

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

Първо тримесечие на 2011 година

1 **Обща информация за Дружеството**

1.1 **Правна рамка и промени в устава на Дружеството през периода януари – март 2011г.**

„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 тримесечие няма промени в правната рамка и устава на Дружеството.

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

■ **Възнагражденията, получени общо през първото тримесечие на 2011г. от членовете на Съвета на директорите;**

През първото тримесечие на 2011 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 – 3,882 лв.

Общо през първото тримесечие на 2011 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат на 6,042 лв.

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

Към 31.03.2011 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков - 669 243 бр. акции, представляващи 1.11 % от капитала на Дружеството;
- Марио Исам-Саади Ал-Джебури - 125 000 бр. акции, представляващи 0.21 % от капитала на Дружеството;
- Чавдар Иванов Донков – 808 314 бр. акции, представляващи 1.34 % 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" 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;

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

- Форем Консултинг България ООД-Управител; ул.Оборище №10, ап.1

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" АДСИЦ 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

- Булконтри ЕООД , гр.София, ул. Крум Кюлявков №15А, ет.8

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
- ЕТ НИК – Николай Скарлатов, гр.София, с. Габер 2215

Марио Исам-Саади Ал-Джебури

- Форем Консултинг България ООД

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

Няма такива.

2 Портфейл на Дружеството

2.1 Структура на портфейла

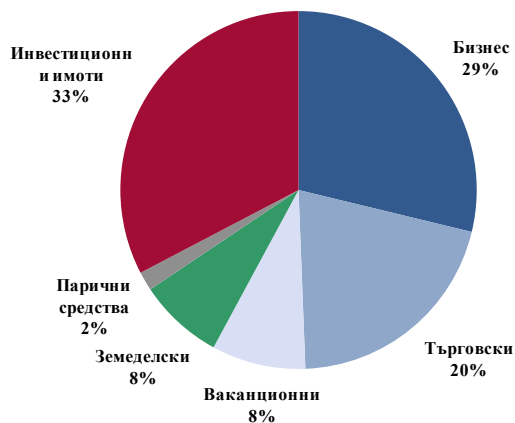
Структурата на портфейла на ФНИБ през първото тримесечие на 2011г. остава почти без изменение. Промяна се наблюдава само в делът на паричните средства, които нарастват от 1% на 2%. През тримесечието дейността на Дружеството беше насочена главно в следните направления:

- Отдаване под наем на последните останали свободни площи на „ДЕНС АКАДЕМИ – 2” ООД и достигане на 100% запълняемост на Камбаните Бизнес Център.
- Преустройство на последно отдадените под наем помещения в Камбаните Бизнес Център и предаването на готовите площи на техните наематели;
- Активно маркетингане на апартаментите и гаражите в Секвоя 2, Боровец;
- Подготовка планов ремонт на ТЦ Mr.Vicolage в гр.София

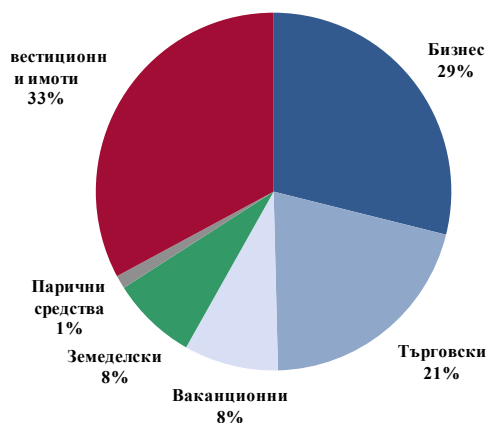
Управляваните от ФНИБ проекти към края март 2011г. са 9 на брой, диверсифицирани във всички сектори на пазара на недвижимите имоти в България.

Фигура 1 Разпределение на инвестирания капитал по видове сектори

Структура на портфейла I-во трим. 2011г.



Структура на портфейла VI-то трим. 2010г.



