

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

на

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**

**Второ тримесечие на 2011 година**



## 1 **Обща информация за Дружеството**

### 1.1 **Правна рамка и промени в устава на Дружеството през периода април – юли 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 второ тримесечие на 2011 г. са направени предложения за промени в устава, които по-късно са гласувани от проведеното на 13 юли 2011г. Общо събрание на акционерите (ОСА). Решенията взети от ОСА са следните:

- ОС прие Годишния доклад на СД за дейността и управлението на Дружеството през 2010 г.
- ОС прие доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет за 2010 г.
- ОС прие доклада за дейността на Одитния комитет на дружеството за 2010 г.
- ОС одобри Годишния финансов отчет на дружеството за 2010 г.
- ОС прие отчета на Директора за връзка с инвеститорите.
- ОС освободи от отговорност членовете на СД за дейността им през 2010 г.
- ОС взе решение сума в размер на 2 394 037.58 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 0.03960360 лева. Финансовият резултат на дружество със специална инвестиционна цел съгласно одитирания годишен финансов отчет е печалба в размер на 701 744.81 лева.
- ОС избра „Ърнст енд Янг Одит” ООД, гр. София 1715, ж.к. Младост 4, Бизнес парк София, бл. 10, ет. 2, да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2011 г.
- ОС промени седалището и адреса на управление на дружеството на: гр. София, Столична община, район Изгрев, ул. Николай Хайтов № 3А, ет. 1.
- Промени в устава на Дружеството:

Чл. 3, ал. 1 от Устава придобива следната редакция:

“Седалището на Дружеството е: Република България, гр. София, район "Изгрев".”

Чл. 3, ал. 2 от Устава придобива следната редакция:

“Адресът на управление на Дружеството е: ул. Николай Хайтов № 3А, ет. 1.”

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

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

През второто тримесечие на 2011 г. са начислени следните възнаграждения на членовете на Съвета на директорите (СД), съгласно договори за управление:

- Възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков –2,828 лв.
- Възнаграждение на Марио Исам-Саади Ал-Джебури –720 лв.
- Възнаграждение на Чавдар Иванов Донков –1,774 лв.
- Възнаграждение на Николай Христов Скарлатов – 3,882 лв.

Общо през първото тримесечие на 2011 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат на 9,204 лв.

## 2 Портфейл на Дружеството

### 2.1 Структура на портфейла

През изтеклото тримесечие структурата на портфейла на ФНИБ не се променила. Най-голям е дялът на инвестиционните имоти в размер на 33%, а на второ място с 29% са бизнес имотите, където е включена офис сградата на Камбаните Бизнес Център. През тримесечието дейността на Дружеството беше насочена главно в следните направления:

- Текущо управление на Камбаните Бизнес Център.
- Извършване подобрения по ОВиК инсталацията на Камбаните Бизнес Център;
- Активно маркетинг на апартаментите и гаражите в Секвоя 2, Боровец;
- Извършване на дейности по продажба на притежаваните от Дружеството земеделски земи
- Извършване планов ремонт на ТЦ Mr.Vicolage в гр.София
- Оценка на инвестиционните възможности на пазара на офис площи

Управляваните от ФНИБ проекти към края юни 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 II-ро трим. 2011г.



Структура на портфейла I-во трим. 2011г.



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 30.06.2011г.	Бъдещи плащания
<b>Реализирани проекти</b>				
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	27,991	27,991	0
Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец	в продажба	3,693	3,693	0
<b>Проекти в процес на реализация</b>				
Морско ваканционно селище - с.Лозенец	замразен	18,000	4,514	0
<b>Предстоящи проекти</b>				
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
<b>Общо за всички проекти</b>		<b>108,581</b>	<b>95,095</b>	<b>0</b>

\* 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 извършен и планов ремонт на покрива на магазина в София и подмяна на част от оборудването му.

