

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И УПРАВЛЕНИЕТО И
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 декември 2006 година

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

Кратко съдържание

| | |
|---|---------|
| Обща информация | 2 |
| Годишен доклад за дейността и управлението..... | 5 – 26 |
| Доклад на независимия одитор до акционерите на Фонд за Недвижими Имоти България АДСИЦ | 29 |
| Годишен финансов отчет | 30 - 57 |

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

бул. Витоша № 39
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

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

Съдържание

| | |
|---|----|
| 1. Обща информация за Дружеството..... | 5 |
| 2. Портфейл на Дружеството | 7 |
| 3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2006 г. и бъдещи перспективи | 12 |
| 4. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване | 20 |
| 5. Важни научни изследвания и разработки | 21 |
| 6. Предвиждано развитие на Дружеството..... | 21 |
| 7. Промени в цената на акциите на Дружеството..... | 22 |
| 8. Информация относно програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление по чл.94, ал.2, т.3 от СПЦК | 22 |
| 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 | 23 |
| 10. Друга информация..... | 26 |

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И УПРАВЛЕНИЕТО

за годината приключваща на 31 декември 2006 г.

1. Обща информация за Дружеството

1.1. Правна рамка и промени в устава на Дружеството през 2006 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. получава от Комисията за финансов надзор лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел - секюритизация на недвижими имоти - № 6/08.12.2005 г.

На 30 май 2006 г., на проведеното Общо събрание на акционерите се взема решение адреса на управление на Дружеството да бъде преместен на гр.София, Столична Община, район „Средец”, бул. „Витоша”№39, ет.1. Също така се увеличава срока, за който е учредено Дружеството, от 7 години на 15 години, считано от датата на първоначална регистрация в търговския регистър.

През 2006 г. в периода от април до юни е реализирано трето поредно увеличение на капитала, в резултат на което броя на обикновените акции на Дружеството се увеличават от 20,150,000 на 60,450,000 броя с номинал 1 лв. Емисионна цена на новите 40,300,000 акции е 1.25 лв. на акция или общо набраните средства в резултат на увеличението на капитала са 50,375,000 лева. Направените разходи по новата емисия обикновени акции е 265 хил. лв.

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 2006 г. са начислени следните възнаграждения на членовете на Съвета на директорите (СД), съгласно договори за управление:

- Годишно възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков – 1,920 лв.
- Годишно възнаграждение на Марио Исам-Саади Ал-Джебури – 1,920 лв.
- Годишно възнаграждение на Чавдар Иванов Донков - 1,920 лв.
- Годишно възнаграждение на Николай Христов Скарлатов – 10,560 лв.

Общо през 2006 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат на 16,320 лв.

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

Към 31.12.2006 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за Недвижими Имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков – 88,319 бр. акции, представляващи 0.15 % 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.

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

за годината приключваща на 31 декември 2006 г.

1. Обща информация за Дружеството (продължение)

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

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

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

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

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

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

- Хърайзън АД – Член на СД;
- Български Форум на Бизнес Лидерите - Член на СД;
- Форем Консултинг България ООД - Управител.

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

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

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

- УД Болкан Капитал Мениджмънт АД, гр. София, бул. Витоша 39 - Председател на СД;
- ИП София Интернешънъл Секюритиз АД, гр. София, бул. Витоша 39 - Председател на СД;
- Скарли ООД, гр. София, ж.к. Младост 1, бл. 34Б, вх.2, ап.11 - Управител;
- Скарли ЕООД, гр. София, ж.к. Младост 1, бл. 34Б, вх.2, ап.11 - Управител;
- 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;
- Би Ейч енд Виа Пропъртис ООД, София, ул. Дякон Игнатий № 7, ет.2.

Николай Христов Скарлатов

- Скарли ООД, гр. София, ж.к. Младост 1, бл. 34Б, вх.2, ап.11 - Управител;
- Скарли ЕООД, гр. София, ж.к. Младост 1, бл. 34Б, вх.2, ап.11 - Управител;
- Делиал ООД, гр. София, ул. Иван Вазов № 24 – Управител.

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

Няма такива.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И УПРАВЛЕНИЕТО

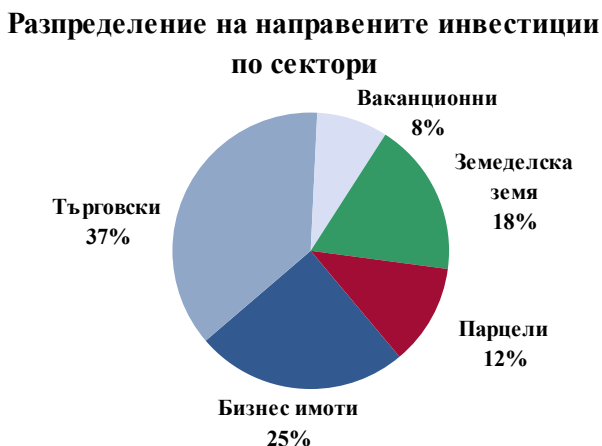
за годината приключваща на 31 декември 2006 г.

2. Портфейл на Дружеството

2.1. Структура на портфейла

В резултат на активната инвестиционна дейност на Дружеството през 2006 г. портфейлът от инвестиционни проекти на ФНИБ нарасна значително и от 2,494 хил. лв. без преоценките в края на 2005 г. достигна до 53,720 хил. лв. в края на 2006 г., включващи инвестираните средства по закупуване на имоти и разходите за извършени строителни работи. Освен като обща сума, инвестициите на Дружеството се увеличиха и като брой проекти общо 9 на брой, разпределени във всички основни сектори от пазара на недвижими имоти.

Фигура 1 Разпределение на направените инвестиции по видове сектори



Направените инвестиции през годината са в две основни насоки, закупуване на нови инвестиционни имоти и реализация на новопридобитите проекти. Според степента си на завършеност проектите на ФНИБ могат да бъдат разделени по следния начин:

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

| Проект | Етап на проекта | Размер на проекта | Инвестирани до 31.12.2006 | Бъдещи инвестиции |
|--|------------------------|-------------------|---------------------------|-------------------|
| Реализирани проекти | | | | |
| Търговски центрове "Доверие-Бриколаж" | текущо управление | 19,895 | 19,895 | 0 |
| Земеделска земя | отдаване под аренда | 11,000 | 9,777 | 1,223 |
| Проекти в процес на реализация | | | | |
| Камбаните бизнес център | в строеж | 40,000 | 9,927 | 30,073 |
| Офис сграда на бул. "Г.М.Димитров" | разрешение за строеж | 15,300 | 3,402 | 11,898 |
| Морско ваканционно селище | идеен проект | 17,600 | 4,472 | 13,128 |
| Предстоящи проекти | | | | |
| Инвестиционни имоти до Велико Търново* | промяна регулация | 512 | 512 | n.a |
| Инвестиционен имот до Видин* | в процес на закупуване | 589 | 589 | n.a |
| Инвестиционни имоти в София* | в процес на закупуване | 6,648 | 3,814 | 2,834 |
| Проекти в процес на освобождаване | | | | |
| Инвестиционни имоти до Летище София | в процес на продажба | 1,332 | 1,332 | 0 |
| Общо за всички проекти | | 112,876 | 53,720 | 59,156 |

* 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 само с цел окрупняване на вече съществуващи такива. Следващата група проекти, общо три на брой, са на етап реализация, който етап обхваща времето от проектиране до изграждане на бъдещите постройки. Трите най-нови проекта все още са на етап придобиване на терените и смяна регулацията на земята, където това е необходимо. Тяхната реализация предстои да започне през 2007г. На последно място са посочени имотите собственост на ФНИБ, за които има взето решение от Съвета на директорите да бъдат продадени.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И УПРАВЛЕНИЕТО

за годината приключваща на 31 декември 2006 г.

2. Портфейл на Дружеството (продължение)

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. Двата придобити магазина се намират във Варна и София и са два от най-добре представящите се магазини на търговската верига в страната. След покупката двата магазина бяха отдадени под наем на Довери-Брико АД – фирмата развиваща търговската марка Mr.Bricolage в България. Общата цена платена за двата магазина е 10 млн. евро, без в тази цена да са включени разходите по придобиването на двата имота. 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 10 години.

С цел по-ефективно използване на инвестираните средства и подобряване възвръщаемостта от проекта, ФНИБ рефинансира покупката на двата магазина с инвестиционен кредит в размер на 7 млн.евро от Българска Пощенска Банка АД. Срокът на кредита е 10 години, като е договорен едногодишен гратисен период по главницата. Лихвата дължима по кредита е 1-3 месечен EURIBOR + 1.6%.

Освен изтегления кредит в края на 2006 г., Дружеството стартира инициатива за сертифициране на двете сгради за енергийна ефективност. Обследването на сградите е завършено в края на февруари 2007 г., с което двете сгради получават сертификат за енергийна ефективност категория А. Получаването на този сертификат ще позволи на Дружеството да кандидатства за освобождаване на двата имота от данък сгради за следващите 10 години, считано от началото на 2008 г.

2.3. Проект – Земеделска земя в Северна България

Проектът за покупката на земеделска земя бе стартиран още през 2005 г, когато общо закупените от Дружеството имоти достигнаха 4,190.6 дка. През 2006 г. покупката на нови земи продължи с още по-големи темпове и в края на годината придобитата за период земя е общо 30,032.7 дка., с което общо притежаваната към края на 2006 г. земеделска земя е 34,223.3 дка. Общо инвестираните до момента средства в земеделска земя са 9,777 хил. лева, а средната покупна цена включваща и разходите по придобиване на имотите е 285.7 лв./дка. Основната част от закупените земи са III и IV категория, а средната големина на отделните имоти е около 10 - 12 дка.

Закупените през 2005 г. имоти са съсредоточени основно в Североизточна България в областите Добрич, Варна, Разград и Шумен, а през 2006 г. към тези райони се прибавиха и областите Русе, Търговище, Ловеч, Плевен, Велико Търново и Враца.

Отдадените под аренда земи за стопанската 2006 г./ 2007 г. година към края на отчетния период са 15,214 дка, а средната постигната наемна цена е 13.93 лв./дка на година. В процентно изражение отдадената земя е 44.5% от общо притежаваните от Дружеството земеделски земи.

В краткосрочен план Дружеството възнамерява да отдаде под аренда всички площи- негова собственост, което ще генерира допълнителни доходи, които ще увеличат печалбата за разпределение през съответната година. Освен вече придобитите имоти, Дружеството ще купува допълнително земя, но с цел концентрация на вече закупените площи.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И УПРАВЛЕНИЕТО

за годината приключваща на 31 декември 2006 г.