Дейността на Дружеството през изминалото тримесечие бе основно насочена към управление на четири от общо деветте проекта, като 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 средства към 31.03.2011	Бъдещи плащания
Реализирани проекти				
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж"	текущо управление	19,895	19,895	0
Земеделска земя	отдаване под аренда / продажба	7,452	7,452	0
Камбаните Бизнес Център - офис част	текущо управление/ продажба	27,779	27,779	0
Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец	в продажба	3,693	3,693	0
Проекти в процес на реализация				
Морско ваканционно селище - с.Лозенец	замразен	18,000	4,514	0
Предстоящи проекти				
Инвестиционни имоти до Велико Търново*	промяна регулация	512	512	n.a
Инвестиционен имот до Видин*	преустановен	589	589	n.a
Инвестиционни имоти в София - Околвърстен път*	промяна регулация	7,475	7,475	n.a
Инвестиционни имоти в София - Младост IV*	преустановен	22,974	22,974	n.a
Общо за всички проекти		108,369	94,883	0

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

От изброените проекти в таблицата, Търговски центрове „Доверие-Бриколаж“, Земеделска земя и Камбаните Бизнес Център са в етап на текущо управление, като проект жилищна сграда „Секвоя 2“ – Боровец е в процес на продажба. Следващата група проекти са в процес на реализация, което обхваща времето от проектиране до тяхното изграждане или продажба. Към момента има само един такъв проект и Дружеството е замразило неговото развитие. Останалите четири проекта са на етап промяна регулацията на земята. За някои от тези имоти ФНИБ очаква процеса на регулация да завърши през тази или следващата година.

2.2 Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж“

Проект „ТЦ Доверие Бриколаж“ е стартиран от ФНИБ през 2006г. Той представлява „покупка и обратно отдаване под наем“, предмет на който са двата магазина от веригата Mr.Bricolage разположени във Варна в кв.Младост и в София на бул.Цариградско шосе. 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 от месечния наем за двата магазина е 90,147 евро, което на годишна база е 1,081,764 евро постоянен приход за ФНИБ за оставащия период от договора за наем.

С цел оптимизиране на възвращаемостта от проекта през 2006г ФНИБ рефинансира 70% от стойността му, чрез инвестиционен кредит от БПБ на стойност EUR 7 млн.

През текущия период наемателя е изплатил всички дължими суми по наемите за двата магазина. Редовно са платени и текущите дължими суми по направените застраховки на магазините. През тримесечието е направена подготовката за планов ремонт на магазина в София, който ремонт ще се извърши през следващия отчетен период.

2.3 Проект – Земеделска земя

През изминалото тримесечие Дружеството не е продавало нови земеделски земи. Общо притежаваната към края на март 2011г. земеделска земя възлиза на 23,300.86 дка.

Общо инвестираните средства в земеделска земя от старта на проекта през 2005г. до момента, изключвайки извършените продажби през тримесечието, са 7,452 хил. лева, което прави 319.81 лв. на дка средна покупна цена включваща разходите по придобиване на имотите. Основната част от закупените земи са III и IV категория, като средната големина на отделните имоти е около 10-15 дка.

Към края на март 2011г. отдадените земеделски земи под аренда са 19,380 дка, което представлява 83.17% от общо притежаваните през годината земеделски земи. Средната наемна цена за стопанска 2010/2011 година е 21.17 лв./дка.

2.4 Проект – „Камбаните Бизнес Център”

„Камбаните Бизнес Център” (КБЦ) – представлява офис сграда с РЗП от 16,266 кв.м и открит паркинг с общо около 217 места. Сградата се намира на адрес гр. София ул. Околовръстен път №258.

През януари 2011г. бе подписан договор за наем с „ДЕНС АКАДЕМИ – 2” ООД за последните неотдадени площи в КБЦ. С този договор сградата е запълнена на 100%, като основен наемател е Хюлет-Пакард заемащи над 92% от отдаваемата площ.

Таблица 2 – Структура на наемателите в Камбаните Бизнес Център към 31.03.2011г.

Наемател	дял от общата площ %
Хюлет-Пакард Глоубъл Деливъри България Център	86.16%
Хюлет-Пакард България	6.16%
Кенар-Кулинар	3.26%
Денс Академи – 2	2.70%
ОНДА КОФИ БРЕЙК	1.06%
ИНГ БАНК Н.В. – клон София	0.66%
ОБЩО	100.00%

През тримесечието са завършени всички преустройства на отдадените площи и те са предадени на съответните им наематели. В тази връзка са направени допълнителни подобрения по сградата, които са отразени в стойността на имота.

