

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

Второ тримесечие на 2010 година

1 **Обща информация за Дружеството**

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

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

През изминалото второ тримесечие на 2010 г. са направени предложения за промени в устава, които по-късно са гласувани от проведеното на 23 юли 2010г. Общо събрание на акционерите (ОСА). Решенията взети от ОСА са следните:

- ОС прие Годишния доклад на СД за дейността и управлението на Дружеството през 2009 г.
- ОС прие доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет за 2009 г.
- ОС приема доклада за дейността на Одитния комитет на дружеството за 2009 г.
- ОС одобри годишния финансов отчет на дружеството за 2009 г.
- ОС прие отчета на Директора за връзка с инвеститорите.
- ОС освободи от отговорност членовете на СД за дейността им през 2009 г.
- ОС взе решение сума в размер на 2 375 117.03 лева, представляваща 90 % от преобразувания финансов резултат, определен съгласно чл. 10 от ЗДСИЦ, да се разпредели като дивидент за акционерите. Брутният дивидент на една акция е 0.039290604 лева.
- ОС преизбира Съвета на директорите в състав: Тодор Людмилов Брешков, Чавдар Иванов Донков, Марио Исам-Саади Ал-Джибури и Николай Христов Скарлатов за нов петгодишен мандат.
- ОС избра „Ърнст енд Янг Одит” ООД да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2010 г.
- Промени в устава на Дружеството:

Чл. 30 от Устава придобива следната редакция:

„Чл. 30. (1) Общото събрание включва всички акционери. Те участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно по чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК, което трябва да е за конкретно общо събрание.

(2) Преупълномощаването с правата по ал. 1, както и пълномощното, дадено в нарушение на правилата по ал. 1, е нищожно.

(3) Упълномощаването може да се извърши и чрез използване на електронни средства. Дружеството е длъжно да осигури най-малко един способ за получаване на пълномощни чрез електронни средства и да публикува на своята интернет страница условията и реда за получаване на пълномощни чрез електронни средства. Реда по предходното изречение се прилага и при оттегляне на пълномощно.

(4) Един представител може да представлява повече от един акционер в общото събрание. В този случай пълномощникът може да гласува по различен начин по акциите, притежавани от отделните акционери, които представлява. Пълномощникът има същите права да се изказва и да задава въпроси на общото събрание, както акционерът, когото представлява. Пълномощникът е длъжен да упражнява правото на глас в съответствие с инструкциите на акционера, съдържащи се в пълномощното.

(5) Членовете на Съвета на директорите не могат да представляват акционер, освен ако акционерът изрично е посочил начина на гласуване по всяка от точките на дневния ред.

(6) Членовете на Съвета на директорите вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас, освен ако са акционери или представители на акционери.”

В чл. 31, ал. 1 от Устава се добавя нова точка 9 със следното съдържание:

„9. избира одитен комитет, определя броя и мандата на членовете му, избира председател на одитния комитет в съответствие с разпоредбите на Закона за независимия финансов одит.”

Чл. 33 от Устава придобива следната редакция:

„Чл. 33. (1) Общото събрание се свиква от Съвета на директорите. Общо събрание може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството.

(2) Свикването на Общото събрание на акционерите се извършва с покана по реда на чл. 223, ал. 3 изречение първо от ТЗ обявена в търговския регистър и оповестена при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК най-малко 30 (тридесет) дни преди неговото откриване. В срока по предходното изречение поканата, заедно с материалите за общото събрание по чл. 224 от ТЗ се изпращат на Комисия за финансов надзор и се публикува на интернет страницата на Дружеството. По реда на предходното изречение се публикуват и образците за гласуване чрез пълномощник или чрез кореспонденция, ако е приложимо.

(3) Съдържанието на поканата за свикване на Общото събрание се определя според изискванията на чл. 223, ал. 4 от ТЗ и чл. 115 ал. 2 от ЗППЦК. Акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, могат да поискат допълване на обявения в поканата дневен ред по реда и при условията на чл. 223а от ТЗ. В случаите по предходното изречение акционерите представят на КФН и на Дружеството най-късно на следващия работен ден след обявяването на въпросите в търговския регистър материалите по чл. 223а, ал. 4 от ТЗ. Дружеството е длъжно да актуализира поканата и да я публикува заедно с писмените материали при

условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 незабавно, но не по-късно от края на работния ден, следващ деня на получаване на уведомлението за включването на въпросите в дневния ред.