2. Портфейл на Дружеството (продължение)

2.4. Проект – „Камбаните Бизнес Център”

През 2006 г. Дружеството стартира два проекта в София за инвестиции в офис сгради. Първият от тях – „Камбаните Бизнес Център” (КБЦ) – предвижда изграждането на осем етажна сграда със смесено предназначение, която ще предлага офиси и търговски площи за отдаване под наем. Сградата е проектирана с цел да покрие критериите за административна сграда клас А и да предложи най-добри условия за бизнес на своите наематели.

За целите на проекта през юни 2006 г., ФНИБ закупи терен с големина 8,796 кв.м., намиращ се на Околовръстното шосе в София. Общо проектираното РЗП на проекта е 32,597 кв.м. От тях около 15,636 кв.м ще са офис площи, 14,136 кв.м. търговски площи и около 2,825 кв.м. подземен паркинг. По предварителни изчисления, общата стойност на проекта ще възлезе на 20.45 млн. евро.

КБЦ е разположен в полите на Витоша, на южната отсечка от Околовръстното шосе на София в непосредствена близост до кв. Младост IV срещу Бизнес Парк София. През последните години района се наложи като офис дестинация, с голяма концентрация на бизнес. Бъдещата сграда ще има лице към Околовръстното шосе, което ще улесни достъпа до КБЦ, а осигуреността на мястото с обществен транспорт ще се подобри още след изграждането на третия етап от Софийското метро. По план новата метростанция ще се намира точно срещу КБЦ, от другата страна на Околовръстното шосе.

Стартът на строителството е даден на 20 август 2006 г. До края на отчетния период са завършени всички изкопни работи и започна подготовката по строителство на сградата. До изготвянето на доклада започна и работата по изливане основите на бъдещата постройка. По предварителни прогнози новата сграда трябва да бъде завършена до август 2007 г.

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.

Предварителният договор за покупката на терена е подписан още в края на 2005 г., а окончателното прехвърляне на собствеността е осъществено в края на януари 2006 г. Общата площ на терена е 1,520 кв.м. По проект разгърнатата застроена площ ще бъде 13,627 кв.м., от които 9,668 кв.м. офис площи, 999 кв.м. търговски площи и партерни помещения и 2,960 кв.м. подземен паркинг. По предварителни изчисления общата стойност на проекта ще възлезе на 7.8 млн. евро.

Към датата на изготвяне на доклада, окончателно е завършен архитектурния проект и предстои получаване на разрешение за строеж. По предварителен план изкопните работи на обекта трябва да започнат през април 2007г. Пускането на сградата в експлоатация е предвидено за септември 2008 г.

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, които в последствие да бъдат продадени. 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 10.1 млн. евро.

След получаване на одобрение на идейния проект, 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 2006 г.

2. Портфейл на Дружеството (продължение)

2.7. 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 в началото на ноември Дружеството придоби два поземлени имота с обща площ 203,248 кв.м. Двата имота образуват един общ парцел, които е разположен на главния път София – Варна на 5 км от центъра на Велико Търново в посока София. Общата покупна цена на парцелите е 471,360 лв. или 2.31 лв./кв.м.

Добрата локация на терена дава добри възможности на това място да бъде развит търговски район с множество обекти, където големи търговски вериги за търговия на дребно да разположат своите магазини. Към момента Дружеството прави опити да привлече като партньори за този обект добре познати международни компании, заинтересовани да развият своята дейност в района.

През настоящата година, с цел реализация на проекта, ФНИБ планира да преведе имота в регулация, след което ще започне проектирането на бъдещите търговски сгради.

2.8. Проект – Инвестиционен имот до град Видин

Вторият имот с перспектива за бъдещо развитие е разположен близо до Видин и е с площ 86,008 кв.м. Теренът беше спечелен от Дружеството през октомври 2006 г. на търг проведен от Министерството на отбраната. В имота се намират и седем стопански постройки с обща разгърната застроена площ 1,992 кв.м. Цената, на която бе спечелен търга е 541,537 лв. или 6.30 лв./кв.м. Към края на отчетния период Дружеството е изплатило покупната цена и всички разходи свързани с придобиването на имота, но официално прехвърлянето на собствеността е направено в началото на 2007 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 и близо до мястото където се предвижда да бъде изграден втория мост над река Дунав.

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.

В краткосрочен план предстои имота да бъде вкаран в регулация и съществуващите постройки да бъдат премахнати, след което да се реализира новия инвестиционен проект.

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

Третият проект с добър потенциал за бъдещо развитие е проекта по изкупуване на терени в полите на Витоша в съседство на вече реализираният се проект – Камбаните Бизнес Център. Към края на 2006 г. Дружеството е собственик на три парцела с обща площ 10,337 кв.м. и има сключен предварителен договор за покупка на още три парцела с обща площ 6,900 кв.м. След финализиране на сделката по покупката на вторите три имота ФНИБ ще притежава терен с обща площ 17,237 кв.м. Покупната цена на първите три парцела е 1 949 213 евро, а договорената цена за останалите три имота е 1,449,000 евро. Към 31 декември 2006 г. Дружеството е платило авансова вноска от 10% за втората група от имоти и в началото на 2007г. е платена и останалата сума.

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”, близостта до Бизнес Парк София и множеството търговски обекти в околността, дават една доста добра перспектива за реализация.

В краткосрочен план, след завършване на процеса по придобиването на по-горе описаните имоти, Дружеството ще стартира вкарването на парцела в регулация.

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

за годината приключваща на 31 декември 2006 г.

2. Портфейл на Дружеството (продължение)

2.10. Проект – Инвестиционни имоти до Летище София

Последните имоти от инвестиционния портфейл на Дружеството са седемте парцела в близост до летище София, закупени от ФНИБ през 2005 г. Имотите образуват парцел с големина 14,552 кв.м. и са разположени в близост до новия ВИП терминал на Летище София. Първоначалните инвестиционни намерения на Дружеството бяха на това място да бъде изграден логистичен център, който да предлага модерни складови и офис площи, но през септември 2006 г. ФНИБ получи изгодна оферта за продажба на имота, и след задълбочена оценка Съветът на директорите на Дружеството реши да я приеме. С реализацията на продажбата, ръководството на Дружеството вярва, че е постигнало възможно най-добрия финансов резултат, в интерес на своите акционери.

В резултат от взетото решение през октомври 2006 г. ФНИБ подписа предварителен договор за покупко-продажба на имотите на цена 145 евро/кв.м. или общо сума на договора 2,110,185 евро. Поради забавяне в процеса по продажбата сделката реално е осъществена в началото на март 2007 г.

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

- Покупна цена на имотите (вкл. разходи 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 август 2005 г. – февруари 2007 г.)

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

за годината приключваща на 31 декември 2006 г.

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2006 г. и бъдещи перспективи

3.1. Обобщени финансови отчети

Представената по-долу кратка форма на отчетите на „Фонд за Недвижими Имоти България” АДСИЦ е съгласувана с одитираните отчети на Дружеството за 2005 г. и 2006 г.

Счетоводен баланс към 31.12.2006 г.

| (Всички суми са в хиляди лева) | 2006 | 2005 |
|---|---------------|---------------|
| АКТИВИ | | |
| ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ | | |
| Инвестиционни имоти | 31,181 | 2,928 |
| Имоти за разработване | 23,184 | |
| Инвестиции на разположение за продажба | 30 | |
| Нематериални активи | 3 | |
| Стопански инвентар | 11 | |
| ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ | 54,409 | 2,928 |
| КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ | | |
| Инвестиционни имоти държани за продажба | 3,389 | |
| Данъци за възстановяване (ДДС) | 1,778 | |
| Вземания от брокери | 913 | 31 |
| Начислени доходи от наеми и лихви | 90 | 125 |
| Платени аванси | 397 | 325 |
| Парични средства и краткосрочни депозити | 27,988 | 17,256 |
| ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ | 34,555 | 17,737 |
| ОБЩО АКТИВИ | 88,964 | 20,665 |
| ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ | | |
| СОБСТВЕН КАПИТАЛ | | |
| Основен капитал | 60,450 | 20,150 |
| Премийни резерви при емитиране на ценни книжа | 9,810 | |
| Резерви от нетни нереализирани печалби | (6) | |
| Натрупана печалба | 4,091 | 419 |
| ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ | 74,345 | 20,569 |
| ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ | | |
| Лихвоносен заем | 13,666 | |
| Деривативен финансов инструмент | 19 | |
| ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ | 13,685 | 0 |
| КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ | | |
| Задължения към Обслужващото дружество | 239 | 82 |
| Задължения към брокери на недвижими имоти | 39 | |
| Провизия за дължими дивиденди | 443 | |
| Други задължения | 213 | 14 |
| ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ | 934 | 96 |
| ОБЩО ПАСИВИ | 14,619 | 96 |
| ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ | 88,964 | 20,665 |

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

за годината приключваща на 31 декември 2006 г.

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2006 г. и бъдещи перспективи (продължение)

3.1. Обобщени финансови отчети (продължение)

Отчет за доходите за 2006 г.

| (Всички суми са в хиляди лева) | 2006 | 2005 |
|---|----------------|--------------|
| Доходи от лихви | 975 | 375 |
| Доходи от наеми | 558 | 2 |
| Нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти и имоти за разработване | 3,607 | 434 |
| Нетна печалба от инвестиции на разположение за продажба | 196 | |
| Общо приходи | 5,336 | 811 |
| Разходи за лихви | (6) | (17) |
| Възнаграждение на обслужващото дружество | (804) | (190) |
| Разходи за възнаграждения на СД и персонала | (28) | (11) |
| Нетна загуба от деривативен финансов инструмент | (19) | |
| Други оперативни разходи | (364) | (61) |
| Общо разходи | (1,221) | (279) |
| Печалба/(загуба) за периода | 4,115 | 532 |
| Средно претеглен брой акции през годината (в хиляди) | 43,686 | 9,447 |
| Доход на акция – основен и с намалена стойност (в лева) | 0.094 | 0.056 |

3.2. Ликвидност

Ликвидността на "Фонд за Недвижими Имоти България" АДСИЦ през 2006 г. се определя основно от направените инвестиции в по-горе описаните инвестиционни проекти, от трикратното увеличение на капитала през юни 2006 г. и от усвоените в края на 2006 г. средства по отпуснатия банков заем от Българска Пощенска Банка АД. В резултат от тези три фактора Дружеството не е изпитвало ликвидни затруднения през годината.

От приложената по-долу таблица се вижда, че в края на 2006 г. Дружеството е свръх ликвидно. Основа за високата ликвидност на ФНИБ е значителната сума на паричните средства налични към края на годината. (виж приложения Счетоводен баланс в т.3.1.)