През настоящата година усилията на ФНИБ ще бъдат насочени към намиране на купувач за сградата и последваща продажба.

2.5 Проект – Жилищна сграда „Секвоя 2” – Боровец

През 2007г. Дружеството стана собственик на ваканционен имот - жилищна сграда „Секвоя 2” находяща се в най-стария ски курорт на България – Боровец. Общата разгърната застроена площ е 3,527.3кв.м

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

През изтеклото тримесечие няма нови продадени апартаменти. Към края на март 2011г. общо продадените апартаменти са седем на брой. Продължава кампанията за продажба и на останалите апартаменти.

2.6 Проект – Ваканционно селище на морето

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

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

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

2.7 Проект – Инвестиционен имот до град Велико Търново

Парцелът е закупен през 2006г. и е с обща площ от 203,248 кв.м. Имотът има добра локация, което дава отлични възможности на това място да бъде развит търговски район с множество обекти, където големи търговски вериги да разположат своите магазини.

През изминалото тримесечие продължават действията на Дружеството в посока смяна на регулацията на имотите. Очакванията на мениджмънта са тя да завърши в кратки срокове, след което реализацията на проекта ще бъде отложена до настъпването на по-благоприятни условия на пазара на недвижими имоти.

2.8 Проект – Инвестиционен имот до град Видин

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

Теренът е разположен в близост до фериботното пристанище на Видин на основния път свързващ града и ферибота. В района срещу парцела е разположено митническо бюро, обслужващо товарите идващи по река Дунав. В допълнение,

имотът се намира в близост до новия мост над река Дунав, чието изграждане продължава и през текущата година.

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

2.9 Проект – Инвестиционни имоти в град София – Околовръстен път

Друг проект с добър потенциал за бъдещо развитие са закупените от Дружеството имоти в полите на Витоша в съседство на вече реализирания проект – Камбаните Бизнес Център. Общата площ на закупените от ФНИБ имоти е 18,052 кв.м.

Така оформилият 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 ново изградения „Резиденшъл Парк София” и до Бизнес Парк София, както и множеството търговски обекти в околността, дават една отлична перспектива за реализация на проекта.

През миналата година дружеството изгради временен паркинг върху част от имотите, който паркинг обслужва нуждите на наемателите от Камбаните Бизнес Център.

ФНИБ очаква процедурата по промяна на регулацията да бъде завършена в кратки срокове, след което бъдещото развитие на проекта ще бъде отложено до настъпването на по-благоприятни условия на пазара на недвижими имоти.

2.10 Проект – Инвестиционни имоти в Младост IV, София

През 2007г. ФНИБ придоби 21 имота с обща площ 79,253 кв.м., разположени на Околовръстното шосе на София в точката му на пресичане с бул.Александър Малинов, в западна посока срещу Бизнес Парк София. След продажбата през 2008г. на 9 от общо закупените имоти, ФНИБ остана собственик на 12 имота с обща площ 47,345 кв.м.

През 2008г. Община София започна процедура по изготвяне и приемане на нов устройствен план на района, което отложи инвестиционните намерения на Дружеството за времето след одобрението на новия устройствен план.

3 Развитие на дейността и състояние на Дружеството през първото тримесечие на 2011г.

3.1 Ликвидност

Таблица 2 – Показатели за ликвидност на ФНИБ към 31.03.2011г. и 31.12.2010г.

Коефициенти	31.03.2011	31.12.2010
Текуща ликвидност	5,85	5,88
Бърза ликвидност	0,50	0,49
Абсолютна ликвидност	0,27	0,19

През първото тримесечие на 2011г. показателите за ликвидност се променят разнопосочно. Основна промяна се наблюдава в абсолютната ликвидност. Причината за отчетеното увеличение от 0,19 на 0,27 е в резултат на нарасналите парични средства вследствие получените през периода наемни плащания.

Коефициентът за текуща ликвидност отбелязва слабо намаление от 5,88 в края на четвъртото тримесечие на 2010г. до 5,85 в края на първото тримесечие на 2011г., което се дължи на по-големия процент увеличение на краткотрайните пасиви (0,87%) спрямо краткотрайните активи (0,34%). Основен принос за увеличението на текущите пасиви има повишението на дължимия ДДС, както и дължимите суми към строителните компании извършващи преустройства в КБЦ.