(4) Правото на глас в Общото събрание се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централен "Централен депозитар" АД 14 дни преди датата на Общото събрание, съгласно списък на акционерите, предоставен от "Централен депозитар" АД към тази дата.

(5) По решение на Съвета на директорите правото на глас може да се упражнява преди датата на общото събрание чрез кореспонденция, като се използва поща, включително електронна поща, куриер или друг технически възможен начин.

(6) Гласуването чрез кореспонденция е валидно, ако вотът е получен от Дружеството не по-късно от деня, предхождащ датата на общото събрание. Ако акционерът присъства на общото събрание лично, упражненото от него право на глас чрез кореспонденция е валидно, освен ако акционерът заяви обратното. По въпросите, по които акционерът гласува на общото събрание, упражненото от него право на глас чрез кореспонденция отпада."

Чл. 34, ал. 1 от Устава придобива следната редакция:

„Чл. 34.(1) Писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание, трябва да бъдат поставени на разположение на акционерите най-късно до датата на обявяване на поканата за свикване на Общо събрание в търговския регистър.”

Чл. 35 от Устава придобива следната редакция:

„Чл.35.(1) За заседанието на Общото събрание се изготвя списък на присъстващите акционери и/или на техните представители и на броя на притежаваните или представлявани акции. Акционерите и техните представители удостоверяват присъствието си с подпис. Списъкът се заверява от председателя и секретаря на Общото събрание.

(2) Присъствието на пълномощници на акционерите на заседанието е валидно и съответните лица се вписват в списъка на присъстващите акционери, ако пълномощното е изрично и за конкретно общо събрание, и има нормативно определеното минимално съдържание, както и ако са спазени останалите изисквания на чл. 116 от ЗППЦК.

(3) В случаите на провеждане на общо събрание чрез използването на електронни средства, съгласно чл. 115, ал. 8 от ЗППЦК, или чрез кореспонденция, съгласно чл. 115б, ал. 4 от ЗППЦК, към протокола от общото събрание се прилага и списък на лицата, упражнили правото си на глас в общото събрание чрез електронни средства, съответно чрез кореспонденция и на броя на притежаваните акции, който се заверява от председателя и секретаря на общото събрание.”

Чл. 38, ал. 1 от Устава придобива следната редакция:

„Чл. 38. (1) За заседанията на Общото събрание се води протокол, в който се посочват данните по чл. 232, ал. 1 от ТЗ и приложимите разпоредби от ЗППЦК. Резултатите от гласуването в протокола от заседанието на общото

събрание трябва да включват информация относно броя на акциите, по които са подадени действителни гласове, каква част от капитала представляват, общия брой на действително подадените гласове, броя подадени гласове "за" и "против" и, ако е необходимо - броя на въздържалите се, за всяко от решенията по въпросите от дневния ред."

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

■ Възнагражденията, получени общо през второто тримесечие на 2010г. от членовете на Съвета на директорите;

През второто тримесечие на 2010 г. са начислени следните възнаграждения на членовете на Съвета на директорите (СД), съгласно договори за управление:

- Възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков –720 лв.
- Възнаграждение на Марио Исам-Саади Ал-Джебури –720 лв.
- Възнаграждение на Чавдар Иванов Донков –720 лв.
- Възнаграждение на Николай Христов Скарлатов – 3,846 лв.

Общо през второто тримесечие на 2010 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат на 6,006 лв.

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

Към 30.06.2010 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков - 569 143 бр. акции, представляващи 0.94 % от капитала на Дружеството;
- Марио Исам-Саади Ал-Джебури - 125 000 бр. акции, представляващи 0.21 % от капитала на Дружеството;
- Чавдар Иванов Донков – 813 314 бр. акции, представляващи 1.35 % от капитала на Дружеството;
- Николай Христов Скарлатов- не притежава акции от капитала на Дружеството.