Таблица 2 – Показатели за ликвидност на "Фонд за Недвижими Имоти България" АДСИЦ към 31 декември 2006 г.

| Коефициенти | 2006 | 2005 |
|----------------------|-------|--------|
| Обща ликвидност | 37.00 | 184.76 |
| Бърза ликвидност | 33.37 | 184.76 |
| Незабавна ликвидност | 29.97 | 179.75 |
| Абсолютна ликвидност | 29.97 | 179.75 |

Посочените по-горе показатели за ликвидност отразяват тенденция на намаляване на свръх ликвидността на Дружеството, което е показателно за по-ефективно използване на свободния паричен ресурс през 2006 г. спрямо 2005 г. В резултат от активната инвестиционна програма на Дружеството през следващата 2007 г. ръководството на ФНИБ очаква тези коефициенти да намалееят.

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

за годината приключваща на 31 декември 2006 г.

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2006 г. и бъдещи перспективи (продължение)

3.2. Ликвидност (продължение)

Вътрешни източници на ликвидност

"Фонд за Недвижими Имоти България" АДСИЦ разполага със значителни по размер вътрешни източници на ликвидност.

Таблица 3 - Източници на ликвидност на ФНИБ към 31 декември 2006 г.

| Източници на ликвидност | хил.лева |
|---|---------------|
| КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ | |
| Инвестиционни имоти държани за продажба | 3,389 |
| Данъци за възстановяване (ДДС) | 1,778 |
| Вземания от брокери | 913 |
| Начислени доходи от наеми и лихви | 90 |
| Платени аванси | 397 |
| Парични средства и краткосрочни депозити | 27,988 |
| ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ | 34,555 |
| | |
| КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ | |
| Задължения към Обслужващото дружество | 239 |
| Задължения към брокери на недвижими имоти | 39 |
| Провизия за дължими дивиденди | 443 |
| Други задължения | 213 |
| ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ | 934 |

Краткотрайни (текущи) активи

Най-голям дял около 81% от краткотрайните активи заемат паричните средства налични по банковите сметки на Дружеството. Източникът на тези средства са получените пари в резултат от увеличението на капитала през юни 2006 г. и от усвояния в края на 2006 г. инвестиционен заем в размер на 7 млн. евро.

Вторият по големина източник на ликвидни средства са „Инвестиционните имоти държани за продажба“. Под това наименование е записана отчетната стойност на 7-те инвестиционни имота в близост до летище София, собственост на ФНИБ.

Друг голям източник на ликвидност са „Данъците за възстановяване“. В това перо се включва платеното през ноември 2006г. ДДС по сделката с покупката на ТЦ „Доверие Бриколаж“ в София. Тези средства са възстановени на ФНИБ от НАП в началото на 2007г.

От останалите позиции в „Начислени доходи от наеми и лихви “ към края на 2006 г. са записани лихвите по направени банкови депозити и вземанията от наеми от отдадените под наем имоти. Другите две позиции представляват платени от Дружеството суми свързани с придобиване на недвижими имоти и след завършване на придобиването ще бъдат трансферирани към дълготрайните активи.

Очакването на ръководството на ФНИБ е сумата на текущите активи да намалява успоредно с реализацията на инвестиционните намерения на Дружеството през следващата година.

Краткосрочни (текущи) пасиви

С най-голям дял 47.4% от текущите пасиви към края на 2006 г. са признатите провизии за дължими дивиденди, тъй като по закон ФНИБ е длъжно да разпредели 90% от реализираната печалба за годината, коригирана съгласно чл. 10 ал.3 от ЗДСИЦ. Точната сума на дивидентите (90%-100%) ще бъде одобрена от акционерите след решение на Общото събрание, с което то приема резултатите от изминалата година.

Друг голям източник на задължения са „Задълженията към Обслужващото дружество“. В по-голямата си част това са задължения свързани с разходи по реализацията на инвестиционните проекти на ФНИБ и по-специално по строителството на Камбаните Бизнес Център.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И УПРАВЛЕНИЕТО

за годината приключваща на 31 декември 2006 г.

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2006 г. и бъдещи перспективи (продължение)

3.2. Ликвидност (продължение)

Вътрешни източници на ликвидност (продължение)

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

През следващата година в посока увеличение на краткосрочните задължения на Дружеството ще бъдат записани текущите суми дължими за плащане по предоставения банков кредит и сумите дължими по строителството на двете офис сгради в процес на реализация.

Външни източници на ликвидност

Външните източници на ликвидност са собствения капитал и получения банков кредит към края на 2006 г. и са подробно разгледани в точка 3.3. Капиталови ресурси.

Предвид големия паричен ресурс наличен към края на 2006 г. към настоящия момент Дружеството не предвижда през следващата година да има ликвидни затруднения. В случай, че инвестиционната активност на ФНИБ нарасне значително, ръководството има готовност да набави необходимите парични ресурси за своята дейност чрез външно финансиране от местни и чужди банкови институции.

3.3. Капиталови ресурси

В края на 2006г. дългосрочния капитал на Дружеството е 88,030 хил. лв. Разпределението между собствен и привлечени средства е представено на фигурата по-долу. Стабилността на капиталовата структура на Дружеството се дължи основно на доста по-големия дял на собствения капитал спрямо дългосрочно привлечените средства при съотношение 5.43:1. Това от своя страна обуславя нисък риск на задлъжнялост, на който е изложен ФНИБ. В допълнение, дълготрайните активи на Дружеството се финансират изцяло със собствен капитал (съотношение 0.73:1), което определя съответствие между финансиране на дълготрайни активи с дългосрочен капитал, фактор за допълнителна стабилност на Дружеството.

Фигура 2: Съотношение между собствен и привлечен дългосрочен капитал



Таблица 4 – Коефициенти на капиталова структура

| Коефициенти на капиталова структура | 2006 |
|--|------|
| Съотношение соб.к-л към дългоср. привлечени средства | 5.43 |
| Съотношение ДА към собствен капитал | 0.73 |

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И УПРАВЛЕНИЕТО

за годината приключваща на 31 декември 2006 г.

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2006 г. и бъдещи перспективи (продължение)

3.3. Капиталови ресурси (продължение)

Собствен капитал

В края на 2006 г. собственият капитал на Дружеството е значително по-голям от този в края на 2005 г. Основният фактор за това значително нарастване е осъщественото в периода март-юни 2006 г. увеличение на капитала чрез издаване на 40.3 млн. обикновени акции с право на глас и номинал 1 лв. Емисионната цена на новите акции е 1.25 лв. на акция, с което сумата набрана в резултат от увеличението на капитала е 50,375 хил. лв. Броя на акциите на Дружеството се увеличи от 20,150 хиляди до 60,450 хиляди, а средния брой на акциите през 2006г. е 43,686 хиляди акции.

Таблица 5 – Собствен капитал на "Фонд за Недвижими Имоти България" АДСИЦ към 31 декември 2006 г.

| Собствен капитал в хил.лв. | 2006 | 2005 |
|---|---------------|---------------|
| Основен капитал | 60,450 | 20,150 |
| Премийни резерви при емитиране на ценни | 9,810 | |
| Резерви от нетни нереализирани печалби | (6) | |
| Натрупана печалба | 4,091 | 419 |
| Общо собствен капитал | 74,345 | 20,569 |

Премийният резерв отразен в таблицата на собствения капитал е в резултат от по-високата емисионна цена на новите акции спрямо техния номинал, от която сума са извадени емисионните разходи по увеличението на капитала.

Също значителен принос за увеличението на собствения капитал има и реализираната печалба от Дружеството през отчетния период в размер на 4,115 хил. лв., която печалба е прибавена към натрупаната печалба, намалена със сумата на признатата провизия за дължими дивиденди.

Привлечен дългосрочен капитал

На 14 ноември 2006 г. Дружеството подписа договор за получаването на дългосрочен инвестиционен кредит от Българска Пощенска Банка АД (БПБ). Кредитът бе изтеглен с цел рефинансиране покупката на двата ТЦ „Доверие Бриколаж” във Варна и София. Параметрите по кредита са както следва:

- Размер на кредита – 7 млн. евро;
- Срок – 10 години;
- Гратисен период по главницата – 1 година;
- Погасителни вноски – месечни погасителни вноски след първата година;
- Лихва – 1-3 месечен EURIBOR + 1.6%;
- Салдо към 31.12.2006 г. – 7 млн. евро;
- Падеж – 14.12.2016 г.;
- Обезпечение – двата магазина + залог върху вземанията по наемите на ТЦ-ве.

С цел управление на лихвения риск към договора за кредит Дружеството подписа и споразумение за лихвен суап с БПБ. Съгласно това споразумение Дружеството се ангажира да плаща постоянна лихва в размер на 4.04% за срока на кредита срещу плащане от страна на банката на лихва в размер на 1 месечния EURIBOR. С цел предоставяне на гаранция по изпълнението на договора за лихвен суап, Дружеството подписа и договор за образуване на задължение към банката в размер до 700 хил.евро, в случаите на неизпълнение от страна на ФНИБ по договора за лихвен суап.

Целта за изтеглянето на по-горе описания кредит е осигуряване на средства, за реализация на инвестиционните намерения на Дружеството през следващата година.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И УПРАВЛЕНИЕТО

за годината приключваща на 31 декември 2006 г.

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2006 г. 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 строителството на двете офис гради намиращи се на Околовръстното шосе и на бул. Г.М.Димитров в София.

Към дата на изготвяне на доклада ангажиментите на Дружеството за извършване на капиталови разходи са 9,282 хил. лв., които са в резултат на сключени договори за строителни и проектантски работи свързани с изграждането на двата обекта. По предварителни разчети на ръководството на Дружеството очакваните разходи по тези два обекта за 2007 г. са между 19 – 20 млн. лв., включително посочената по-горе сума.

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

За финансирането на предстоящите през 2007 г. инвестиционни проекти, Дружеството възнамерява да използва сегашните си капиталови ресурси и при необходимост и заеман 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 2006 г. сумата на активите на Дружеството нарастват с 68,299 хил. лв. и достигат 88,964 хил. лв. В основната си част това нарастване е в резултат от увеличението на капитал, получения банков кредит и реализираната печалба през годината, но за разлика от 2005г. структурата на активите значително се е променила.

Таблица 6 – Структура на активите на ФНИБ

| Структура на активите в хил.лв. | 2006 | % дял | 2005 | % дял |
|-----------------------------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
| Дълготрайни активи вкл. | 54,409 | 61% | 2,928 | 14% |
| - общо недвижими имоти | 54,365 | 61% | 2,928 | 14% |
| Краткотрайни активи вкл. | 34,555 | 39% | 17,737 | 86% |
| - инвестиционни имоти за продажба | 3,389 | 4% | - | - |
| - парични средства | 27,988 | 31% | 17,256 | 84% |
| ОБЩО АКТИВИ | 88,964 | 100% | 20,665 | 100% |

През 2005 г. наличните парични средства заемат основна част от активите на Дружеството в размер на 84%, а делът на недвижимите имоти е само 14%. През 2006 г., въпреки голямата сума на парични средства влезли в баланса на Дружеството, основния дял от активите, 61% плюс 4% общо 65%, се пада на недвижимите имоти. Тази положителна промяна в структурата на активите се дължи на активната инвестиционна дейност на ФНИБ.