### 2.3 Проект – Земеделска земя

През изминалото тримесечие Дружеството е извършвало активна дейност по отношение продажбата на земеделска земя. В рамките на отчетния период е сключена една сделка за продажбата на 797 дка, която сделка обаче не е била завършена в рамките на периода и не е включена във финансовите отчети за тримесечието. Освен тази сделка през юли са сключени договори за продажба на още 11,779 дка, които също ще бъдат отчетени в следващото тримесечие. Общо притежаваната към края на юни 2011г. земеделска земя възлиза на 23,301.86 дка, в която сума се включват продадените след дата на отчета имоти.

Общо инвестираните средства в земеделска земя от старта на проекта през 2005г. до момента, без продадените имоти, са 7,452 хил. лева, което прави 319.80 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 юни 2011г. отдадените земеделски земи под аренда са 19,380 дка, което представлява 83.17% от общо притежаваните към края на юни 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.

След като през предходното тримесечие бяха отдадени последните свободни площи в сградата през второто тримесечие Камбаните Бизнес Център бе запълнен на 100%, като основен наемател е Хюлет-Пакард, заемащ над 92% от отдаваемата площ.

**Таблица 2** – Структура на наемателите в Камбаните Бизнес Център към 30.06.2011г.

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%
<b>ОБЩО</b>	<b>100.00%</b>

През тримесечието са направени подобрения по ОВиК инсталацията, с което са удовлетворени всички изисквания на наемателите. Редовно са проведени всички дейности по поддръжка на сградата и няма постъпили оплаквания от наемателите.

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 юни 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 18,052кв.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.

През юни 2011г. завърши първия етап от регулацията на имотите, през който част от парцелите бяха слети и от 8 станаха 5. ФНИБ полага усилия да завърши максимално бързо процедурата по регулацията на имотите, след което бъдещото развитие на проекта ще зависи от общото състояние 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 изминалото тримесечие в следствие от процедурите по преустройство на целия район площта на част от имотите беше частично намалена, с което общата площ на притежаваните парцели намаля до 46,356 кв.м. Тази промяна наложи да бъде направена извънредна преоценка на имотите от лицензиран оценител, чиито резултат е записан във финансовите отчети като обезценка в разходната част на Отчета за доходите.

Текущо инвестиционните намерения на дружеството са отложени до приемането на новия устройствен план на района, процедурата по промяната на който бе стартиран от Община София през 2008г.

### **3 Развитие на дейността и състояние на Дружеството през второто тримесечие на 2011г.**

#### **3.1 Обобщени финансови отчети**

Представения по-долу счетоводен баланс е на база неаудитираните отчети на „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ за първо и второ тримесечие на 2011г.

Счетоводен баланс към 30.06.2011г. и  
31.03.2011г.

(Всички суми са в хиляди лева)	30.6.2011	31.03.2011
<b>АКТИВИ</b>		
<b>ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ</b>		
Инвестиционни имоти	58,238	60,423
Стопански инвентар и съоръжения	30	33
Нематериални активи	5	5
Разходи за бъдещи периоди	513	525
<b>ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ</b>	<b>58,786</b>	<b>60,986</b>
<b>КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ</b>		
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	33,491	33,270
Търговски вземания и лихви	1,408	1,208
Парични средства и краткосрочни депозити	1,549	1,660
Разходи за бъдещи периоди	298	258
<b>ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ</b>	<b>36,746</b>	<b>36,396</b>
<b>ОБЩИ АКТИВИ</b>	<b>95,532</b>	<b>97,382</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810
Натрупана печалба	3,276	4,740
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>73,536</b>	<b>75,000</b>
<b>ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>		
Дългосрочни заеми	15,115	15,700
Деривативен финансов инструмент	488	456
<b>ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>	<b>15,603</b>	<b>16,156</b>
<b>КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>		
Краткосрочни заеми и начислени лихви	2,372	2,337
ДДС и др. дължими данъци	23	118
Задължения към обслужващото дружество	487	716
Задължения към персонала и осиг. предприятия	3	5
Провизия за дължими дивиденди	2,394	2,394
Търговски и други задължения	1,114	656
<b>ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>	<b>6,393</b>	<b>6,226</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>21,996</b>	<b>22,382</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>95,532</b>	<b>97,382</b>

Отчет за доходите за първите две тримесечия и с натрупване през 2011г.

