определени като финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата (2006 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.

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

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

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

За годината, приключваща на 31 декември 2007 г.

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

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

#### **Отписване на финансови активи и пасиви (продължение)**

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

#### *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.

#### **Провизии**

##### *Общи*

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

##### *Провизия за дължими дивиденди*

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

На база на финансовите резултати от дейността на Фонда за 2007 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.

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

За годината, приключваща на 31 декември 2007 г.

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

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

#### **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. Преценка 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 плащанията по договори за оперативен лизинг се признават като разход в отчета за доходите на база линейния метод за целия срок на лизинговия договор.

#### *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, рабати и други данъци върху продажбите или мита. Преди да бъде признат приход, следните специфични критерии за признаване трябва също да бъдат удовлетворени:

#### *Приходи от лихви*

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

#### *Приходи от наеми*

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

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

За годината, приключваща на 31 декември 2007 г.

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

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

#### **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.

#### **Данъци**

##### *Данък печалба*

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

##### *Данък върху добавената стойност*

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

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

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

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

За годината, приключваща на 31 декември 2007 г.

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

### **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 2008 г., или по-късно:

##### *МСС 1 Преработен Представяне на финансовите отчети*

Преработеният МСС 1 Представяне на финансовите отчети беше публикуван през септември 2007 г. и влиза в сила за финансови години, започващи на или след 1 януари 2009 г. Стандартът разделя измененията в собствения капитал на изменения, свързани със собственика и на лицата, които не са собственици. Отчетът за собствения капитал следва да включва единствено данни за сделки със собствениците, като всички промени в собствения капитал, които не се отнасят за собствениците, се представят на един ред. В допълнение, Стандартът въвежда отчета за пълните доходи: той представя всички приходи и разходи, признати в печалбата или загубата, наред с всички други признати приходи и разходи, или в един единствен отчет, или в два свързани отчета. Фондът е в процес на анализ на ефектите от преработения МСС 1 върху финансовите му отчети.

##### *МСС 23 Разходи по заеми*

Измененият МСС 23 *Разходи по заеми* 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, занапред, Фондът 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. Преработеният стандарт все още не е приет от ЕС.

##### *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 с включени условия, правата по които не се получават, и следователно не очаква съществени последиствия върху счетоводното отчитане на плащанията на базата на акции. Изменението все още не е прието от ЕС.



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

За годината, приключваща на 31 декември 2007 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 отчетени резултати. Преработеният МСС 27 изисква дадена промяна в притежаваното участие в дъщерно дружество да бъде отчитано като сделка със собствен капитал. Тази промяна, следователно, 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 стандарти все още не са приети от ЕС.

*Изменения в МСС 32 и МСС 1 Финансови инструменти подлежащи на пут 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 пут 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 пут опция, класифицирани като собствен капитал. Фондът не очаква тези изменения да окажат влияние върху финансовите му отчети. Измененията 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.

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

КРМСФО 11 влиза в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 март 2007 година. Разяснението изисква споразумения, при които са предоставени права на служителите да получат капиталови инструменти на предприятието, да бъдат отчетени като сделки за плащане на акции, уреждани чрез издаване на капиталови инструменти, дори ако предприятието избере или е задължено да закупи капиталовите инструменти от друго предприятие, или когато акционерите на предприятието предоставят тези капиталови инструменти. Разяснението обхваща и отчитането на сделки, при които на служителите се предоставят права да получат капиталови инструменти на компанията-майка, в индивидуалните финансови отчети на дъщерните дружества. КРМСФО 11 не е приложимо за дейността на Фонда.

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

За годината, приключваща на 31 декември 2007 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 12 Споразумения за концесионни услуги*

КРМСФО 12 е публикувано през ноември 2006 година и влиза в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2008 година. 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.

#### *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 разсрочи 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 13 все още не е прието от ЕС.

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

КРМСФО 14 е публикувано през юли 2007 година и влиза в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2008 година. Това разяснение регламентира определянето на лимита на излишъка по план с дефинирани доходи, който може да се признае като актив съгласно МСС 19 *Доходи на наети лица*. Тъй като, Фондът няма финансирани планове с дефинирани доходи, разяснението няма да има ефект върху неговото финансово състояние и/или резултати от дейността. КРМСФО 14 все още не е прието от ЕС.

## ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2007 г.

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

### 3. Други приходи и разходи

#### 3.1. Приходи от наеми

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Приходи от аренды на земеделски земи	323	80
Приходи от оперативни лизинги на търговски сгради и прилежащи земи	2,117	478
	<u><b>2,440</b></u>	<u><b>558</b></u>

#### 3.2. Нетна печалба/(загуба) от инвестиции на разположение за продажба

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Нетна реализирана печалба призната в отчета за доходите	-	196
Нетна нереализирана загуба призната в собствения капитал	<u>(6)</u>	<u>(6)</u>

Инвестициите на разположение за продажба представляват компенсаторни записи, както е оповестено в Бележка 7.

През 2007 г. няма призната реализирана печалба/загуба от инвестиции на разположение за продажба в отчета за доходите. Нетната реализирана печалба от инвестиции на разположение за продажба, за 2006 г., е била формирана в резултат на покупката на инвестиционни имоти със справедлива стойност 499 хиляди лева с компенсаторни записи на стойност 303 хиляди лева (Бележка 7).

Нетната нереализирана загуба от промени в справедливите стойности на инвестициите на разположение за продажба са признати в „Резерви от нетни нереализирани печалби”, в собствения капитал.

#### 3.3. Други разходи

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Местни данъци и такси	(581)	(124)
ДДС, неподлежащ на възстановяване	(65)	(116)
Възнаграждения за професионални услуги	(201)	(60)
Командировки	-	(21)
Консумативи	(39)	(19)
Банкови такси	(25)	(13)
Възнаграждения за оценки на инвестиционни имоти	(6)	(9)
Амортизация на стопански инвентар (Бележка 5)	(2)	-
Амортизация на нематериални активи (Бележка 6)	(1)	(1)
Обезценка на несъбираеми вземания (Бележка 9)	(24)	-
Агентски такси	(96)	-
Маркетинг и реклама	(55)	-
	<u><b>(1,095)</b></u>	<u><b>(363)</b></u>

## ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2007 г.

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

### 4. Имоти

#### 4.1. Инвестиционни имоти

	Земеделски земи	Неземеделски земи и сгради	Общо
На 1 януари 2006 г.	1,227	1,701	2,928
Придобити	8,614	20,997	29,611
Нетна (загуба)/печалба от промени в справедливите стойности	(354)	2,392	2,038
Трансфер към инвестиционни имоти държани за продажба (Бележка 4.3)	-	(3,389)	(3,389)
Отписани	(7)	-	(7)
<b>На 31 декември 2006 г.</b>	<b>9,480</b>	<b>21,701</b>	<b>31,181</b>
На 1 януари 2007 г.	9,480	21,701	31,181
Придобити	796	46,275	47,071
Нетна печалба от промени в справедливите стойности	298	22,263	22,561
Трансфер от имоти за разработване (Бележка 4.2)	-	3,763	3,763
Трансфер към инвестиционни имоти държани за продажба (Бележка 4.3)	-	(31,923)	(31,923)
Отписани	(15)	-	(15)
<b>На 31 декември 2007 г.</b>	<b>10,559</b>	<b>62,079</b>	<b>72,638</b>

Фондът е възложил на Илиан Кузманов, независим лицензиран оценител, да извърши оценка на справедливите стойности на инвестиционните имоти. Оценката е извършена към 31 декември 2007 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 34,749 хиляди лева (2006: 20,378 хиляди лева) са обект на първа по ред ипотека за обезпечаване на лихвоносни заеми на Фонда (Бележка 13.2).

Земеделски земи със справедлива стойност 45 хиляди лева (2006: няма) са обект на съдебни дела, оспорващи правото на собственост на Фонда върху тях. На база на извършен анализ от адвокатите на Фонда, страните по съдебните спорове имат равни шансове за успех. Директорите на Фонда считат, че до окончателното решаване на съдебните дела, е вероятно тези земеделски земи да носят бъдещи икономически изгоди на Фонда. Затова, те продължават да бъдат признати като активи (инвестиционни имоти) в баланса на Фонда към 31 декември 2007 г.