Предвижданията за следващата година са сумата и съответно делът на недвижимите имоти спрямо общо активите да продължават да нарастват.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И УПРАВЛЕНИЕТО

за годината приключваща на 31 декември 2006 г.

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2006 г. и бъдещи перспективи (продължение)

3.5. Резултати от дейността

Дейността на Дружеството през 2006 г. беше насочена основно в закупуването на нови имоти, тяхното развитие и управление след това. 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, която тенденция се очаква да се запази и през следващите години.

Приходи от дейността

През изтеклата година приходите на Дружеството бележат значително нарастване с над 6.5 пъти сравнено с 2005 г.

Таблица 7 – Реализирани приходи за 2006 г. и 2005 г.

| Приходи на ФНИБ (в хил. лв.) | 2006 | 2005 |
|---|--------------|------------|
| Доходи от лихви | 975 | 375 |
| Доходи от наеми, вкл. | 558 | 2 |
| - от отдаден търговски площи | 478 | |
| - от отдадени под аренда земеделски земи | 80 | 2 |
| Нетна печалба от промени в справедливите стойности на недвижими имоти | 3,607 | 434 |
| Нетна печалба от инвестиции на разположение за продажба | 196 | |
| Общо приходи | 5,336 | 811 |

Основната част от приходите отново се дължат на преоценката на активите на Дружеството, която за 2006 г. бележи нарастване от над 8 пъти. Това нарастване се дължи в значително от по-голямата сума на имотите включени в портфейла на ФНИБ. Тенденция в посока нарастване се очаква да има и през следващата година. Един от факторите, който ще окаже влияние за това нарастване е напредването степента на завършеност на новите 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 постепенно нарастващата цена на земеделските земи, който към края на 2006 г. заемат 18% от общо инвестираните до момента средства.

Друго съществено перо в приходите за 2006 г. са приходите от лихви, която стойност се дължи на значителните постъпления на парични средства в следствие от увеличението на капитала на ФНИБ. За ефективното управление на тези средства Дружеството предприе действия в посока на тяхното инвестиране в срочни банкови депозити със срок от един до три месеца и лихвени равнища между 2.75% и 7%. Очакванията за 2007 г. са тези приходи значително да намалят в резултат от намалението на свободните парични ресурси вследствие от активната инвестиционна програма на ФНИБ.

Стабилна тенденция се наблюдава и в приходите от наеми. Основен принос за тяхното увеличение до 558 хил. лв. има реализирания проект по покупката и обратно отдаване под наем на двата Търговски центъра „Доверие Бриколаж“ във Варна и в София. Реализираният приход в резултат от направената инвестиция за 2006 г. е 478 хил. лв. Тази сума през следващата година ще нарасне до 2,116 хил. лв. и ще се запази сравнително постоянна през следващите години. Нарастване бележат и приходите от аренда, като за 2006 г. те са 80 хил. лв. и причина за това нарастване е по-голямото количество на арендувана земеделска земя в края на 2006 г. Имайки предвид, че по-голямата част от начислените през 2006 г. приходи от аренда са само за три месеца от октомври до декември и заедно с новите сключени договори за аренда от 2007 г., сумата на този вид приходи се очаква значително да нарасне през следващите години.

В приходите за 2006 г. като еднократен акт е отбелязана нетна печалба от инвестиции на разположение за продажба в размер на 196 хил. лв.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И УПРАВЛЕНИЕТО

за годината приключваща на 31 декември 2006 г.

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2006 г. и бъдещи перспективи (продължение)

3.5. Резултати от дейността (продължение)

Разходи от дейността

През 2006 г. разходите подобно на приходите също бележат увеличение, което основно се дължи на по-голямата сума на активите управлявани от Дружеството и неговата нараснала инвестиционна дейност през изтеклия отчетен период.

Таблица 8 – Реализирани разходи през 2006 г. и 2005 г.

| Разходи на ФНИБ (в хил. лв.) | 2006 | 2005 |
|---|----------------|--------------|
| Разходи за лихви | (6) | (17) |
| Възнаграждение на обслужващото дружество | (804) | (190) |
| Разходи за възнаграждения на СД и персонала | (28) | (11) |
| Нетна загуба от деривативен финансов инструмент | (19) | |
| Други оперативни разходи | (364) | (61) |
| Общо разходи | (1,221) | (279) |

Основният дял на разходите през годината отново се пада на 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 от увеличената сума на активите на ФНИБ вследствие увеличението на капитала. Важно събитие през годината е сключеното на 27.02.2006 г. споразумение към договора на обслужващото дружество за намаление на процента на неговото възнаграждение от 0.5% до 0.375% от нетната сума на активите за всяко тримесечие (от 2% до 1.5% на годишна база), което намаление влезе в сила след увеличението на капитала на ФНИБ. Очакванията през следващите отчетни периоди е тази сума плавно да нараства с увеличение на нетните активи.

Другото голямо перо на разходите е „Други оперативни разходи” в размер на 364 хил. лв. В тази статия са включени основно платените данъци на притежаваните от Дружеството имоти, комисионни на посредниците при покупката на недвижими имоти и други оперативни разходи свързани с инвестиционната дейност на Дружеството. Очакванията за размера на тези разходи през следващия отчетен период е те да нарастват с увеличение на инвестиционната дейност на Дружеството и нарастването на отчетната стойност на имотите, пряко свързана с данъците плащани по отделните активи.

Разходите за лихви през 2006 г. заемат сравнително малък дял, но това се дължи основно на факта, че Дружеството не е ползвал дългосрочно привлечени средства до усвояването на банковия кредит от БПБ в края на декември 2006 г. През следващата година сумата на платените лихви значително ще нарасне предвид получения банков заем, условията по който подробно са описани в т 3.2 Капиталови ресурси.

Резултат от дейността

Кратко представяне на резултатите от дейността е показано на таблицата по-долу.

Таблица 9 – Резултати от дейността на Дружеството

| Резултати от дейността | 2006 | 2005 |
|--|---------------|--------------|
| Счетоводна печалба (хил.лв.) | 4,115 | 532 |
| Средно претеглен брой акции през годината (в хиляди) | 43,686 | 9,447 |
| Доходи на една акция (в лева) | 0.094 | 0.056 |
| Общо заделени средства за дивидент (хил.лв.) | 443 | - |
| Брой акции за разпределение на дивидент (в хиляди) | 60,450 | 20,150 |
| Брутен дивидент за разпределение на една акция (в лева) | 0.0073 | - |
| Нетни активи (в хил.лв) | 74,345 | 20,569 |
| Нетни активи на акция (в лева) | 1.23 | 1.02 |
| Промяна на нетните активи на акция (в лева) | 0.21 | 0.02 |

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И УПРАВЛЕНИЕТО

за годината приключваща на 31 декември 2006 г.

3. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2006 г. и бъдещи перспективи (продължение)

3.5. Резултати от дейността (продължение)

Резултат от дейността (продължение)

Годишният финансов резултат на Дружеството за 2006 г. бележи значителен ръст спрямо предходната година, основна заслуга за което имат увеличените приходи за миналата година. Отнесена печалбата към средния брой акции през годината носи доход на една акция в размер на 0.094 лв. Очакванията за размера на печалбата през следващата година е тя да нараства, основни фактори за което ще бъдат нарасналият доход от наеми и осъществяването на продажба в началото на 2007 г. на инвестиционните имоти на Дружеството разположени в близост до Летище София.

Печалба на ФНИБ за разпределение, определена съгласно изискванията на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ е 443 хил. лв., което разпределено на една акция носи брутен доход от 0.0073 лв. или след приспадане на данък при източника нетен доход от 0.0069 лв.

Нетните активи (НА) през изтеклия отчетен период, съгласно финансовите отчети, са се увеличили от 1.02 лв. на акция до 1.23 лв. на акция. Основен принос за това нарастване е реализираният премиен резерв вследствие увеличението на капитала и реализираната печалба през годината. Очакванията са НА да растат заедно с увеличението на себестойността на активите и реализираните печалби през следващите години.

Рискове на които е изложено Дружеството

Основните рискове, които оказват и ще оказват въздействие върху дейността на "Фонд за Недвижими Имоти България" АДСИЦ са подробно описани в Регистрационния документ на Дружеството (част II от Проспекта за първоначалното увеличение на капитала на "Фонд за Недвижими Имоти България" АДСИЦ), одобрен от Комисията за финансов надзор през март 2005 г. Оттогава досега не са настъпили съществени изменения на икономическите тенденции и на рисковете, а също и никакви необичайни събития, които да окажат значително влияние върху финансовото състояние или върху дейността на Дружеството.

4. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

В периода след годишното счетоводно приключване с дата 31.12.2006 г. са настъпили следните по-важни събития:

- Финализиране покупката на имот до Видин – на 22.01.2006 г. ФНИБ официално придоби инвестиционния имот с площ 86,008 кв.м., намиращ се в близост до гр. Видин. Имотът, както е посочено в точка 2.8, е спечелен на търг проведен от Министерството на отбраната на 13.10.2006г. Върху терена има стопански постройки с общо РЗП 1,991.76 кв.м. Общо платената цена по придобиването на имота е 588,650.73 лв. или 6.84 лв./кв.м. В краткосрочен план предстои имотът да бъде вкаран в регулация и съществуващите постройки да бъдат премахнати, след което да се реализира нов инвестиционен проект.

- Покупка и отдаване под аренда на земеделска земя – след счетоводното приключване на годината за първите два месеца на 2007г. ФНИБ е отдал под аренда още 2,587 дка земеделски земи, с което общия % на отдадените под аренда земеделски земи от общо притежаваните е 52%.

- Покупка на 3 неурегулирани имота в София – на 31.01.2007 г. „Фонд за Недвижими Имоти България” АДСИЦ окончателно придоби в София вече договорените три неурегулирани имота описани в точка 2.9. Общата покупна цена е 1,449,000 евро, от която 10% беше заплатена преди края на отчетния период, а останалите 90% при нотариалното изповядване на сделката в края на януари 2007. Придобитите парцели са съседни един на друг и заедно с другите три имота закупени от Дружеството в края на 2006 г. образуват терен с обща площ 17.2 дка. В краткосрочен план Дружеството възнамерява да урегулира целия терен, след което да разработи проект за неговото застрояване.

- Продажба на 7 имота до Летище София – на 6.03.2007 г. нотариално беше изповядана сделката по продажбата на 7 неурегулирани имота собственост на ФНИБ намиращи се в близост до летище София. Имотите образуват терен с обща площ 14,552 кв.м. Постигнатата продажна цена е 145 евро/кв.м или 2,110,185 евро. В резултат от продажбата Дружеството реализира печалба, която ще бъде отразена във финансовите отчети за първото тримесечие на 2007 г.

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

за годината приключваща на 31 декември 2006 г.