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

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

■ 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" АД СИЦ 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;

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

- Форем Консултинг България ООД-Управител;

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

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

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

- Индъстриал Пропъртийз ООД, гр. София, ул. Църноок № 5 – Управител;
- 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" АД СИЦ участват като неограничено отговорни съдружници и притежават повече от 25 на сто от капитала на друго дружество както следва:

Тодор Людмилов Брешков

- Брешков и Синове ООД, Пловдив, ул. „Гладстон” 36
- Глобус Балистик ООД, София, ул. „Околовръстен път” 258

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 Пи Фишинг ООД, София, ул.Твърдишки проход 23, офис 4

Николай Христов Скарлатов

- Скарли ООД, гр. София, ж.к. Младост 1, бл. 34Б, вх.2, ап.11
- Скарли ЕООД, гр. София, ж.к. Младост 1, бл. 34Б, вх.2, ап.11

- Делиал ООД, гр. София, ул. Иван Вазов № 24

Марио Исам-Саади Ал-Джебури

- Форем Консултинг България ООД

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

Няма такива.

2 Обобщени финансови отчети

Представения по-долу счетоводен баланс е на база неаудитираните отчети на „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ за първото и второто тримесечие на 2010г.

Счетоводен баланс към 30.06.2010г. и към 31.03.2010г.

| (Всички суми са в хиляди лева) | 30.06.2010 | 31.03.2010 |
|---|----------------|----------------|
| АКТИВИ | | |
| ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ | | |
| Инвестиционни имоти | 64,304 | 64,652 |
| Стопански инвентар и съоръжения | 34 | 36 |
| Нематериални активи | 7 | 5 |
| Разходи за бъдещи периоди | 505 | 532 |
| ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ | 64,850 | 65,225 |
| КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ | | |
| Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване | 32,996 | 32,864 |
| Предоставени аванси | 15 | 31 |
| Търговски вземания и лихви | 1,555 | 1,609 |
| Парични средства и краткосрочни депозити | 1,587 | 1,073 |
| Други | 3 | 2 |
| Разходи за бъдещи периоди | 206 | 201 |
| ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ | 36,362 | 35,780 |
| ОБЩИ АКТИВИ | 101,212 | 101,005 |
| СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ | | |
| СОБСТВЕН КАПИТАЛ | | |
| Основен капитал | 60,450 | 60,450 |
| Премийни резерви | 9,810 | 9,810 |
| Натрупана печалба | 6,662 | 5,963 |
| ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ | 76,922 | 76,223 |
| ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ | | |
| Дългосрочни заеми | 17,424 | 17,981 |
| Деривативен финансов инструмент | 924 | 848 |
| ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ | 18,348 | 18,829 |
| КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ | | |
| Краткосрочни заеми и начислени лихви | 2,228 | 2,179 |
| ДДС и др. дължими данъци | 13 | 147 |
| Задължения към обслужващото дружество | 336 | 2 |
| Получени аванси | - | - |
| Провизия за дължими дивиденди | 2,375 | 2,375 |
| Търговски и други задължения | 990 | 1,250 |
| ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ | 5,942 | 5,953 |
| ОБЩО ПАСИВИ | 24,290 | 24,782 |
| ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ | 101,212 | 101,005 |

Отчет за доходите за второто и първото тримесечие на 2010г.

| (Всички сума са в хиляди лева) | II - трим 2010 | I - трим 2010 |
|--|----------------|----------------|
| Приходи от продажба на имоти | 461 | 287 |
| Приходи от наеми | 1,511 | 1,479 |
| Приходи от лихви | 86 | 18 |
| Други финансови приходи | 31 | |
| Други приходи | | |
| Общо приходи | 2,089 | 1,784 |
| Балансова стойност на продадените имоти | (358) | (244) |
| Разходи за лихви | (355) | (273) |
| Възнаграждения на обслужващото дружество | (285) | (289) |
| Разходи за материали | (77) | (64) |
| Разходи за персонала | (14) | (23) |
| Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти | | |
| Загуба от деривативен финансов инструмент | (76) | (116) |
| Други разходи | (225) | (312) |
| Общо разходи | (1,390) | (1,321) |
| Печалба/(загуба) за периода | 699 | 463 |
| Средно претеглен брой акции през годината (в хиляди) | 60,450 | 60,450 |
| Доход на акция - основен и с намалена стойност | 0.012 | 0.008 |

2.1 Ликвидност

Таблица 2 – Показатели за ликвидност на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 30 юни 2010 г. и 31 март 2010г.

| Коефициенти | 30.06.2010 | 31.03.2010 |
|----------------------|------------|------------|
| Текуща ликвидност | 6.12 | 6.01 |
| Бърза ликвидност | 0.57 | 0.49 |
| Абсолютна ликвидност | 0.27 | 0.18 |

През второто тримесечие на 2010г. показатели за ликвидност на "Фонд за недвижими имоти България" се подобряват в резултат от направените продажби на земеделски земи и получените парични средства от сделката.