Очакванията за следващото тримесечие са показателите за ликвидност да се подобрят в резултат от реализираните приходи от наем на имоти. Положително влияние върху ликвидността ще окаже и евентуалната продажба на активи на дружеството.

■ Вътрешни източници на ликвидност

През първото тримесечие на 2011г. "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ запазва значителни по размер вътрешни източници на ликвидност.

Таблица 3а – Текущи активи на ФНИБ към 31.03.2011г. и 31.12.2010г.

Източници на ликвидност (хил.лв)	31.03.2011	% дял	31.12.2010	% дял
Текущи активи				
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	33 270	91,4%	33 221	91,6%
Търговски вземания и лихви	1 208	3,3%	1 623	4,5%
Разходи за бъдещи периоди	258	0,7%	263	0,7%
Парични средства и краткосрочни депозити	1 660	4,6%	1 164	3,2%
Общо текущи активи	36 396	100%	36 271	100%

○ Краткотрайни (текущи) активи

Общия размер на краткотрайните активи нараства с 0.34% и достига 36,396 хил.лв. спрямо 36,271 хил.лв. през предходното тримесечие. Общата структура на активите се изменя, като се разменят дяловете на търговските вземания и паричните средства.

Основната част (91,4%) заемат инвестиционните имоти държани за продажба и търгуване, които са съставени от отчетната стойност на офис частта от Камбаните Бизнес Център и жилищната сграда „Секвоя 2” в кк. Боровец. 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 ликвидни средства с 4,6% са Паричните средства и депозитите на Дружеството, чиято стойност се увеличава до 1,660 хил.лв вследствие на постъпленията от наеми на отдадените имоти.

Трети по големина източник на ликвидност с 3.3% се явяват Търговските вземания и лихви. Тази статия бележи известно намаление като следствие от събраните през периода вземания от основния наемател в Камбаните Бизнес Център във връзка с извършените от Дружеството преустройства на ново отдадените офис площи, тъй като направените разходи са за сметка на наемателя. Други основни вземания отбелязани в тази статия са вземанията от аренды и вземанията по продажба на имоти извършени през предходните отчетни периоди.

Очакването на ръководството на ФНИБ е сумата на текущите активи да се увеличава плавно с увеличението на паричните средства и търговските вземания от аренды и да намалее с изплащането на задълженията на Дружеството към строителните компании извършили преустройствата на новите офис помещения.

Краткосрочни (текущи) пасиви

Таблица 3б - Текущи пасиви на ФНИБ към 31.03.2011г. и 31.12.2010г.

Източници на ликвидност (хил.лв)	31.03.2011	% дял	31.12.2010	% дял
Текущи пасиви				
Краткосрочни заеми и начислени лихви	2 337	37,5%	2 302	37,3%
ДДС и др. дължими данъци	118	1,9%	38	0,6%
Задължения към обслужващото дружество	716	11,5%	884	14,3%
Задължения към персонала и осиг.предприятия	5	0,1%	0	0,0%
Провизия за дължими дивиденди	2 394	38,5%	2 394	38,8%
Търговски и други задължения	656	10,5%	554	9,0%
Общо текущи пасиви	6 226	100%	6 172	100%

Стойността на текущите пасиви на дружеството отбелязва 0,87% увеличение и достига 6,226 хил.лв. спрямо 6,172 хил.лв. през предходното тримесечие, като се запазва основната структура.

Отново най-голям дял 38,5% от текущите пасиви се пада на направените провизии за дивидент за финансовата 2010г. в размер на 2,394 хил.лв. Начислените провизии за дължим дивидент представляват 90% от преобразувания финансов резултат, определен съгласно чл.10 от ЗДСИЦ. Окончателната сума за разпределяне на дивидент за 2010г. ще бъде определена на Общото събрание на акционерите, когато бъдат гласувани финансовите резултати за 2010г.

Втора по големина с 37,05% отново остава статията за начислените лихви и текущата част от главницата на усвоените от Дружеството инвестиционни кредити за Мг.Vicolage и Камбаните Бизнес Център. Слабото увеличение на тази статия отново се дължи на нарастващия размер на месечните плащания на главницата по

използваните кредити.. Очакванията са през следващите отчетни периоди тази сума да нараства до момента на изплащане на задълженията по кредитите.