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

- Издаване на сертификати за енергийна ефективност на ТЦ Доверие-Бриколаж – в началото на 2007 г бе направено обследване за енергийна ефективност на двата Търговски Центъра Доверие-Бриколаж във Варна и в София, собственост на ФНИБ. В резултат от обследването с дата 20 февруари 2007 г. на двата магазина бяха издадени сертификати за енергийна ефективност категория А. Наличието на тези сертификати позволява Дружеството на основание чл. 24, ал.1, т.18 от ЗМДТ, да освободи двата имота от данък сгради за период от 10 години, считано от годината следваща годината на издаването на сертификата или в конкретния случай от 2008г. до 2017 г.

5. Важни научни изследвания и разработки

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

6. Предвиждано развитие на Дружеството

През 2007 г. Дружеството ще продължи своята инвестиционна програма, заложен в неговия портфейл от инвестиционни проекти описани в точка 2 по-горе. Цел на ръководството на ФНИБ е да постигне максимални финансови резултати използвайки най-ефективно набраните средства от увеличението на капитала. За да постигне поставените цели приоритетни задачи през следващата година ще бъдат:

- Строителството на „Камбаните Бизнес Център”. По предварителни разчети изграждането на комплекса ще завърши към август - септември 2008 г. Успоредно със строежа ще започне и процеса по отдаването под наем на бъдещата сграда.
- Старт на строежа на офис сградата на бул. „Г.М.Димитров” № 14. Архитектурния проект на сградата е вече завършен, очакваме Дружеството да получи разрешение за строеж, след което ще стартира и изграждането на самата сграда. ФНИБ вече има сключен договор с компания проекто мениджър, която ще управлява всички строителни дейности. В момента се разработва маркетингова концепция на сградата, след което също както при „Камбаните Бизнес Център” ще се стартира процеса по отдаването на сградата под наем преди тя да бъде завършена напълно.
- Разработване на окончателния проект и старт на изграждането на Ваканционно селище до с.Лозенец – Бургаска област. Към момента има подаден за одобрение идеен проект на селището. След неговото одобрение от Община Царево Дружеството ще продължи с разработването на окончателните работни проекти и ще кандидатства за разрешение за строеж, след което ще започне и изпълнението на самия проект.
- Арендуване и покупка на земеделска земя. През 2007 г. ФНИБ си е поставило за цел да отдаде под аренда цялата придобита през последните две години земеделска земя. Нови имоти ще бъдат закупувани с цел уедряване на вече закупените парцели.
- Проект – „Инвестиционен имот до Велико Търново” – предстои двата придобити през 2006 г. парцела да бъдат вкарани в регулация.
- Проект – „Инвестиционен имот до Видин” – също както при Велико Търново, предстои закупения имот да бъде вкаран в регулация и да бъде изготвен проект за изграждането на логистичен център.
- Проект – „Инвестиционни имоти в София – Околовръстен път”. Също както горните два проекта през настоящата година Дружеството планира да вкара в регулация закупените в края на 2006 г. терени.
- Закупуване на нови парцели с цел последваща продажба и/или реализиране на инвестиционен проект.

Поради естеството на инвестиционната дейност е възможно реалният брой и размер на инвестициите, както и типа инвестиции да се различава от планираните.

Предвид инвестиционната програма на Дружеството и с цел постигане на по-добра възвръщаемост от отделните проекти, Дружеството планира за някой от проектите външно финансиране с банкови кредити до 70% от размера на отделните инвестиции.

На този етап не се предвижда през 2007 г. да се промени числеността и структурата на персонала на Дружеството.

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

за годината приключваща на 31 декември 2006 г.

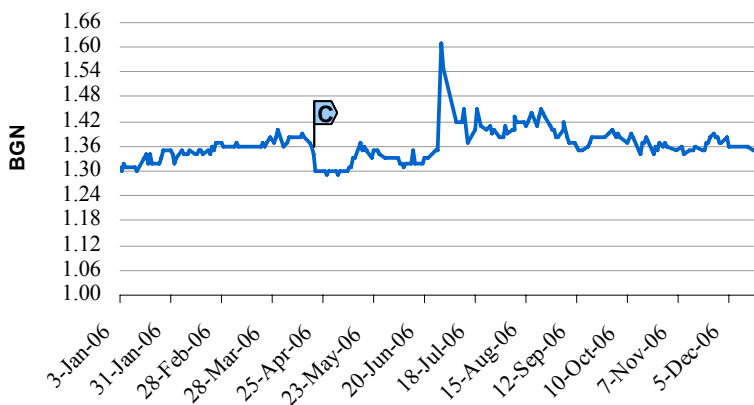
7. Промени в цената на акциите на Дружеството

През 2006 г. в резултат от увеличението на капитала общия брой акции на Дружеството търгувани на неофициалния пазар на "Българска фондова борса - София" АД се увеличава от 20,150,000 на 60,450,000 броя. В резултат нараства броя на изтъргуваните акции на борсата и се подобрява ликвидността на Дружеството.

Обобщените данни от търговията с акции за периода 1.01.2006 г. – 31.12.2006 г. са както следва:

- Начална цена – 1.30 лв. (3 януари 2006 г.)
- Последна цена – 1.35 лв. (22 декември 2006 г.)
- Най-висока цена – 1.75 лв. (29 юни 2006 г.)
- Най-ниска цена – 1.29 лв. (27 април 2006 г.)
- Общо количество изтъргувани акции – 5,308,711 броя
- Оборот за периода – 7,740,096 лв. (3,957,448 евро)
- Средно претеглена цена – 1.46 лв.
- Пазарна капитализация (към 31.12.2006 г.) – 81,607,500 лв. (41,725,252 евро)

Движение акциите на ФНИБ
(1.01.2006 - 31.12 2006)



Освен по-големия брой изтъргувани акции, през 2006 г. се наблюдава и нарастване на среднопретеглената цена на акциите. От 1.18 лв. на акция през 2005 г. тя нараства до 1.46 лв. на акция, което е увеличение с 23.7%. Основна причина за по-високата средна цена е увеличението на обема изтъргувани акции на 29 юни 2006 г. на цена средно за деня 1.61 лв. на акция. Тогава е постигната и най-високата цена на една акция 1.75 лв. Най-ниската цена на една акция 1.29 лв. е реализирана на 27 април 2006 г. и във времето съпада с периода на увеличението на капитала и по-точно малко след прекратяване на търговията с акции имащи право да участват в увеличението на капитала.

След приключване процедурата по увеличението на капитала до края на годината цените на акциите се движат в по-тесен интервала 1.35 – 1.45 лв. на една акция.

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

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

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

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

за годината приключваща на 31 декември 2006 г.

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

При извършване на дейността си през 2006 г., Съветът на директорите на "Фонд за Недвижими Имоти България" АДСИЦ изцяло се ръководи и стриктно изпълнява приетата Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

При направената преценка на Програмата с цел подобряване прилагането на стандартите за добро корпоративно управление в Дружеството, се установи, че през 2006 г. не се налага нейната промяна.

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

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

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

Към 31.12.2006 г. Дружеството е издал само един клас акции - обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка, представляващи 100 % от общия капитал на Дружеството. Издадените акции се притежават от следните лица:

- 267 физически лица притежават 3,910,442 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството;
- 66 юридически лица притежават 56,539,558 броя обикновени безналични акции от капитала на Дружеството.

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

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

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

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

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

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

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

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

за годината приключваща на 31 декември 2006 г.

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

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

Лицата, които към 31.12.2006 г. притежават пряко или непряко 5 на сто или повече от акциите и правата на глас в Общото събрание на Дружеството, са следните:

| Данни за акционера | Размер на дяловото участие към 31.12.2006г. | Начин на притежаване |
|--|---|----------------------|
| Hansapank (Estonia) | 31.44% | пряко |
| Hansapank Clients (Estonia) | 22.62% | пряко |
| Bank Austria Creditanstalt AG | 6.77% | пряко |
| Danske Fund – Eastern Europe Convergence | 6.55% | пряко |
| Raiffeisen Zentralbank Osterreich AG | 6.29% | пряко |

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

Няма акционери във "Фонд за Недвижими Имоти България" АДСИЦ, които да притежават специални контролни права.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

за годината приключваща на 31 декември 2006 г.

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

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

Правомощията на Съвета на директорите на "Фонд за Недвижими Имоти България" АДСИЦ са уредени в чл. 42 и чл. 43 от Устава на Дружеството.

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

Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

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

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

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

В срок до 5 /пет/ години от вписване на Дружеството в търговския регистър на съда, Съветът на директорите може да увеличава капитала на Дружеството до 100 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.

9.10. Съществени договори на Дружеството, които пораждаат 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 длъжен да разкрие информацията по силата на закона.

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

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

за годината приключваща на 31 декември 2006 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)

9.11. 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 2006 г. Дружеството няма регистрирани клонове и не притежава акции от други компании.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Съдържание

| | |
|---|----|
| Доклад на независимия одитор до акционерите на Фонд за Недвижими Имоти България АДСИЦ | 29 |
| Отчет за доходите | 30 |
| Баланс | 31 |
| Отчет за собствения капитал | 32 |
| Отчет за паричните потоци | 33 |
| Пояснителни бележки | |
| 1. Корпоративна информация | 34 |
| 2.1. База за изготвяне | 34 |
| 2.2. Възприемане на МСФО за първи път | 34 |
| 2.3. Съществени счетоводни преоценки, приблизителни оценки и предположения..... | 35 |
| 2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики | 35 |
| 2.5. Бъдещи промени в счетоводните политики | 44 |
| 3. Други приходи и разходи | 46 |
| 3.1. Доходи от наеми | 46 |
| 3.2. Нетна печалба/(загуба) от инвестиции на разположение за продажба | 46 |
| 3.3. Други разходи | 46 |
| 4. Имоти | 47 |
| 4.1. Инвестиционни имоти | 47 |
| 4.2. Имоти за разработване..... | 47 |
| 4.3. Инвестиционни имоти държани за продажба | 48 |
| 5. Стопански инвентар | 48 |
| 6. Нематериални активи | 49 |
| 7. Инвестиции на разположение за продажба | 50 |
| 8. Вземания от/задължения към брокери..... | 50 |
| 8.1. Вземания от брокери..... | 50 |
| 8.2. Задължения към брокери..... | 50 |
| 9. Начислени доходи от наеми и лихви | 50 |
| 10. Платени аванси | 50 |
| 11. Парични средства и краткосрочни депозити | 51 |
| 12. Основен капитал и резерви | 51 |
| 12.1. Основен капитал | 51 |
| 12.2. Премийни резерви | 52 |
| 13. Дългосрочни пасиви..... | 52 |
| 13.1. Лихвоносен заем..... | 52 |
| 13.2. Деривативен финансов инструмент | 53 |
| 14. Други задължения | 53 |
| 15. Провизия за дължими дивиденди | 54 |
| 16. Оповестяване на свързани лица..... | 54 |
| 16.1. Възнаграждения на обслужващото дружество | 54 |
| 16.2. Възнаграждения на съвета на директорите..... | 55 |
| 17. Доходи на акция | 55 |
| 18. Ангажименти | 55 |
| 19. Цели и политика за управление на финансовия риск | 56 |
| 20. Събития след датата на баланса | 57 |

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 2006 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

В резултат на това удостоверяваме, че финансовият отчет дава ярна и честна представа за финансовото състояние на “ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ към 31 декември 2006 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 2006 година. В резултат на това, удостоверяваме, че представеният от ръководството годишен доклад за дейността и управлението е в съответствие с финансовия отчет за 2006 година.