Коефициента за текуща ликвидност нараства от 6.01 в края на първото тримесечие до 6.12 в края на второто тримесечие, а коефициента за бърза ликвидност от 0.49 до 0.57 в края на юни. За разлика от първите два коефициента коефициента за абсолютна ликвидност отбелязва най-голямо относително покачване с 50% от 0.18 до 0.27. Това увеличение, както е споменато по-горе, се дължи на увеличения размер на паричните средства, които са на разположение на дружеството.

През следващото тримесечие Дружеството очаква показателите за ликвидност на ФНИБ да запазят приблизително същите си стойности, като повишение се очаква в

резултат от реализираните приходи от наем през периода и в случай че бъдат реализирани нови продажби на имоти.

■ Вътрешни източници на ликвидност

През второто тримесечие на 2010г. "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ разполага с достатъчни по размер вътрешни източници на ликвидност.

Таблица 3а – Текущи активи на ФНИБ към 30 юни 2010г. и 31 март 2010г.

| Източници на ликвидност | 30.06.2010 | 31.03.2010 |
|---|---------------|---------------|
| Текущи активи | | |
| Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване | 32,996 | 32,864 |
| ДДС за възстановяване | - | - |
| Предоставени аванси | 15 | 31 |
| Търговски вземания и лихви | 1,555 | 1,609 |
| Разходи за бъдещи периоди | 206 | 201 |
| Парични средства и краткосрочни депозити | 1,587 | 1,073 |
| Други | 3 | 2 |
| Общо текущи активи | 36,362 | 35,780 |

○ Краткотрайни (текущи) активи

Общата структура на текущите активи се запазва и през изтеклото тримесечие. Основната част (90.74%) заемат инвестиционните имоти държани за продажба и търгуване. Тази сметка се състои от имотите на ФНИБ, за които има взето решение да бъдат продадени, а по точно: офис частта от проект Камбаните Бизнес Център, както и жилищната сграда „Секвоя 2” в Боровец. Увеличението на тази сметка спрямо предходното тримесечие е в резултат от увеличената отчетна стойност на проект Камбани Бизнес Център, което е в резултат от направените подобрения по имота.

Вторият по големина източник на ликвидност с 4.36% са Паричните средства и депозитите на Дружеството, чиято стойност се увеличава на 1,587 хил.лв. в резултат от получените средства от продажби. Очакванията са стойността на този параметър да нараства и през следващото тримесечие до изплащането на дължимия за 2009г. дивидент.

Друг значителен източник на ликвидни средства с 4.28% са Търговските вземания и лихви. Тази статия бележи леко намаление в резултат от събраните през периода вземания от аренда на земеделски земи и прихванати вземания от обслужващото дружество. Очакванията са статията да нараства с натрупване на дължими от банките лихви по дългосрочни депозити на Дружеството и начисленията за аренды на земи, които се изплащат в края на годината.

Очакването на ръководството на ФНИБ е сумата на текущите активи да се увеличава плавно с получаването на приходи от наеми на активи собственост на ФНИБ и натрупванията на вземания от аренды.

Краткосрочни (текущи) пасиви

Таблица 3б - Текущи пасиви на ФНИБ към 30 юни 2010г. и 31 март 2010г.

| Източници на ликвидност | 30.06.2010 | 31.03.2010 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Текущи пасиви | | |
| Краткосрочни заеми и начислени лихви | 2,228 | 2,179 |
| ДДС и др. дължими данъци | 13 | 147 |
| Задължения към обслужващото дружество | 336 | 2 |
| Получени аванси | - | - |
| Провизия за дължими дивиденди | 2,375 | 2,375 |
| Търговски и други задължения | 990 | 1,250 |
| Общо текущи пасиви | 5,942 | 5,953 |

Общата стойност на текущите пасиви на дружеството се запазва приблизително същата, но има промяна в тяхната структура. Отново най-голям дял 39.97% от текущите пасиви се пада на провизията за изплащане на вече гласувания дивидент за финансовата 2009г. в размер на 2,375 хил.лв. Начислените провизии за дължими дивиденди представляват 90% от преобразувания финансов резултат, определен съгласно чл.10 от ЗДСИЦ. Разпределението на дивидента бе гласувано на проведеното на 23 юли 2010г. Общо събрание на акционерите и съгласно Устава на Дружеството следва да бъде платен в рамките на 3 месеца след провеждането на ОСА.