На трето място с дял от 11,5% остава статията за дължимите към управляващото дружество средства. Отчетеното намаление е в резултат от изплатени задължения към строителни компании наети през управляващото дружество.

Относителния дял на „Търговските и други задължения” се увеличава от 9% на 10,5% в резултат от регистрираното увеличение в стойността им. Тази сметка се състои основно от дължимите гаранционни суми към строителните компании извършващи преустройства в КБЦ, начислени неустойки по строителни договори, начислени провизии по несъбираеми вземания от отдаване на земеделска земя под аренда както и други търговски задължения.

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

През следващия отчетен период ФНИБ очаква стойността на краткосрочните задължения да намалее, като основно отражение в тази посока ще има изплащането на дължимите суми за строителни работи.

■ **Външни източници на ликвидност**

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

Предвид факта, че ФНИБ е замразил инвестиционните си намерения 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. Vricolage” и проект земеделска земя.

3.2 Капиталови ресурси

В края на март 2011г. дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, отчита увеличение с 342 хил.лв. до 90,700 хил.лв. Принос към това повишение има отчетената за тримесечието печалба, чийто ефект е частично неутрализиран от изплатените през периода главници по двата инвестиционни кредита на Дружеството.

Въпреки отбелязаното увеличение на дългосрочния капитал, неговата структура се запазва приблизително същата, като промяна се наблюдава в посока увеличение на дела на собствения капитал, който достига 82,7%. Разпределението между собствен капитал и привлечени средства е представено на фигурите по-долу.

Фигура 2: Съотношение между собствен и привлечен капитал:

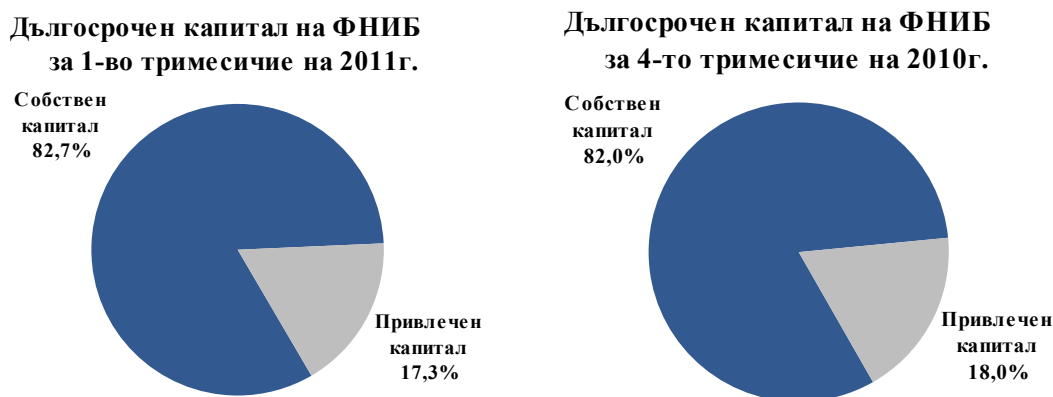


Таблица 4 – Коефициенти на капиталова структура:

Коефициент на капиталовата структура	31.03.2011	31.12.2010
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени средства	4,78	4,55
Съотношение на ДА към собствен капитал	0,81	0,82
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0,26	0,27

* Деривативният финансов инструмент и краткосрочната част от заемите не са включени в калкулациите на горепосочените коефициенти

■ Собствен капитал

В края на март 2011г. собственият капитал на ФНИБ е в размер 75,000 хил.лв., което представлява ръст от 1,26% в сравнение с предходното тримесечие. Цялото увеличение се дължи на реализираната печалба за периода в размер на 932 хил.лв., в основата на която стоят реализираните приходи от наеми.

Таблица 5 – Собствен капитал на ФНИБ към 31.03.2011г. и 31.12.2010г.

Собствен капитал (хил.лв)	31.03.2011	31.12.2010
Основен капитал	60 450	60 450
Премийни резерви	9 810	9 810
Натрупана печалба	4 740	3 808
Общо собствен капитал	75 000	74 068

■ 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 март 2011г. е 9.3 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 2011 годината е основно насочена към текущо управление на проектите генериращи доходи. Към настоящия момент Дружеството няма взети решения да стартира нови инвестиционни проекти, но следи динамиката на пазара за нови възможности.