Панайотис Папазоглу
Управител

Христинка Горанова
Регистриран ДЕС, отговорен за одита

23 март 2007 година
гр. София, България

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ

За годината приключваща на 31 декември 2006 г.

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

| | <u>Бележки</u> | <u>2006</u> | <u>2005</u> |
|---|----------------|-----------------------|---------------------|
| Приходи | | | |
| Доходи от лихви | | 975 | 375 |
| Нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти и имоти за разработване | 4 | 3,607 | 434 |
| Доходи от наеми | 3.1 | 558 | 2 |
| Нетна печалба от инвестиции на разположение за продажба | 3.2 | 196 | - |
| Общо приходи | | <u>5,336</u> | <u>811</u> |
| Разходи | | | |
| Разходи за лихви | | (6) | (17) |
| Възнаграждения на обслужващото дружество | 16.1 | (804) | (190) |
| Възнаграждения на Съвета на директорите | 16.2 | (17) | (9) |
| Разходи за персонала | | (11) | (2) |
| Други разходи | 3.3 | (364) | (61) |
| Нетна загуба от деривативен финансов инструмент | 13.2 | (19) | - |
| Общо разходи | | <u>(1,221)</u> | <u>(279)</u> |
| Печалба за годината | | <u>4,115</u> | <u>532</u> |
| Доход на акция – основен и с намалена стойност | 17 | 0.094 лв. | 0.056 лв. |

Николай Скарлатов
Изпълнителен директор

Александър Георгиев
Съставител

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 23.03.2007 г.

Пояснителните бележки от 34 страница до 57 страница са неразделна част от финансовия отчет.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**БАЛАНС**

Към 31 декември 2006 г.

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

| | Бележки | 2006 | 2005 |
|--|---------|---------------|---------------|
| АКТИВИ | | | |
| Дълготрайни активи | | | |
| Инвестиционни имоти | 4.1 | 31,181 | 2,928 |
| Имоти за разработване | 4.2 | 23,184 | - |
| Стопански инвентар | 5 | 11 | - |
| Нематериални активи | 6 | 3 | - |
| Инвестиции на разположение за продажба | 7 | 30 | - |
| | | 54,409 | 2,928 |
| Краткотрайни активи | | | |
| Инвестиционни имоти държани за продажба | 4.3 | 3,389 | - |
| ДДС за възстановяване | | 1,778 | - |
| Вземания от брокери | 8.1 | 913 | 31 |
| Начислени доходи от наеми и лихви | 9 | 90 | 125 |
| Платени аванси | 10 | 397 | 325 |
| Парични средства и краткосрочни депозити | 11 | 27,988 | 17,256 |
| | | 34,555 | 17,737 |
| ОБЩО АКТИВИ | | 88,964 | 20,665 |
| СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ | | | |
| Собствен капитал | | | |
| Основен капитал | 12.1 | 60,450 | 20,150 |
| Премийни резерви | 12.2 | 9,810 | - |
| Резерви от нетни нереализирани печалби | 3.2 | (6) | - |
| Натрупана печалба | | 4,091 | 419 |
| Общо собствен капитал | | 74,345 | 20,569 |
| Дългосрочни пасиви | | | |
| Лихвоносен заем | 13.1 | 13,666 | - |
| Деривативен финансов инструмент | 13.2 | 19 | - |
| | | 13,685 | - |
| Краткосрочни пасиви | | | |
| Задължения към обслужващото дружество | 16.1 | 239 | 82 |
| Задължения към брокери | 8.2 | 39 | - |
| Провизия за дължими дивиденди | 15 | 443 | - |
| Други задължения | 14 | 213 | 14 |
| | | 934 | 96 |
| Общо пасиви | | 14,619 | 96 |
| ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ | | 88,964 | 20,665 |

Николай Скарлатов
Изпълнителен директорАлександър Георгиев
Съставител

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 23.03.2007 г.

Пояснителните бележки от 34 страница до 57 страница са неразделна част от финансовия отчет.

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

За годината приключваща на 31 декември 2006 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) | Натрупана печалба | Общо |
|--|-----------------------------------|------------------------------------|--|-------------------|---------------|
| На 1 януари 2005 г. | 500 | - | - | - | 500 |
| Внесен основен капитал | 19,650 | - | - | - | 19,650 |
| Разходи по емитиране на акции | - | - | - | (113) | (113) |
| Печалба за годината | - | - | - | 532 | 532 |
| На 31 декември 2005 г. | 20,150 | - | - | 419 | 20,569 |
| На 1 януари 2006 г. | 20,150 | - | - | 419 | 20,569 |
| 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 15) | - | - | - | (443) | (443) |
| На 31 декември 2006 г. | 60,450 | 9,810 | (6) | 4,091 | 74,345 |

Николай Скарлатов
Изпълнителен директор

Александър Георгиев
Съставител

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 23.03.2007 г.

Пояснителните бележки от 34 страница до 57 страница са неразделна част от финансовия отчет.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

Към 31 декември 2006 г.

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

| | Бележки | 2006 | 2005 |
|---|---------|-----------------|----------------|
| ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ | | | |
| Печалба за годината | | 4,115 | 532 |
| 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 | (3,607) | (434) |
| Доходи от лихви | | (975) | (375) |
| Разходи за лихви | | 6 | 17 |
| Нетна печалба от инвестиции на разположение за продажба | 3.2 | (196) | - |
| Нетна загуба от деривативен финансов инструмент | 13.2 | 19 | - |
| Загуба от продажба на инвестиционни имоти | 3.3 | 1 | - |
| Разходи за амортизация | 6 | 1 | - |
| Корекции в оборотния капитал: | | | |
| Увеличение в начислените доходи от наеми | | (82) | (2) |
| Увеличение на вземанията от брокери | | (882) | (31) |
| Увеличение на задълженията | | 395 | 96 |
| Увеличение на платените аванси | | (45) | (2) |
| Увеличение на ДДС за възстановяване | | (1,778) | - |
| Нетни парични потоци използвани в оперативната дейност | | (3,028) | (199) |
| ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ | | | |
| Покупка на инвестиционни имоти | | (28,789) | (2,494) |
| Платени аванси за покупка на инвестиционни имоти | | (350) | (323) |
| Покупка на имоти за разработване | | (21,615) | - |
| Покупка на стопански инвентар | | (11) | - |
| Покупка на нематериални активи | | (4) | - |
| Покупка на инвестиции на разположение за продажба | 7 | (339) | - |
| Постъпления от продажба на инвестиционни имоти | | 6 | - |
| Получени лихви | | 1,092 | 252 |
| Нетни парични потоци използвани в инвестиционна дейност | | (50,010) | (2,565) |
| ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ | | | |
| Получени заеми | | 13,691 | 704 |
| Платени лихви | | (31) | (17) |
| Изплатени заеми | | - | (704) |
| Постъпления от емитиране на акции | | 50,110 | 19,537 |
| Нетни парични потоци от финансова дейност | | 63,770 | 19,520 |
| Нетно увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти | | 10,732 | 16,756 |
| Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари 2006 г. | | 17,256 | 500 |
| Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември 2006 г. | 11 | 27,988 | 17,256 |

Николай Скарлатов
 Изпълнителен директор

Александър Георгиев
 Съставител

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на Директорите от 23.03.2007 г.
 Пояснителните бележки от 34 страница до 57 страница са неразделна част от финансовия отчет.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2006 г.

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

1. Корпоративна информация

Фонд за Недвижими Имоти България („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 бул. Витоша № 39, 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 16 Оповестяване на свързани лица.

Финансовият отчет на Фонд за Недвижими Имоти България за годината, приключваща на 31 декември 2006 година е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 23 март 2007 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 Фонда е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз, (МСФО приети от ЕС).

2.2. Възприемане на МСФО за първи път

Финансовият отчет на Фонд за Недвижими Имоти България за годината, приключваща на 31.12.2005 г., е бил изготвен и представен на база на Българското национално счетоводно законодателство (БНСЗ). БНСЗ, приложимо за 2005 г. включва Международните счетоводни стандарти (МСС), приложими за 2002 г., официално преведени на български език, утвърдени от Министерски съвет и обнародвани в Държавен вестник.

Фондът възприема за първи път МСФО през 2006 г. с дата на преминаване 01.01.2005 г. Преминаването от БНСЗ към МСФО, е извършено на база на МСФО 1 Прилагане за първи път на МСФО.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2006 г.

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

2.2. Възприемане на МСФО за първи път (продължение)

Фондът е приложил ретроспективно всички избрани счетоводни политики съгласно МСФО, приети от ЕС. Не са направени корекции и/или рекласификации в собствения капитал към 01.01.2005 г. и сравнителната информация за годината, приключваща на 31.12.2005 г. във връзка с възприемането за първи път на МСФО, приети от ЕС.

2.3. Съществени счетоводни преоценки, приблизителни оценки и предположения

Преценки

При прилагането на възприетите счетоводни политики и извън приблизителните оценки и предположения, ръководството на Фонда е направило следните преценки с 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.

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 2006 г. е 57,754 хиляди лева (2005 г.: 2,928 хиляди лева).

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

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.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2006 г.

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

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Инвестиционни имоти (продължение)

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 която възникват.

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

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.

Стопански инвентар

Стопанският инвентар се отчита по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка, като се изключат разходите за текуща поддръжка. 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.

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

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.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2006 г.

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

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Нематериални активи (продължение)

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.

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2006 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

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

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 скорешни 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.

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

За годината, приключваща на 31 декември 2006 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

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.

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.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2006 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)

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.

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 2006 г., Фондът няма финансови пасиви, определени като финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата (2005 г.: нула).

Деривативни финансови инструменти

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

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

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2006 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

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 по-ниската от първоначалната балансова стойност на актива и максималната стойност на възнаградението, което може да се наложи да бъде възстановено от Фонда.

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

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.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2006 г.

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

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Провизии (продължение)

Провизия за дължими дивиденди

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Фондът е задължен да разпредели като дивидент не по-малко от 90% от 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 2006 година, ръководството е анализирано задължението за разпределяне на дивиденди от икономическа и правна гледна точка. В резултат на това, е призната провизия за дивиденди на база на правното задължение на Фонда за разпределение на дивиденди към датата на баланса.