Втора по големина с 37.5% отново остава статията за начислените лихви и текущата част от главницата на усвоените от Дружеството инвестиционни кредити за Mr.Vricolage и Камбаните Бизнес Център. Слабото увеличение на тази статия се дължи на нарастващия размер на месечните плащания на главницата по използваните кредити през следващите 12 месеца.

На трето място по големина с дял от 16.66% в структурата на краткосрочните пасиви заема сметката „Търговски и други задължения”. Тази сметка се състои от задълженията на ФНИБ за изплащане на гаранции за строителството на Камбаните Бизнес Център в размер на 367 хил.лв., начислени провизии по строителни работи в размер на 344 хил.лв., начислени провизии по несъбираеми вземания от отдаване на земеделска земя под аренда в размер на 111 хил.лв., както и други търговски задължения.

За разлика от предходното тримесечие останалите две пера си разменят позициите. Задълженията към обслужващото Дружество се увеличават в резултат от неизплатените все още месечни възнаграждения към МНИ и възнаграждения по реализираните сделки по продажба на земеделска земя.

С най-малък дял след направените разплащания през тримесечието остават задълженията към данъчната администрация. В бъдеще в тази статия ще се отбелязват дължимото ДДС към края на последния месец от тримесечието, които задължения се изплащат до средата на месеца следващ отчета.

През следващия отчетен период ФНИБ очаква стойността на краткосрочните задължения да се запази в приблизително същия си размер, като най-сериозно отражение в посока намаление ще има при изплащането на дължимия за 2009г. дивидент.

■ Външни източници на ликвидност

Външните източници на ликвидност са собственият капитал на Дружеството и двата инвестиционни заема, които са разгледани в точка 3.3. Капиталови ресурси.

Предвид факта, че ФНИБ е замразил инвестиционните си намерение до стабилизирането на пазарната обстановка в страната, Дружеството разполага с достатъчен финансов ресурс, който да обезпечи напълно дейността му през следващите месеци. От гледна точка на разпределението на свободните средства за реализацията на проекти, ФНИБ ще концентрира дейността си основно в управлението на проектите си генериращи текущи доходи, като Камбаните Бизнес Център, търговските центрове “Mr. Bricolage” и проект земеделска земя.

2.2 Капиталови ресурси

В края на юни 2010г. дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, отчита увеличение с 142 хил.лв. или 0.15% до 94,346 хил.лв. Най-голям принос за това увеличение има регистрираната за тримесечието печалба в размер на 699 хил.лв. В посока намаление на дългосрочния капитал основна роля имат изплатените през периода главници по двата инвестиционни кредита на Дружеството.

В резултат от настъпилите изменения структурата на дългосрочния капитал се променя в полза на собствения капитал, като към края на периода неговият дял е 81.5%. Разпределението между собствен капитал и привлечени средства е представено на фигурите по-долу.

Фигура 2: Съотношение между собствен и привлечен капитал:

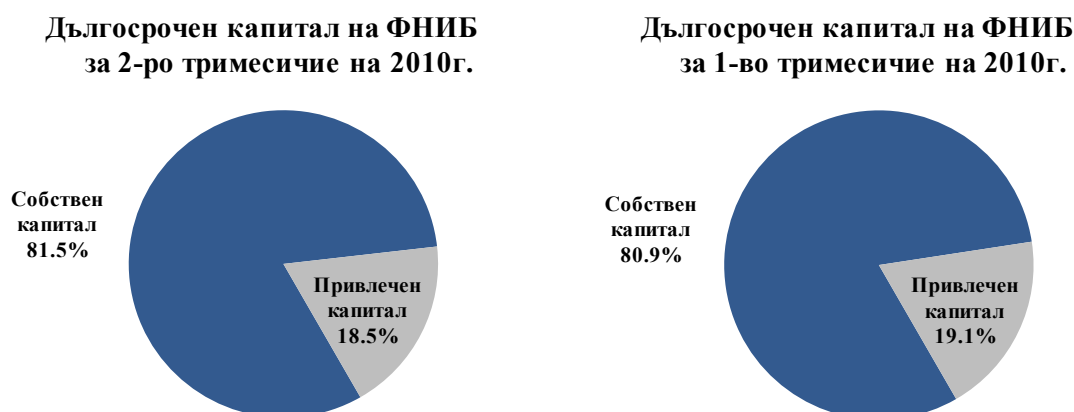


Таблица 4 – Коефициенти на капиталова структура:

| Коефициент на капиталовата структура | 30.06.2010 | 31.03.2010 |
|--|------------|------------|
| Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени средства | 4.41 | 4.24 |
| Съотношение на ДА към собствен капитал | 0.84 | 0.86 |
| Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА | 0.27 | 0.28 |