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

За годината, приключваща на 31 декември 2007 г.

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

**4. Имоти (продължение)**

**4.2. Имоти за разработване**

	Земи за разработване	Разходи за разработване	Общо
На 1 януари 2006 г.	-	-	-
Придобити	20,657	958	21,615
Нетна печалба от промени в справедливите стойности	1,569	-	1,569
<b>На 31 декември 2006 г.</b>	<b>22,226</b>	<b>958</b>	<b>23,184</b>
На 1 януари 2007 г.	22,226	958	23,184
Придобити	-	12,267	12,267
Нетна печалба от промени в справедливите стойности	5,206	1,796	7,002
Трансфер към инвестиционни имоти (Бележка 4.1)	(3,763)	-	(3,763)
Трансфер към инвестиционни имоти, държани за продажба (Бележка 4.3)	(10,020)	(12,145)	(22,165)
Отписани	(45)	-	(45)
<b>На 31 декември 2007 г.</b>	<b>13,604</b>	<b>2,876</b>	<b>16,480</b>

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

Фондът е възложил на Илиан Кузманов, независим лицензиран оценител, да извърши оценка на справедливите стойности на земите за разработване. Оценката е извършена към 31 декември 2007 година. Справедливите стойности на земите за разработване 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 земите за разработване се признават в отчета за доходите.

Имоти за разработване със справедлива стойност 8,664 хиляди лева (2006: няма) са обект на първа по ред ипотека за обезпечаване на лихвоносни заеми на Фонда (Бележка 13.2).

**4.3. Инвестиционни имоти държани за продажба**

	Имоти за разработване, държани за продажба	Неземеделски земи, държани за продажба	Общо
На 1 януари 2006 г.	-	-	-
Трансфер	-	3,389	3,389
Отписани	-	-	-
<b>На 31 декември 2006 г.</b>	<b>-</b>	<b>3,389</b>	<b>3,389</b>
На 1 януари 2007 г.	-	3,389	3,389
Трансфер	22,165	31,923	54,088
Отписани	-	(3,389)	(3,389)
<b>На 31 декември 2007 г.</b>	<b>22,165</b>	<b>31,923</b>	<b>54,088</b>

## ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2007 г.

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

### 4. Имоти (продължение)

#### 4.3. Инвестиционни имоти държани за продажба (продължение)

Към 31 декември 2007 г. Фондът е сключил предварителни договори за продажба на инвестиционни имоти на обща стойност 56,035 хиляди лева и е в процес на финализиране на предварителни договори за продажба на инвестиционни имоти на обща стойност 40,877 хиляди лева (Бележка 22).

Приетата стойност за последващо отчитане на имоти за разработване, прехвърлени в имоти за разработване, държани за продажба е тяхната справедлива стойност към датата на промяна в използването им. Тази стойност е определена от Илиан Кузманов, независим лицензиран оценител, на база на действителното състояние и условия на пазара (включително предварителните договори за продажба, сключени от Фонда) и етапа на завършеност на строителните работи по имотите за разработване към датата на промяна в тяхното използване, до степента до която той може да бъде надеждно определен.

Неземеделските земи, държани за продажба, (които не се разработват преди продажбата), се отчитат по справедлива стойност. Тя е определена от Илиан Кузманов, независим лицензиран оценител, на база на действителното състояние и условия на пазара към датата на баланса.

Към 31 декември 2007 г. Фондът е получил авансови плащания на обща стойност 8,273 хиляди лева (2006 г.: няма) във връзка със сключените предварителни договори за продажба на инвестиционни имоти. Получени аванси в размер на 4,361 хиляди лева се отнасят за имоти за разработване, държани за продажба, а 3,912 хиляди лева - за неземеделски земи, държани за продажба.

Инвестиционни имоти държани за продажба със справедлива стойност 22,165 хиляди лева (2006: няма) са обект на първа по ред ипотека за обезпечаване на лихвоносни заеми на Фонда (Бележка 13.2).