(Всички сума са в хиляди лева)	II - трим 2011	I - трим 2011	ян - юни 2011
Приходи от продажба на имоти	2	-	2
Приходи от наеми	1,685	1,593	3,278
Приходи от лихви	16	26	42
Печалба от деривативен финансов инструмент	-	230	198
Други приходи	2	10	12
<b>Общо приходи</b>	<b>1,705</b>	<b>1,859</b>	<b>3,532</b>
Балансова стойност на продадените имоти	(1)	-	(1)
Разходи за лихви	(302)	(313)	(615)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(281)	(278)	(559)
Разходи за материали	(52)	(49)	(101)
Разходи за персонала	(17)	(15)	(32)
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	(1,807)	-	(1,807)
Загуба от деривативен финансов инструмент	(32)	-	-
Други разходи	(677)	(272)	(949)
<b>Общо разходи</b>	<b>(3,169)</b>	<b>(927)</b>	<b>(4,064)</b>
<b>Печалба/(загуба) за периода</b>	<b>(1,464)</b>	<b>932</b>	<b>(532)</b>
<b>Средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)</b>	<b>60,450</b>	<b>60,450</b>	<b>60,450</b>
<b>Доход на акция - основен и с намалена стойност</b>	<b>(0.024)</b>	<b>0.015</b>	<b>(0.009)</b>

### 3.2 Ликвидност

Таблица 2 – Показатели за ликвидност на ФНИБ към 30.06.2011г. и 31.03.2011г.

Коефициенти	30.6.2011	31.03.2011
Текуща ликвидност	5.75	5.85
Бърза ликвидност	0.51	0.50
Абсолютна ликвидност	0.24	0.27

През второто тримесечие на 2011г. по-съществени промени се наблюдават в показателите за текуща и абсолютна ликвидност. Коефициентът на бърза ликвидност остава почти същият спрямо предходното тримесечие на стойност 0.51. Причината за отчетеното намаление при текущата ликвидност от 5.85 в края на първото тримесечие на 2011г. на 5.75 към края на юни 2011 г. се дължи на по-голямото процентно увеличение на текущите пасиви (2.68%) спрямо текущите активи (0.96%). Абсолютната ликвидност отбелязва лек спад от 0.27 на 0.24 в резултат на намаление при паричните средства вследствие извършени плащания през отчетния период.

През следващото тримесечие Дружеството очаква показателите за ликвидност на ФНИБ да се подобрят в резултат от реализираните приходи от продажби на земеделски земи. Допълнително негативно влияние ще окаже изплащането на дивидента за 2010г., но крайния резултат се очаква да бъде положителен.

## ■ ВЪТРЕШНИ ИЗТОЧНИЦИ НА ЛИКВИДНОСТ

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

*Таблица 3а – Текущи активи на ФНИБ към 30.06.2011г. и 31.03.2011г.*

Източници на ликвидност (хил.лв)	30.6.2011	% дял	31.03.2011	% дял
<b>Текущи активи</b>				
Инвестиционни имоти държани за продажба и	33,491	91.14%	33,270	91.41%
Търговски вземания и лихви	1,408	3.83%	1,208	3.32%
Разходи за бъдещи периоди	298	0.81%	258	0.71%
Парични средства и краткосрочни депозити	1,549	4.22%	1,660	4.56%
<b>Общо текущи активи</b>	<b>36,746</b>	<b>100%</b>	<b>36,396</b>	<b>100%</b>

### ○ Краткотрайни (текущи) активи

Общият размер на краткотрайните активи нараства с 0.96% и достига 36,746 хил.лв. спрямо 36,396 хил.лв. през предходното тримесечие. Общата структура на активите се запазва приблизително същата, като основно изменение е сближаването на дяловете на търговските вземания и паричните средства.

Основен дял (91.14%) продължават да заемат инвестиционните имоти държани за продажба и търгуване. Те отразяват отчетната стойност на офис частта от Камбаните Бизнес Център и жилищната сграда „Секвоя 2” в кк. Боровец. Увеличението на тази сметка спрямо предходното тримесечие се дължи на увеличената отчетна стойност на проект Камбани Бизнес Център в резултат от завършване на последните подобрения по имота.