* Деривативният финансов инструмент не е включен в калкулациите на горепосочените коефициенти

■ Собствен капитал

Към края на юни 2010г. собствения капитал на ФНИБ се увеличава с 0.91% и достига до 76,922 хил.лв. Основна причина за това увеличение е реализираната печалба за периода в размер на 699 хил.лв., в основата, на която стоят

реализираните приходи от наем генерирани от Дружеството през тримесечието и реализираните продажби на земеделски земи. През настоящия период не са извършени преоценки на имоти, което определя така регистрираната печалба като изцяло оперативна.

Таблица 5 – Собствен капитал на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 30 юни 2010 г.

| Собствен капитал в хил.лв. | 30.06.2010 | 31.03.2010 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Основен капитал | 60,450 | 60,450 |
| Премийни резерви | 9,810 | 9,810 |
| Натрупана печалба | 6,662 | 5,963 |
| Общо собствен капитал | 76,922 | 76,223 |

■ Привлечен капитал

- През изтеклото тримесечие Дружеството редовно е плащало дължимите вноски по инвестиционните си кредити, използвани за финансирането на проекта „Mr. Vricolage” и Камбаните Бизнес Център. Общо непогасената главница по двата кредита към края на юни 2010г. е 10.13 млн. евро, като срока на двата кредита е както следва: до декември 2016г. за кредита за Mr.Vricolage и до октомври 2018г. по кредита за Камбани Бизнес Център. Нови инвестиционни кредити не са били усвоявани през периода.

■ Капиталови разходи през следващите периоди на отчитане

Инвестиционната програма на Дружеството през 2010 годината е основно насочена към текущо управление на проектите генериращи доходи. Дружеството не възнамерява да стартира нови инвестиционни проекти до стабилизирането на пазарната обстановка в страната.

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

2.3 Структура на активите

Сумата на активите на ФНИБ към края на юни 2010г. нараства с 0.2% до 101,212 хил.лв. в сравнение с края на предходното тримесечие, когато стойността на активите бе 101,005 хил.лв. Отчетеното нарастване е основно в резултат от увеличението на паричните средства за сметка на отписването на продадените през периода земеделски земи.

Таблица 6 – Структура на активите на ФНИБ

| Структура на активите в хил.лв | 30.06.2010 | | 31.03.2010 | % дял |
|---|----------------|-------------|----------------|-------------|
| Дълготрайни активи вкл. | 64,850 | 64% | 65,225 | 65% |
| - общо недвижими имоти | 64,304 | 64% | 64,652 | 64% |
| Краткотрайни активи вкл. | 36,362 | 36% | 35,780 | 35% |
| - ДДС за възстановяване | - | 0% | - | 0% |
| - Търговски вземания и лихви | 1,555 | 1.5% | 1,609 | 1.6% |
| - Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване | 32,996 | 33% | 32,864 | 33% |
| - Парични средства и краткосрочни депозити | 1,587 | 1.6% | 1,073 | 1.1% |
| ОБЩО АКТИВИ | 101,212 | 100% | 101,005 | 100% |

Въпреки отбелязаното увеличение структурата на активите се запазва приблизително същата, като леки изменения се наблюдават само в структурата на краткотрайните активи в дяловете на паричните средства и търговските вземания. Най-голям дял отново имат дълготрайните активи заемащи 64% от общите активи и съответно 36% за краткосрочните активи.

Предвижданията на Дружеството през настоящата 2010г. са активите да се увеличават с постъпленията от продажба на имоти и постъпления от наеми и да се намалят с изплащането на дължимия за 2009г. дивидент.

2.4 Резултати от дейността

Дейността на Дружеството през второто тримесечие на 2010г. беше насочена най-вече към управление на проект Камбаните Бизнес Център и генерираните от него приходи и продажбата на земеделски земи в северозападна България.

■ Приходи от дейността

През разглежданото тримесечие отчетените приходи са в размер на 2,089 хил.лв. което представлява увеличение с 305 хил.лв. или 17% в сравнение с предходното тримесечие. Реализираното увеличение се дължи основно на по-високите отчетени през периода продажби на имоти и увеличените приходи от наеми.