### 5. Стопански инвентар

	2007	2006
<b>Отчетна стойност</b>		
На 1 януари	11	-
Придобити	7	11
Отписани	-	-
<b>На 31 декември</b>	<b>18</b>	<b>11</b>
<b>Амортизация и обезценка</b>		
На 1 януари	-	-
Начислена амортизация за годината	2	-
Отписани	-	-
<b>На 31 декември</b>	<b>2</b>	<b>-</b>
<b>Балансова стойност</b>		
На 1 януари	11	-
На 31 декември	16	11

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

За годината, приключваща на 31 декември 2007 г.

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

**5. Стопански инвентар (продължение)**

*Обезценка на стопански инвентар*

Ръководството е преценило, че не съществуват индикации, че балансовата стойност на стопанския инвентар надвишава неговата възстановима стойност.

*Срок на полезен живот*

Срокът на полезен живот е определен както следва:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Стопански инвентар	5 години	5 години

**6. Нематериални активи**

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
<b>Отчетна стойност</b>		
На 1 януари	4	-
Придобити	-	4
Отписани	-	-
<b>На 31 декември</b>	<b><u>4</u></b>	<b><u>4</u></b>
<b>Амортизация и обезценка</b>		
На 1 януари	1	-
Начислена амортизация за годината	1	1
Отписана	-	-
<b>На 31 декември</b>	<b><u>2</u></b>	<b><u>1</u></b>
<b>Балансова стойност</b>		
На 1 януари	<b><u>3</u></b>	<b><u>-</u></b>
На 31 декември	<b><u>2</u></b>	<b><u>3</u></b>

Нематериалните активи на Фонда включват софтуер.

*Обезценка на нематериални активи*

Ръководството е преценило, че не съществуват индикации, че балансовата стойност на софтуера надвишава неговата възстановима стойност.

*Срок на полезен живот*

Срокът на полезен живот е определен както следва:

	<u>2007</u>	<u>2005</u>
Софтуер	2 години	2 години

## ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2007 г.

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

### 7. Инвестиции на разположение за продажба

	2007	2006
<b>На 1 януари</b>	<b>30</b>	-
Придобити	-	339
Отписани в замяна срещу инвестиционни имоти	-	(303)
Промени в справедливата стойност признати в собствения капитал (Бележка 3.2)	(6)	(6)
<b>На 31 декември</b>	<b>24</b>	<b>30</b>

Към 31 декември 2007 г. Фондът държи 54,650 броя компенсаторни записи със справедлива стойност 0.44 лева (2006: 0.55 лева) всеки. Тя е определена на база на "цена купува", котирана на Българска фондова борса. Ръководството на Фонда няма взето решение относно продажбата на компенсаторните записи през следващите 12 месеца от датата на баланса. Поради това, те са представени като дълготрайни активи.

### 8. Вземания от/задължения към брокери

#### 8.1. 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 2007 г. вземанията от брокери са в размер 192 хиляди лева (2006 г.: 913 хиляди лева). Те представляват преведени суми за покупки на земеделски земи, които не са приключени към датата на баланса.

#### 8.2. 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 2007 г. възлиза на 2 хиляди лева (2006 г.: 39 хиляди лева).

### 9. Вземания за наеми и лихви

	2007	2006
Начислени лихви по депозити	41	6
Вземания за наеми, бруто	280	84
Минус: Обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания	(24)	-
Вземания за наеми, нетно	256	84
	<b>297</b>	<b>90</b>

Към 31 декември 2007 г., вземания за наеми с номинална стойност 29 хиляди лева (2006 г.: нула) са обезценени, в резултат на направен от ръководството на Фонда анализ на тяхната събираемост.



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

За годината, приключваща на 31 декември 2007 г.