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

3.3 Структура на активите

Сумата на активите на ФНИБ към края на март 2011 г. нараства минимално с 0.17% до 97,382 хил.лв. в сравнение с края на предходното тримесечие, когато стойността на активите бе 97,216 хил.лв. Отчетеното увеличение е следствие на натрупаните парични постъпления от наеми и увеличаването на отчетната стойност на КБЦ със стойността на направените подобрения.

Таблица 6 – Структура на активите на ФНИБ

Структура на активите (хил.лв)	31.03.2011	% дял	31.12.2010	% дял
Дълготрайни активи вкл.	60 986	62,6%	60 945	62,7%
- общо недвижими имоти	60 423	62,0%	60 425	62,2%
Краткотрайни активи вкл.	36 396	37,4%	36 271	37,3%
- Търговски вземания и лихви	1 208	1,2%	1 623	1,7%
- Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	33 270	34,2%	33 221	34,2%
- Парични средства и краткосрочни депозити	1 660	1,7%	1 164	1,2%
ОБЩО АКТИВИ	97 382	100%	97 216	100%

Общото разпределение на активите се запазва, като най-голям дял отново имат дълготрайните активи заемащи 62.6% от общите активи и съответно 37.4% за краткосрочните активи.

През отчетния период не са извършени продажби на недвижими имоти и се запазва структурата на Дълготрайните активи.

Структурата на краткотрайните активи претърпява промени, като с най-голям дял остават инвестиционните имоти за продажба и търгуване, а търговските вземания и лихви отстъпват второто си място на паричните средства. Както е посочено по-горе в отчета причината за намалението на дела на търговските вземания и лихви са погасените вземания от основния наемател в Камбаните Бизнес Център във връзка с извършените от Дружеството преустройства за сметка на наемателя.

Предвижданията на Дружеството през настоящата 2011 г. са активите да се увеличават с постъпления от наеми и да се намалят с изплащането на дължимия за 2010 г. дивидент.

3.4 Резултати от дейността

Дейността на Дружеството и през първото тримесечие на 2011 г. беше насочена най-вече към управление на проект Камбаните Бизнес Център.

■ Приходи от дейността

През разглежданото тримесечие отчетените приходи са в размер на 1,859 хил.лв. което представлява увеличение спрямо предходния период, основна заслуга за което имат отчетените приходи от наеми.

Таблица 7 – Реализирани приходи по тримесечия

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	I - трим 2011	% дял	IV - трим 2010	% дял
Приходи от продажба на имоти	0	0,0%	1 047	32,5%
Приходи от наеми	1 593	85,7%	1 376	42,7%
Приходи от лихви	26	1,4%	27	0,8%
Печалба от деривативен финансов инструмент	230	12,4%	183	5,7%
Други приходи	10	0,5%	587	18,2%
Общо приходи	1 859	100%	3 220	100%

През първото тримесечие на 2011г. най-голям дял от приходите 85,7% се пада на приходите от наеми, които за периода са в размер на 1,593 хил.лв. Така формираната стойност се състои от реализираните приходи от наеми на търговските обекти „Mr. Vricolage”, 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 наема от новоотдадените офис площи в Камбаните Бизнес Център.

Тъй като през отчетния период не са продавани имоти приходите по тази сметка са нула. Второто място в структурата на приходите е заето от реализираната печалба от лихвен суап, чрез който Фондът заменя плаваща лихва и плаща фиксиран лихвен процент. Отчетеният приход е следствие от повишеното ниво на EURIBOR през разглеждания период.

Третия по големина дял (1,4%) е на приходите от лихви, които запазват стойност близка до тази отчетена през предходното тримесечие. През следващия период се очаква този приход да остане в същите граници.

Перото Други приходи бележи най-съществена промяна като спада от 587 хил.лв. на 10 хил.лв. В основната си част това перо се състои от обратно признатите провизии, начислени през предходните периоди като несъбираеми вземания от продажба на имоти и аренды. Тези вземания през четвъртото тримесечие на 2010г. бяха успешно получени от ФНИБ, което е наложило те да бъдат обратно признати като приходи през предходния период.