Лизинг

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

За начало на споразуменията, които Фондът е сключил преди 1 януари 2005 г. се приема 1 януари 2005 г., съгласно преходните разпоредби на КРМСФО 4.

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.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2006 г.

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

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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.

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 2006 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 2007 г., или по-късно:

– *МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване и допълнително изменение на МСС 1 Представяне на финансови отчети – оповестявания на капитала (в сила от 1 януари 2007 г.)*

МСФО 7 въвежда нови оповестявания с цел подобряване на представянето на финансовите инструменти. Стандартът изисква оповестяване на качествена и количествена информация за експозицията на Фонда към рисковете, свързани с финансови инструменти. Минимално изискваните оповестявания включват оповестявания за кредитен риск, ликвиден риск и пазарен риск, в т. ч. анализ на чувствителността към пазарния риск. МСФО 7 заменя МСС 30 *Оповестявания във финансовите отчети на банки и сходни финансови институции*, както и изискванията за оповестяване на МСС 32 *Финансови инструменти: оповестяване и представяне*. МСФО 7 се прилага за всички предприятия, които изготвят и представят финансовите си отчети съгласно МСФО. Изменението на МСС 1 въвежда изисквания за оповестяване на нивото на капитала на Фонда и как той се управлява. Фондът е анализирал ефектите от МСФО 7 и изменението на МСС 1 и счита, че основните допълнителни оповестявания ще се отнасят до анализа на чувствителността на пазарния риск и капитала.

– *МСФО 8 Оперативни сегменти (в сила от 1 януари 2009 г.)*

МСФО 8 заменя МСС 14 *Отчитане по сегменти* и 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. МСФО 8 не е приложим за дейността на Фонда.

– *КРМСФО 7 Прилагане на преизчислителен подход съгласно МСС 29 Финансово отчитане при хиперинфлационни икономики (в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 март 2006 г.)*

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

– *КРМСФО 8, Обхват на МСФО 2 (в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 май 2006 г.)*

КРМСФО 8 изяснява, че МСФО 2 *Плащане на базата на акции* ще 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. КРМСФО 8 не е приложимо за дейността на Фонда.

– *КРМСФО 9 Преразглеждане на внедрени деривативи (в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 юни 2006 г.)*

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. Фондът е в процес на анализ на ефектите на КРМСФО 8 върху финансовия отчет.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2006 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 10 Междинно финансово отчитане и обезценка (в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 ноември 2006 г.)*

КРМСФО 10 може да окаже ефект върху финансовия отчет, ако през даден междинен отчетен период, предприятието е признало загуби от обезценка на инвестиции на разположение за продажба, на некотираните капиталови инструменти, отчитани по цена на придобиване и на репутация, тъй като тези загуби не могат да бъдат възстановени през последващи междинни отчетни периоди или при изготвяне на годишния финансов отчет. Фондът е в процес на анализ на ефектите на КРМСФО 8 върху финансовия отчет. Разяснението все още не е прието от ЕС.

– *КРМСФО 11 МСФО 2 - Сделки със собствени акции и с акции на Групата (в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 март 2007 г.)*

КРМСФО 11 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 отчитането на сделките, при които на служителите се предоставят права да получат капиталови инструменти на компанията-майка, в индивидуалните финансови отчети на дъщерните дружества. КРМСФО 11 все още не е прието от ЕС и не е приложимо за дейността на Фонда.

– *КРМСФО 12 Споразумения за концесионни услуги (в сила от 1 януари 2008 г.)*

КРМСФО 12 регламентира счетоводното отчитане на договори за предоставяне на публични услуги от предприятията (изпълнители). Те не следва да отчитат инфраструктурата, която използват за предоставяне на публични услуги като имоти, машини и съоръжения, а да признават финансов актив или нематериален актив. КРМСФО 12 все още не е прието от ЕС и не е приложимо за дейността на Фонда.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2006 г.

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

3. Други приходи и разходи

3.1. Доходи от наеми

| | 2006 | 2005 |
|---|------------|----------|
| Доходи от аренды на земеделски земи | 80 | 2 |
| Доходи от оперативни лизинги на търговски сгради и прилежащи земи | 478 | - |
| | 558 | 2 |

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

| | 2006 | 2005 |
|--|------|------|
| Нетна реализирана печалба призната в отчета за доходите | 196 | - |
| Нетна нереализирана загуба призната в собствения капитал | (6) | - |

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

Нетната реализирана печалба от инвестиции на разположение за продажба е 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

| | 2006 | 2005 |
|---|--------------|-------------|
| Местни данъци и такси | (124) | - |
| ДДС, неподлежащ на възстановяване | (116) | (29) |
| Възнаграждения за професионални услуги | (60) | (15) |
| Командировки | (22) | - |
| Консумативи | (19) | (2) |
| Банкови такси | (13) | (11) |
| Възнаграждения за оценки на инвестиционни имоти | (9) | (2) |
| Загуба от продажба на инвестиционни имоти | (1) | - |
| Реклама | - | (2) |
| | (364) | (61) |

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2006 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 2005 г. | - | - | - |
| Придобити | 1,162 | 1,332 | 2,494 |
| Нетна печалба от промени в справедливите стойности | 65 | 369 | 434 |
| На 31 декември 2005 г. | 1,227 | 1,701 | 2,928 |
| Придобити | 8,614 | 20,997 | 29,611 |
| Нетна печалба/(загуба) 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) |
| На 31 декември 2006 г. | 9,480 | 21,701 | 31,181 |

Придобитите неземеделски земи и сгради включват покупката на земи в гр. Велико Търново със справедлива стойност 499 хиляди лева срещу компенсаторни записи (Бележка 3.2).

Фондът е възложил на Илиан Кузманов, независим лицензиран оценител, да извърши оценка на справедливите стойности на инвестиционните имоти. Оценката е извършена към 31 декември 2006 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 20,378 хиляди лева са обект на първа по ред ипотека за обезпечаване на дългосрочен заем на Фонда (Бележка 13.1).

За годината, приключваща на 31 декември 2006 г., са извършени преки оперативни разходи, свързани с инвестиционните имоти, отдавани под наем в размер на 43 хиляди лева (2005 г.: нула).

4.2. Имоти за разработване

| | Земи за разработване | Разходи за разработване | Общо |
|---|-------------------------|----------------------------|---------------|
| На 1 януари 2005 г. | - | - | - |
| На 1 януари 2006 г. | - | - | - |
| Придобити | 20,657 | 958 | 21,615 |
| Нетна печалба от промени в справедливите стойности | 1,569 | - | 1,569 |
| На 31 декември 2006 г. | 22,226 | 958 | 23,184 |

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

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2006 г.

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

4. Имоти (продължение)

4.2. Имоти за разработване (продължение)

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 2006 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.

4.3. Инвестиционни имоти държани за продажба

Към 31 декември 2006 г. Фондът отчита инвестиционни имоти държани за продажба със справедлива стойност 3,389 хиляди лева (2005 г.: нула). Те включват неземеделски земи. Съгласно решение на Съвета на директорите от 27 септември 2006 г. ръководството се е ангажирало да продаде земите. Към 31 декември 2006 г. са сключени предварителни договори за тяхната продажба. Последната е реализирана през месец март 2007 (Бележка 20).

5. Стопански инвентар

| | 2006 | 2005 |
|-----------------------------------|-----------|----------|
| Отчетна стойност | | |
| На 1 януари | - | - |
| Придобити | 11 | - |
| Отписани | - | - |
| На 31 декември | 11 | - |
| Амортизация и обезценка | | |
| На 1 януари | - | - |
| Начислена амортизация за годината | - | - |
| Отписана | - | - |
| На 31 декември | - | - |
| Балансова стойност | | |
| На 31 декември 2006 г. | 11 | - |
| На 31 декември 2005 г. | - | - |
| На 1 януари 2005 г. | - | - |

Обезценка на стопански инвентар

Ръководството е оценило, че не съществуват индикации, че стойността на стопанския инвентар е обезценена.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2006 г.

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

5. Стопански инвентар (продължение)

Срок на полезен живот

Срокът на полезен живот е определен както следва:

| | <u>2006</u> | <u>2005</u> |
|--------------------|-------------|-------------|
| Стопански инвентар | 5 години | - |

6. Нематериални активи

| | <u>2006</u> | <u>2005</u> |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Отчетна стойност | | |
| На 1 януари | - | - |
| Придобити | 4 | - |
| Отписани | - | - |
| На 31 декември | <u>4</u> | <u>-</u> |
| Амортизация и обезценка | | |
| На 1 януари | - | - |
| Начислена амортизация за годината | 1 | - |
| Отписана | - | - |
| На 31 декември | <u>1</u> | <u>-</u> |
| Балансова стойност | | |
| На 31 декември 2006 г. | <u>3</u> | <u>-</u> |
| На 31 декември 2005 г. | <u>-</u> | <u>-</u> |
| На 1 януари 2005 г. | <u>-</u> | <u>-</u> |

Нематериалните активи на Фонда включват софтуер.

Обезценка на нематериални активи

Ръководството е оценило, че не съществуват индикации, че стойността на софтуера е обезценена.

Срок на полезен живот

Срокът на полезен живот е определен както следва:

| | <u>2006</u> | <u>2005</u> |
|---------|-------------|-------------|
| Софтуер | 2 години | - |

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2006 г.

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

7. Инвестиции на разположение за продажба

| | 2006 | 2005 |
|--|-----------|----------|
| На 1 януари | - | - |
| Придобити | 339 | - |
| Отписани в замяна срещу инвестиционни имоти | (303) | - |
| Промени в справедливата стойност признати в собствения капитал (Бележка 3.2) | (6) | - |
| На 31 декември | 30 | - |

Към 31 декември 2006 г. Фондът държи 54,650 броя компенсаторни записи със справедлива стойност 0.55 лева всеки. Тя е определена на база на "цена купува", котирана на Българска фондова борса. Ръководството на Фонда възнамерява да държи 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 2006 г. вземанията от брокери са в размер 913 хил. лв. (2005 г.: 31 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 сключването на арендни договори за земеделски земи. Сумата на дължимото възнаграждение към 31 декември 2006 г. възлиза на 39 хиляди лева (2005 г.: нула).

9. Начислени доходи от наеми и лихви

| | 2006 | 2005 |
|--|-----------|------------|
| Начислени лихви по краткосрочни депозити | 6 | 123 |
| Начислени доходи от наеми | 84 | 2 |
| | 90 | 125 |

10. Платени аванси

| | 2006 | 2005 |
|---|------------|------------|
| Покупка на неземеделски земи | 301 | 323 |
| Депозити за участие в търгове за покупка на имоти | 49 | - |
| Предплатени комисионни | 40 | - |
| Предплатени застраховки | 7 | - |
| Други услуги | - | 2 |
| | 397 | 325 |

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2006 г.