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

**9. Вземания за наеми и лихви (продължение)**

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

	Обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания
На 1 януари 2007 година	-
Призната (Бележка 3.3)	(24)
На 31 декември 2007 година	<u>(24)</u>

Към 31 декември 2007 г. и 2006 г., възрастовият анализ на вземанията за наеми 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
2007	256	67	4	-	110	55	20
2006	84	64	20	-	-	-	-

**10. Платени аванси**

	2007	2006
Покупка на неземеделски земи	131	301
Депозити за участие в търгове за покупка на имоти	4	49
Предплатени комисионни	-	40
Предплатени застраховки	4	7
Други услуги	33	-
	<u>172</u>	<u>397</u>

## ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2007 г.

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

### 11. Парични средства и краткосрочни депозити

	2007	2006
Парични средства в брой и по банкови сметки	3,100	14,226
Краткосрочни депозити	22	13,762
	<b>3,122</b>	<b>27,988</b>

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 са с различен срок – от седем дни до шест месеца, в зависимост от ликвидните и инвестиционни нужди на Фонда. Те се олихвяват по договорени фиксирани лихвени проценти – от 3% до 5.3% годишно (2006 г.: от 2.75% до 7% годишно). Краткосрочните депозити могат да бъдат изтеглени от Фонда при поискване.

### 12. Основен капитал и резерви

#### 12.1. Основен капитал

*Издадени и изцяло платени акции*

	2007	2006
Обикновени акции с номинална стойност 1 лев всяка	60,450	60,450
	<b>60,450</b>	<b>60,450</b>

*Обикновени акции*

*Оторизирани, издадени и изцяло платени*

	Брой акции (хиляди)	Стойност
На 1 януари 2006 г.	20,150	20,150
Издадени на 10 май 2006 г. срещу парични вноски	144	144
Издадени на 20 май 2006 г. срещу парични вноски	133	133
Издадени на 31 май 2006 г. срещу парични вноски	27,743	27,743
Издадени на 5 юни 2006 г. срещу парични вноски	12,280	12,280
На 31 декември 2006 г.	60,450	60,450
<b>На 31 декември 2007 г.</b>	<b>60,450</b>	<b>60,450</b>

През 2007 година Фондът не е увеличавал основния си капитал чрез публично предлагане на акции на Българската Фондова Борса (2006 г.: Фондът е увеличил основния си капитал чрез едно публично предлагане).

## ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2007 г.

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

### 12. Основен капитал и резерви (продължение)

#### 12.1. Основен капитал (продължение)

Към 31 декември 2007 година, разпределението на основния капитал на Фонда е както следва:

	Брой акции (хиляди)	Участие
Ханзабанк, Естония	18,307	30%
Клиенти на Ханзабанк, Естония	13,595	23%
Банка Сканд Енскилда	4,616	8%
Данске Банк - Инвестиционни Фондове	3,910	7%
Клиенти на Зао Ситибанк	1,700	3%
Банка на Ню Йорк – попечителска сметка	1,417	3%
Банк Аустрия Кредитансалт АГ	1,389	2%
ДПФ Алианц България	1,292	2%
Балкан Холдингс (Кипър) Лимитед	850	1%
ЗУПФ Алианц България	845	1%
Първа Инвестиционна Банка АД	791	1%
ДФ ДСК Растеж	782	1%
Райфайзен Централбанк Остерраих АГ	750	1%
ИД Бенчмарк Фонд-2 АД	746	1%
Акционери с участие под 1%	9,460	16%
	<b>60,450</b>	<b>100%</b>

#### 12.2. Премийни резерви

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

### 13. Гаранционен депозит и лихвоносни заеми

#### 13.1 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 банков заеми (Бележка 13.2). Срокът на депозита е три месеца, като този срок автоматично се подновява от банката за нов период до пълното погасяване на задълженията по обезпечените банков заеми. За този период, Фондът няма право да тегли средства от депозита. Лихвата по депозита е фиксирана в граници от 4% - 5.25% годишно.

## ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2007 г.

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

### 13. Гаранционен депозит и лихвоносни заеми (продължение)

#### 13.2. Лихвоносни заеми

	Номинален лихвен процент	Падеж	2007	2006
<b>Краткосрочни</b>				
(1) 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)	-
			<b>1,132</b>	<b>-</b>
(2) Инвестиционен банков заем с общ размер 7,000 хиляди евро, по номинална стойност	1-3 месечен Euribor +1.6%	декември 2008 г.	1,203	-
Задължение за лихви			6	-
			<b>1,209</b>	<b>-</b>
(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	-
			<b>86</b>	<b>-</b>
(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	-
			<b>57</b>	<b>-</b>
<b>Общо краткосрочни лихвоносни заеми</b>			<b>2,484</b>	<b>-</b>
<b>Дългосрочни</b>				
(2) Инвестиционен банков заем с общ размер 7,000 хиляди евро, по номинална стойност	1-3 месечен Euribor +1.6%	декември 2016 г.	12,488	13,691
Корекция до амортизуема стойност			(35)	(25)
			<b>12,453</b>	<b>13,666</b>
(3) Инвестиционен банков заем с общ размер 2,000 хиляди евро, по номинална стойност	3 месечен Euribor +1.65%	ноември 2012 г.	3,832	-
Корекция до амортизуема стойност			-	-
			<b>3,832</b>	<b>-</b>
(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)	-
			<b>35,408</b>	<b>-</b>
<b>Общо дългосрочни лихвоносни заеми</b>			<b>51,693</b>	<b>13,666</b>

## ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2007 г.

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

### 13. Гаранционен депозит и лихвоносни заеми (продължение)

#### 13.2. Лихвоносни заеми (продължение)

*(1) 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%. Анализ на падежната структура на овърдрафта на база на договорените недисконтирани плащания е представен в Бележка 20.

*(2) 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 21,491 хиляди лева към 31 декември 2007 г. (2006 г.: 20,378 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 недисконтирани плащания е представен в Бележка 20.

*(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 погаси 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%. Анализ на падежната структура на заема на база на договорените недисконтирани плащания е представен в Бележка 20.

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

Целта на инвестиционния банков заем е да финансира придобиването на инвестиционни имоти. Заемът е обезпечен с договорна ипотека върху инвестиционни имоти, инвестиционни имоти държани за продажба и имоти за разработване с обща справедлива 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%. Дългосрочният инвестиционен заем може да бъде обявен за изискуем от банката-кредитор, ако някое от специфичните ограничителни условия по договора не е спазено. Най-съществените ограничителни условия по договора са следните:

- Сумата на краткосрочните и дългосрочни пасиви, разделена на собствения капитал, на годишна база, не трябва да надвишават коефициент IX;
- Нормата на годишната оперативна печалба не трябва да бъде по-малка от 40%;
- Нетните продажби на годишна база, не трябва да бъдат под 7,823 хиляди лева (4,000 хиляди евро).

Фондът е спазил всички ограничителни условия по договора за заем към 31 декември 2007 г. Анализ на падежната структура на заема на база на договорените недисконтирани плащания е представен в Бележка 20.

На 20 декември 2007 г. Фондът е сключил договор за банков заем с цел рефинансиране на инвестиционния банков заем с общ размер на 18,162 хиляди евро (35,522 хиляди лева). Новият договор за заем е за същия общ размер и при същите условия като инвестиционния банков заем с общ размер 18,162 хиляди евро (35,522 хиляди лева). Към 31 декември 2007 г., Фондът не е усвоил новия заем от 18,162 хиляди евро (35,522 хиляди лева) (Бележка 22).

През 2007 г. Фондът е получил два краткосрочни банкови заема на обща стойност от 2,997 хиляди евро (5,862 хиляди лева), с цел предоставяне на депозит за участие в търг за закупуване на инвестиционни имоти и финансиране на придобиването на тези инвестиционни имоти. Ефективният лихвен процент по двата заема е 3 месечен Euribor + 1.65% годишно. Заемите са изцяло изплатени през 2007 г.

## ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2007 г.

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

### 14. Деривативен финансов инструмент

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Актив/(пасив) от лихвен суап, признат в баланса	<u>246</u>	<u>(19)</u>
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Нереализирана печалба/(загуба) от лихвен суап, призната в отчета за доходите	<u>265</u>	<u>(19)</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.

### 15. Други задължения

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Задължения към доставчици	553	166
Други задължения	6	22
Местни данъци и такси	2	13
Възнаграждения за оценки на инвестиционните имоти	2	12
	<u>563</u>	<u>213</u>

### 16. Провизия за дължими дивиденди

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Провизия за дължими дивиденди	1,443	416
Провизия за данък при източника	73	27
	<u>1,516</u>	<u>443</u>
<b>Дивидент на акция, нетно от данък при източника (в лева)</b>	<u><b>0.0239</b></u>	<u><b>0.0069</b></u>

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 нетната печалба/загуба от оценката на инвестиционните имоти по справедлива стойност, която не подлежат на разпределение.