ФНИБ очаква стойността на приходите през следващото тримесечие да расте в частта си приходи от наем вследствие от увеличената запълняемост на КБЦ и в частта си приходи от продажба на имоти.

■ Разходи от дейността

През изминалото тримесечие структурата на разходите на ФНИБ претърпява значителни изменения, като основна заслуга за това има липсата на отрицателни загуби от преоценки на имоти и липсата на отписана балансова стойност на продадените имоти, тъй като продажби не са били извършвани през разглеждания период.

Таблица 8 – Отчетени разходи по тримесечия

Разходи на ФНИБ (хил.лв)	I - трим 2011	% дял	IV - трим 2010	% дял
Балансова стойност на продадените имоти	-	0,0%	(963)	22,1%
Разходи за лихви	(313)	33,8%	(317)	7,3%
Възнаграждения на обслужващото дружество	(278)	30,0%	(386)	8,9%
Разходи за материали	(49)	5,3%	(87)	2,0%
Разходи за персонала	(15)	1,6%	(16)	0,4%
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	-	0,0%	(1 809)	41,5%
Други разходи	(272)	29,3%	(782)	17,9%
Общо разходи	(927)	100%	(4 360)	100%

За разлика от миналото тримесечие, когато основна част от разходите заемаха обезценките на имоти и изписаната балансова стойност на продадените активи, през първото тримесечие на 2011г. най-голям дял 33,8% от разходите се пада на разходите за лихви, в които се включват изплатените и начислени лихви по кредитите и разходите по лихвения суап, използван по кредита за Mr.Bricolage. Тази сметка отбелязва леко намаление в резултат на амортизираната главница, като се очаква тази тенденция да се запази до окончателното изплащане на заемите.

На второ място с дял от 30% от разходите се нареждат възнагражденията на обслужващото дружество, които намаляват вследствие липсата на възнаграждение за успех за продажба на имоти.

Друг голям дял 29.3% заемат Други разходи, които включват разходи за провизии и обезценка на несъбираеми вземания, разходи за имотни данъци и такси, както и амортизираните банкови такси във връзка с усвояването на кредитите на Фонда.

ФНИБ очаква стойността на разходите през следващото тримесечие да расте вследствие продажбата на недвижими имоти на Дружеството.

■ Резултат от дейността

През изтеклото тримесечие Дружеството реализира печалба в размер на 932 хил.лв. за разлика от четвърто тримесечие на 2010г., когато отчетеният финансов резултат бе загуба в размер на 1,140 хил.лв вследствие на направените преоценки в края на 2010г. Ако се пренебрегне нетният резултат от тях, то Дружеството би отбелязало оперативна печалба в размер на 669 хил.лв. за четвъртото тримесечие на 2010г. Тогава реализираното увеличение на печалбата на тримесечна база е 39.31%.

Таблица 9 – Резултати от дейността на Дружеството за 4-то тримесечие на 2010г. и 1-во тримесечие на 2011г.

Финансов резултат (хил.лв)	I - трим 2011	IV - трим 2010
Приходи	1 859	3 220
Разходи	-927	-4 360
Печалба / (загуба) за периода	932	-1 140

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

Лихвен риск

Към март на 2011 г. предвид усвоените банкови заеми, ФНИБ е изложен на лихвен риск свързан с промяна на лихвените нива. С цел минимизиране на този риск, Дружеството е сключило договор за лихвен суап, с който заменя плаваща лихва с фиксирана, и текущо поддържа постоянен контакт с банката кредитор с цел оптимизация на лихвените плащания.

Валутен риск

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

Ликвиден риск

Дружеството е изложено на ликвиден риск от гледна точка на изплащане на текущите си задължения. Към момента, Дружеството има достатъчно свободни средства, с които да финансира оперативната и инвестиционната си дейност. Имайки предвид наличните си средства по банковите си сметки, текущите приходи от наем и размера на задължението за изплащане на дивидент за 2010г., Дружеството смята, че има достатъчно ликвидни средства, с които да покрие всички свои нужди и не се налага намирането на нови заемни средства.

Строителен риск

Тъй като строителната дейност на ФНИБ е сведена до минимум и предприетите строителни проекти от предходните години са вече завършени, Дружеството счита, че към настоящия момент не е изложено на такъв вид риск.