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

11. Парични средства и краткосрочни депозити

| | 2006 | 2005 |
|---|---------------|---------------|
| Парични средства в брой и по банкови сметки | 14,226 | 530 |
| Краткосрочни депозити | 13,762 | 16,726 |
| | 27,988 | 17,256 |

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 2.75% до 7% годишно (2005 г.: от 3% до 6% годишно). Краткосрочните депозити могат да бъдат изтеглени от Фонда при поискване. Справедливата стойност на паричните средства и краткосрочните депозити към 31.12.2006 г. е 27,988 хиляди лева. (2005 г.: 17,256 хиляди лева).

12. Основен капитал и резерви

12.1. Основен капитал

Издадени и изцяло платени акции

| | 2006 | 2005 |
|---|---------------|---------------|
| Обикновени акции с номинална стойност 1 лев всяка | 60,450 | 20,150 |
| | 60,450 | 20,150 |

Обикновени акции

| | Брой акции (хиляди) | Стойност |
|---|------------------------|---------------|
| <i>Оторизирани, издадени и изцяло платени</i> | | |
| На 1 януари 2005 г. | 500 | 500 |
| Издадени на 13 април 2005 г. срещу парични вноски | 150 | 150 |
| Издадени на 19 юли 2005 г. срещу парични вноски | 19,500 | 19,500 |
| На 31 декември 2005 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 |

През 2006 година Фондът е увеличил основния си капитал чрез едно публично предлагане на акции на Българската Фондова Бурса (2005 г.: две публични предлагания).

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2006 г.

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

12. Основен капитал и резерви (продължение)

12.1. Издаден регистриран капитал (продължение)

Към 31 декември 2006 година, разпределението на основния капитал на Фонда е както следва:

| | Брой акции (хиляди) | Участие |
|-------------------------------------|------------------------|-------------|
| Ханзабанк, Естония | 19,007 | 31% |
| Клиенти на Ханзабанк, Естония | 13,675 | 23% |
| Данске Банк - Инвестиционни Фондове | 3,960 | 7% |
| Банк Аустрия Кредитансалт АГ | 4,093 | 7% |
| Балкан Холдингс (Кипър) Лимитед | 1,736 | 3% |
| Райфайзен Централбанк Остерраих АГ | 3,800 | 6% |
| Сканд Ескрилда Банкен | 1,594 | 3% |
| ДПФ Алианц България | 1,167 | 2% |
| Първа Инвестиционна Банка АД | 772 | 1% |
| ЦКБ АД | 910 | 2% |
| Акционери с участие под 1% | 9,736 | 15% |
| | 60,450 | 100% |

12.2. Премийни резерви

Към 31 декември 2006 г. премийните резерви са в размер на 9,810 хиляди лева (2005 г.: нула). Те са формирани от превишението на постъпленията от издадени нови акции над тяхната номинална стойност през 2006 г.

13. Дългосрочни пасиви

13.1. Лихвоносен заем

| | Ефективен лихвен процент | Падеж | 2006 | 2005 |
|---|------------------------------|------------------------|---------------|------|
| Дългосрочен | | | | |
| Банков заем с общ размер 7,000,000 евро, по номинална стойност | 1-3 месечен Euribor +1.6% | 14 декември 2016 г. | 13,691 | - |
| Корекция до амортизуема стойност | | | (25) | - |
| Банков заем с общ размер 7,000,000 евро, по амортизирана стойност | | | 13,666 | - |

Банковият заем с общ размер 7,000,000 евро представлява дългосрочен инвестиционен заем, получен с цел финансиране на придобиването на два инвестиционни имота представляващи търговски обекти. Заемът е обезпечен с ипотека върху имотите на стойност 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 13,691 хиляди лева (7,000,000 евро) и лихва от 5% върху тази сума. Заемът се погасява на месечни вноски, дължими на 14-то число, както следва:

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2006 г.

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

13.1. Лихвоносен заеми (продължение)

| | Номинална стойност |
|------------------|-----------------------|
| До 1 година | - |
| От 1 до 2 години | 1,205 |
| От 2 до 3 години | 1,273 |
| От 3 до 4 години | 1,346 |
| От 4 до 5 години | 1,424 |
| Над 5 години | 8,418 |
| | <u>13,666</u> |

13.2. Деривативен финансов инструмент

| | 2006 | 2005 |
|--|-------------|----------|
| Лихвен суап по баланс | <u>19</u> | <u>-</u> |
| | 2006 | 2005 |
| Нереализирана загуба от лихвен суап по отчет за доходите | <u>(19)</u> | <u>-</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.

14. Други задължения

| | 2006 | 2005 |
|---|------------|-----------|
| Задължения към доставчици | 166 | - |
| Други задължения | 22 | 14 |
| Местни данъци и такси | 13 | - |
| Възнаграждения за оценки на инвестиционните имоти | <u>12</u> | <u>-</u> |
| | <u>213</u> | <u>14</u> |

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2006 г.

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

15. Провизия за дължими дивиденди

| | 2006 | 2005 |
|---|---------------|----------|
| Провизия за дължими дивиденди | 416 | - |
| Провизия за данък при източника | 27 | - |
| | 443 | - |
| Дивидент на акция, нетно от данък при източника (в лева) | 0.0069 | - |

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 2006 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.

16. Оповестяване на свързани лица

Сделките със свързани лица, които Фондът е извършил през годината, заедно със съответните салда към 31 декември 2005 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.

16.1. Възнаграждения на обслужващото дружество

Съгласно договор от 11 януари 2005 година, Фонд за Недвижими Имоти България възлага на МНИ ООД да бъде обслужващо дружество на Фонда. МНИ ООД е дружество с ограничена отговорност, учредено в България. Обслужващото дружество осъществява оперативното управление на Фонда, в т. ч. обслужването и поддържането на придобитите инвестиционни имоти, извършването на строежи и подобрения, воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, както и извършването на други необходими дейности. След одобрение от Съвета на Директорите на Фонда и за своя сметка, обслужващото дружество може да възложи на един или повече инвестиционни консултанти, да му предоставят препоръки и съвети по отношение на инвестиционната политика на Фонда, описана в Проспекта, както и да извършват покупки и продажби на инвестиционни имоти, или да управляват инвестициите на Фонда от негово име и за негова сметка, съгласно условията на договор от 11 януари 2005 година и анекс от 20 септември 2005 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%.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2006 г.

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

16. Оповестяване на свързани лица (продължение)

16.1. Възнаграждения на обслужващото дружество (продължение)

През 2006 година Фонда е изплатил на обслужващото дружество възнаграждение за успех в размер на 86 хиляди лева за осигуряване сключването на договори за оперативен лизинг на два инвестиционни имота, представляващи търговски обекти. Това възнаграждение е включено в отчетната стойност на инвестиционните имоти (2005 г.: нула).

Възнагражденията на обслужващото дружество за 2006 година са на стойност 804 хиляди лева (2005 г.: 190 хиляди лева), от които 239 хиляди лева не са изплатени към датата на баланса (2005 г.: 82 хиляди лева).

16.2. Възнаграждения на Съвета на Директорите

Възнагражденията на Съвета на Директорите се определят от Общото събрание на акционерите. Фондът поема пътните, квартирни и други разходи на директорите във връзка с присъствие на заседания на Съвета на Директорите или Общи събрания на акционерите. Възнагражденията на директорите са в размер от една до десет минимални месечни работни заплати за България. Възнагражденията на Съвета на Директорите за 2006 година са в размер на 17 хиляди лева (2005 г.: 9 хиляди лева).

17. Доходи на акция

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

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

| | 2006 | 2005 |
|---|--------------|--------------|
| Печалба за годината | 4,115 | 532 |
| Средно-претеглен брой обикновени акции (в хиляди) | 43,686 | 9,447 |
| Основен доход на акция (в лева) | 0.094 | 0.056 |

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.

18. Ангажименти

Ангажименти по оперативен лизинг – Фонда като лизингодател

Аренди на земеделски земи

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

| | 2006 | 2005 |
|-----------------------|------------|-----------|
| До 1 година | 153 | 10 |
| От една до пет години | 663 | - |
| Над пет години | 16 | - |
| | 832 | 10 |

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2006 г.

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

18. Ангажименти (продължение)

Оперативен лизинг на търговски обекти

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

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

| | <u>2006</u> | <u>2005</u> |
|-----------------------|----------------------|-------------|
| До 1 година | 2,116 | - |
| От една до пет години | 10,579 | - |
| Над пет години | 7,987 | - |
| | <u>20,682</u> | <u>-</u> |

Ангажименти за разработване на инвестиционни имоти

Фондът има ангажименти за строителни работи в размер на 9,282 хиляди лева, свързани с притежаваните имоти за разработване (2005 г.: нула).

19. Цели и политика за управление на финансовия риск

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

Фондът е възприел инвестиционна политика, на база на която е установен процес за 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 Имоти е представена експозицията на Фонда към този риск.

Лихвен риск

Лихвеният риск произтича от колебанията в цената на финансов инструмент в зависимост от промените в лихвените нива. В Бележка 11 Парични средства и краткосрочни депозити и Бележка 13 Дългосрочни пасиви е представена експозицията на Фонда към този риск. Ръководството на Фонда счита, че справедливата стойност на паричните средства и краткосрочните и дългосрочния лихвоносен заем не се отличава съществено от техните балансови стойности.

Експозицията на Фонда спрямо риска от промени в пазарните нива на лихвените проценти е свързан главно с дългосрочните задължения по заеми с плаващи лихвени проценти. С цел управление на този риск, Фондът е сключил сделка за лихвен суап, съгласно която плаща фиксирана лихва и получава плаваща лихва върху договорената номинална сума (Бележка 13.2).

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

За годината, приключваща на 31 декември 2006 г.

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

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

Ликвиден риск

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

Валутен риск

Ръководството на Фонда не счита, че дейността на Фонда е изложена на съществени валутни рискове.

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 2006 година.

20. Събития след датата на баланса

След датата на баланса, Фондът е закупил инвестиционни имоти на стойност около 3,474 хиляди лева.

Инвестиционните имоти държани за продажба, към 31 декември 2006 г., по балансова стойност 3,389 хиляди лева са продадени през месец март 2007 г. за 4,127 хиляди лева.

През месец януари 2007 г., Фондът е сключил договор за обезпечаване на потенциални свои задължения по сделката за лихвен суап (оповестена в Бележка 13.2) на стойност до 1,369 хил. лв. (700 хил. евро). Този договор е подписан със същата банка и за същия срок, както основната сделката за лихвен суап.

През месец февруари 2007 г., данъчните власти са възстановили ДДС в размер на 1,686 хиляди лева, включено в салдото на ДДС за възстановяване към 31 декември 2006 г.

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 Фонда за годината, приключваща на 31 декември 2006 година