Таблица 7 – Реализирани приходи за второто и първото тримесечие на 2010г.

| Приходи на ФНИБ (хил.лв.) | II - трим 2010 | I - трим 2010 |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Приходи от продажба на имоти | 461 | 287 |
| Приходи от наеми | 1,511 | 1,479 |
| Приходи от лихви | 86 | 18 |
| Други финансови приходи | 31 | 0 |
| Общо приходи | 2,089 | 1,784 |

Отчетените приходи през второто тримесечие на 2010г. в основната си част (72.3%) представляват приходи от наеми в размер на 1,511 хил.лв. Така формираната стойност се състои от реализираните приходи от наеми на търговските обекти „Мг. Vitcolage”, отдадената под наем офис част от Камбаните Бизнес Център и приходи от аренда на земеделска земя. Повишението на приходите от наем се дължи най-вече на допълнителните приходи от сключения нов договор за наем с ИНГ Банк Н.В. – Клон София и индексацията на наемите за някои от наетите площи.

Другото съществено перо с дял от 22.1% в структурата на приходите на ФНИБ представляват приходите от продажби на имоти на стойност 461 хил.лв. В тази стойност се включват основно продадените през периода земеделски земи.

Реализираните приходи от лихви през второто тримесечие на 2010г. са в размер на 86 хил.лв. Отбелязаното нарастване се дължи на прогресивно нарастващата лихва по предоставените от Дружеството срочни банкови депозити.

ФНИБ очаква стойността на приходите през следващото тримесечие да се запази най-вече в частта си приходи от наем. Допълнителни приходи са възможни в случай, че дружеството реализира нови сделки по продажба на имоти.

■ Разходи от дейността

През изминалото тримесечие разходите от дейността на ФНИБ са се увеличили минимално, като основна заслуга за това има по-голямата стойност на отписаните активи продадени през периода.

Таблица 8 – Отчетени разходи за второ и първото тримесечие на 2010г.

| Разходи на ФНИБ (хил.лв) | II - трим 2010 | I - трим 2010 |
|---|----------------|----------------|
| Балансова стойност на продадените имоти | (358) | (244) |
| Разходи за лихви | (355) | (273) |
| Възнаграждения на обслужващото дружество | (285) | (289) |
| Разходи за материали | (77) | (64) |
| Загуба от деривативен финансов инструмент | (76) | (116) |
| Разходи за персонала | (14) | (23) |
| Други разходи | (225) | (312) |
| Общо разходи | (1,390) | (1,321) |

През изминалото тримесечие най-голям дял 25.8% от разходите се пада на балансовата стойност на отписаните активи продадени през периода. Това се дължи на по-големия обем земеделски земи излезли от баланса на Дружеството.

Следващия по големина дял 25.5% се пада на разходите за лихви, в които се включват изплатените и начислени лихви по кредитите и разходите плащани по лихвения суап използван по кредита за Mr.Vricolage.

На трето място с дял от 20.5% се нареждат разходите за възнаграждение на обслужващото дружество, в чиято стойност за изминалото тримесечие е включено и възнаграждението за продажбата на земеделски земи.

Друг голям разход през тримесечието представляват перото Други разходи основната част от което представляват разходи за имотни данъци.

■ Резултат от дейността

През изтеклото тримесечие Дружеството реализира печалба от 699 хил.лв. основната заслуга за което имат приходите от наеми и продажбата на земеделска земя. Очакванията на дружеството за следващите отчетни периоди е печалбата да нараства с привличането на нови наематели в Камбаните Бизнес Център и продажбата на нови имоти.

Таблица 9 – Финансов резултат за второто и първото тримесечие на 2010г.

| Финансов резултат | II - трим 2010 | I - трим 2010 |
|--------------------------------------|----------------|---------------|
| Приходи | 2,089 | 1,784 |
| Разходи | (1,390) | (1,321) |
| Печалба / (загуба) за периода | 699 | 463 |

■ 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 м. Март 2005 г. Оттогава досега са настъпили промени в следните насоки:

Пазарен риск

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

3 Съществени промени във счетоводната политика през отчетния период

През отчетния период Дружеството не направи преценка на притежаваните имоти, с оглед липсата на съществени флуктуации на цените на пазара на бизнес имоти. Такава бе извършена към 30.06.2009, когато имаше тенденция към намаляване на пазарните стойности.