4 Промени в цената на акциите на Дружеството

От началото на 2011г. се наблюдават положителни настроения сред участниците на българския капиталов пазар и повишение в търгуваните обеми. Годината започна с ръст от 9.88% на водещия индекс SOFIX през януари. През февруари показателят се отличи като най-стабилния индекс в региона на Централна и Източна Европа, като ускори повишението си и се изстреля с 13% спрямо януари. През март българският борсов пазар остана настрана от влиянието на геополитическите проблеми в Северна Африка и земетресението в Япония. Нивото на SOFIX се запази и отчете минимален спад от 0.99%. Общо за тримесечието водещият индекс регистрира ръст от 22.93% до 445.43 пункта.

Множество борсово търгувани компании реализираха значителна доходност от началото на 2011г. и Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ не направи изключение, като повиши цената си с 46.29% до 0.768лв. за акция. Отчетеният ръст се дължи на реализираните добри финансови резултати за 2010 и достигането на 100% заетост на Камбаните Бизнес Център.

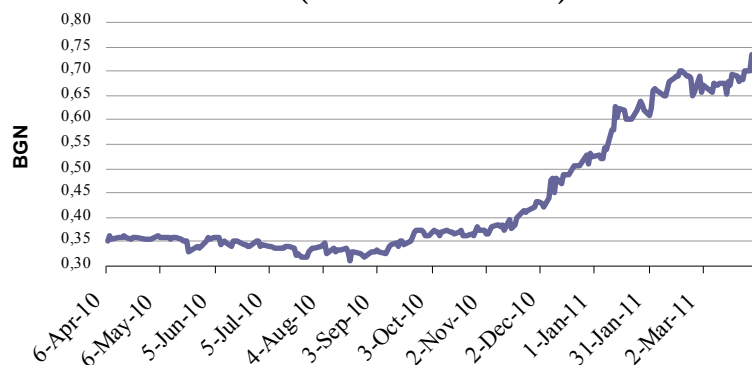
ФНИБ участва в индекса на дружествата със специална инвестиционна цел BGREIT и широкия индекс BG 40, а през март 2011г. влезе и в състава на SOFIX, което би могло да допринесе за привличане вниманието на големи институционални инвеститори към акциите на дружеството.

Провизираната печалба за разпределение на дивидент за 2010 е 2,394 хил.лв., което носи брутен дивидент на акция в размер на 0.0396 лв на акция, който предстои да бъде гласуван на редовното годишно Общо събрание на акционерите на ФНИБ.

Обобщените данни от търговията с акции на ФНИБ за периода 01.04.2010г. – 31.03.2011г. са както следва:

- Начална цена – BGN 0.351 (6 април 2010)
- Последна цена – BGN 0.768 (31 март 2011)
- Най-висока цена – BGN 0.768 (31 март 2011)
- Най-ниска цена – BGN 0.310 (18 август 2010)
- Общо количество изтъргувани акции – 16,820,946 броя
- Оборот за периода – BGN 8,501,521 (EUR 4,346,759)
- Средно претеглена цена – BGN 0.505
- Пазарна капитализация (към 31.03.2011г.) – BGN 46,425,600 (EUR 23,737,032)

Движение акциите на ФНИБ
(1.04.2010 - 31.03.2011)



5 Сделки със свързани лица

5.1 Сделки между свързани лица, сключени през отчетния период на текущата финансова година, които са повлияли съществено на финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството в този период.

През отчетния период "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ е извършил сделки със свързани лица: „МНИ” ООД. „МНИ” ООД е обслужващото дружество на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ и негов акционер. Извършените сделки могат да се групират в два вида. Извършвана дейност по обслужване на дейността на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ от „МНИ” ООД съгласно разпоредбите на закона за АДСИЦ и префактуриране на дейност свързана с ФНИБ от „МНИ” ООД съгласно разпоредбите на закона за АДСИЦ. Дружеството е проверявано от Органите по Приходите във връзка с искания за възстановяване на данъчен кредит по смисъла на ЗДДС.

5.2 Промени в сключените сделки между свързани лица, оповестени в годишния отчет, които имат съществено въздействие върху финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството през съответния отчетен период на текущата финансова година.

Няма промени в сключените сделки между свързани лица.

6 Събития след датата на отчета

Няма събития за оповестяване след датата на баланса