На база на финансовите резултати на Фонда за 2007 г. и 2006 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 на правното задължение на Фонда за разпределение на дивиденди към датата на баланса.

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

За годината, приключваща на 31 декември 2007 г.

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

### **17. Оповестяване на свързани лица**

Сделките със свързани лица, които Фондът е извършил през годината, заедно със съответните салда към 31 декември 2007 г. и 2006 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.

#### **17.1. 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 договор от 11 януари 2005 година и последен анекс от 27 февруари 2006 година.

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% с подписан на същата дата анекс.

Обслужващото дружество получава възнаграждение за успех при всяка осъществена сделка за продажба на инвестиционен имот от Фонда. Възнаграждението за успех възлиза на 15% от положителната разлика между продажната цена на инвестиционния имот и отчетната му стойност (включително преките текущи разходи, както и съответната част от общите разходи за периода, през който Фондът притежава правото на собственост върху продадения инвестиционен имот).

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

За 2007 г. възнаграждението за обслужване възлиза на 1,173 хиляди лева (2006 г.: 718 хиляди лева), от които 911 хиляди лева не са изплатени към датата на баланса (2006 г.: 239 хиляди лева).

За 2007 г. възнаграждението за успех на обслужващото дружество възлиза на 472 хиляди лева (2006 г.: 86 хиляди лева), от които 472 хиляди лева не са изплатени към датата на баланса (2006 г.: нула).

#### **17.2. 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 2007 година са в размер на 22 хиляди лева (2006 г.: 17 хиляди лева).

## ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2007 г.

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

### 18. 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:

	2007	2006
Печалба за годината	29,160	4,115
Средно-претеглен брой обикновени акции (в хиляди)	60,450	43,686
<b>Основен доход на акция (в лева)</b>	<b>0.482</b>	<b>0.094</b>

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.

### 19. 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:

	2007	2006
До 1 година	274	153
От една до пет години	730	663
Над пет години	9	16
	<b>1,013</b>	<b>832</b>

*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.



## ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2007 г.

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

### 19. Ангажименти (продължение)

#### Ангажименти по оперативен лизинг – Фонда като лизингодател (продължение)

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

	2007	2006
До 1 година	2,116	2,116
От една до пет години	10,579	10,579
Над пет години	5,873	7,987
	<b>18,568</b>	<b>20,682</b>

Настоящите и бъдещи вземания на Фонда по договорите за оперативен лизинг са заложен като обезпечение на инвестиционен банков заем, както е оповестено в Бележка 13.2.

#### Ангажименти за разработване на инвестиционни имоти

Фондът има ангажименти за строителни работи в размер на 4,133 хиляди лева, свързани с притежаваните имоти за разработване (2006 г.: 9,282 хиляди лева).

### 20. Цели и политика за управление на финансовия риск

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

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

#### *Пазарен риск, свързан с инвестиционните имоти*

Фондът е изложен на пазарен риск, произтичащ от промените в пазарните цени на недвижимите имоти. В Бележка 4 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 суап, съгласно която плаща фиксирана лихва и получава плаваща лихва върху договорената номинална сума равна на главницата по инвестиционния банков заем с общ размер 7,000 хиляди евро (13,691 хиляди лева), (Бележка 13.2).

В таблицата по-долу, е представен анализ на чувствителността към възможните промените в лихвените проценти с ефекта им върху печалбата преди данъци (чрез ефекта върху заеми с плаващи лихвени проценти, като 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 суап), при условие, че всички други променливи са приемат за константни. Няма ефект върху другите компоненти на собствения капитал на Фонда.

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

За годината, приключваща на 31 декември 2007 г.

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

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

*Лихвен риск (продължение)*

	Увеличение/ Намаление в лихвените проценти	Ефект върху печалбата преди данъци
<b>2007</b>		
Заеми в евро	+50	(100)
Заеми в евро	-100	201
<b>2006</b>		
Заеми в евро	+50	-
Заеми в евро	-100	-

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

**Годината, приключваща на 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	-	295	908	5,551	6,937	13,691
Инвестиционен банков заем с общ размер 2,000 хиляди евро	-	-	80	3,832	-	3,912
Инвестиционен банков заем с общ размер 18,162 хиляди евро	-	-	-	25,817	9,705	35,522
Задължения към обслужващото дружество	-	1,383	-	-	-	1,383
Други задължения	-	563	-	-	-	563
Задължения към брокери	-	2	-	-	-	2
	-	<b>3,375</b>	<b>988</b>	<b>35,200</b>	<b>16,642</b>	<b>56,205</b>

## ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2007 г.

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

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

*Ликвиден риск (продължение)*

Годината, приключваща на 31 декември 2006 г.

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
Инвестиционен банков заем с общ размер 7,000 хиляди евро	-	-	-	5,248	8,443	13,691
Задължения към обслужващото дружество	-	239	-	-	-	239
Други задължения	-	213	-	-	-	213
Задължения към брокери	-	39	-	-	-	39
	<u>-</u>	<u>491</u>	<u>-</u>	<u>5,248</u>	<u>8,443</u>	<u>14,182</u>

*Валутен риск*

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

*Кредитен риск*

Кредитният риск или рискът, произтичащ от възможността Фонда да не получи в договорения размер финансов актив, е минимизиран чрез осъществяване на финансови взаимоотношения с различни контрагенти, които са с висока кредитна репутация. 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 2007 година.

*Управление на капитала*

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

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

От юни 2007 г., върху Фонда има външно-наложени капиталови изисквания във връзка със сключения договор за инвестиционен банков заем с общ размер 18,162 хиляди евро (35,522 хиляди лева). Съгласно този договор, Фондът трябва да спазва специфични ограничителни условия, както е оповестено в Бележка 13.2. Всички тези ограничителни условия са спазени от Фонда към 31 декември 2007 г.

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

За годината, приключваща на 31 декември 2007 г.

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

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

*Управление на капитала (продължение)*

	2007	2006
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810
Резерви от нетни нереализирани печалби	(12)	(6)
Неразпределена печалба	31,735	4,091
Общо собствен капитал	101,983	74,345
Дългосрочни лихвоносни заеми	51,693	13,666
Краткосрочни лихвоносни заеми	2,484	-
Собствен капитал към дългосрочни лихвоносни заеми	1.97	5.44
Собствен капитал към дългосрочни и краткосрочни лихвоносни заеми	1.88	5.44
Инвестиционни имоти и имоти за разработване, включително държани за продажба, към собствен капитал	1.40	0.78
Пазарна капитализация	126,341	81,607

## ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2007 г.

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

### 21. 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>	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
<i>Финансови активи</i>				
Инвестиции на разположение за продажба	24	30	24	30
Деривативен финансов инструмент	246	-	246	-
Гаранционен депозит	19,200	-	19,200	-
Вземания за наеми и лихви	297	90	297	90
Парични средства и краткосрочни депозити	3,122	27,988	3,122	27,988
<i>Финансови пасиви</i>				
Лихвоносни заеми	54,177	13,666	54,177	13,666
Деривативен финансов инструмент	-	19	-	19
Задължения към обслужващото дружество	1,383	239	1,383	239
Задължения към брокери	2	39	2	39
Други задължения	563	213	563	213

### 22. Събития след датата на баланса

През месец януари 2008 г., Фондът е финализирал преговорите по предварителните договори за продажбата на инвестиционни имоти за разработване, държани за продажба (бележка 4.3) на обща стойност 40,877 хиляди лева.

През месец март 2008 г., Фондът е сключил предварителен договор за продажбата на инвестиционен имот за разработване със справедлива стойност към 31 декември 2007 възлизаща на 8,664 хил. лв., за 34,227 хиляди лева.

През месец януари 2008 г., Фондът усвоява дългосрочен инвестиционен банков заем в размер на 18,162 хиляди евро (35,522 хиляди лева), по договор от 20 декември 2007 г., с цел рефинансиране на инвестиционен банков заем със същия размер, който към 31 декември 2007 г. не е бил погасен.

След датата на баланса, Фондът е закупил инвестиционни имоти на стойност около 106 хиляди лева.

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 2007 година.