Вторият по големина източник на ликвидни средства с 4.22% са Паричните средства и депозитите на Дружеството, чиято стойност намалява до 1,549 хил.лв вследствие на извършени плащания през периода.

Трети по големина източник на ликвидност с 3.83% се явяват Търговските вземания и лихви. Тази статия бележи известно увеличение вследствие на начислени вземания от обслужващото дружество на Фонда. Други основни вземания отбелязани в тази статия са вземанията от аренды, вземанията по продажба на имоти извършени през предходните отчетни периоди, както и вземания от основния наемател в КБЦ за извършените за негова сметка преустройства.

През следващото тримесечие Дружеството очаква сумата на текущите активи да нараства с продажбата на земеделски земи, увеличението на търговските вземания от аренды и да намалява с изплащане на дължимите дивиденди за 2010 г. и изплащане задълженията към строителните компании, извършили преустройства в КБЦ за сметка на основния наемател.

### Краткосрочни (текущи) пасиви

*Таблица 3б - Текущи пасиви на ФНИБ към 30.06.2011г. и 31.03.2011г.*

Източници на ликвидност (хил.лв)	30.6.2011	% дял	31.03.2011	% дял
<b>Текущи пасиви</b>				
Краткосрочни заеми и начислени лихви	2,372	37.10%	2,337	37.54%
ДДС и др. дължими данъци	23	0.36%	118	1.90%
Задължения към обслужващото дружество	487	7.62%	716	11.50%
Задължения към персонала и осиг.предприятия	3	0.05%	5	0.08%
Провизия за дължими дивиденди	2,394	37.45%	2,394	38.45%
Търговски и други задължения	1,114	17.43%	656	10.54%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>6,393</b>	<b>100%</b>	<b>6,226</b>	<b>100%</b>

През второто тримесечие на 2011 г. стойността на текущите пасиви на дружеството отбелязва 2.68% увеличение и достига 6,393 хил.лв. спрямо 6,226 хил.лв. през предходното тримесечие. Основен принос за нарастването на текущите пасиви има ръстът при търговските и други задължения, в резултат на който се изменя и общата структура на текущите пасиви.

Най-голям дял 37.45% продължават да заемат направените провизии за дивидент за финансовата 2010 г. в размер на 2,394 хил.лв. Сумата за дължим дивидент представлява 90% от преобразувания финансов резултат, определен съгласно чл.10 от ЗДСИЦ, и бе одобрена от Общото събрание на акционерите на ФНИБ, проведено на 13 юли 2011 г. Брутният дивидент на една акция е 0.03960360 лева.

Втори по големина с 37.10% остава делът на начислените лихви и текущата част от главницата на усвоените от Дружеството инвестиционни кредити за Mr.Bricolage и Камбаните Бизнес Център. Слабото увеличение на тази статия отново се дължи на нарастващия размер на месечните плащания на главницата по използваните заеми. Очаква се през следващите отчетни периоди тази сума да продължи да расте до момента на изплащане на задълженията по кредитите.

Търговските и други задължения изместват задълженията към обслужващото дружество и заемат трето място в структурата на текущите пасиви с дял от 17.43%. Отчетеното увеличение по тази сметка се дължи на авансово получените суми по сделка за продажба на земеделска земя, която не е приключила към края на второ тримесечие и ще бъде отразена в отчета за приходите и разходите през следващия отчетан период.

Относителния дял на „Задълженията към обслужващото дружество” намалява от 11.5% на 7.62% в резултат от регистрирания спад в стойността им. Отчетеното намаление се дължи на изплатени задължения към строителни компании наети през управляващото дружество и изплатените през периода натрупани от предходни периоди такси за управление.

С най-малък дял след направените разплащания през тримесечието остават задълженията към данъчната администрация и задълженията към персонала и осигурителни предприятия.

През следващото тримесечие ФНИБ очаква стойността на краткосрочните задължения да намалее, като основно отражение в тази посока ще имат изплащането на дивидента за 2010г. и финализирането на сделката за земеделска земя.

#### ■ 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.

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.

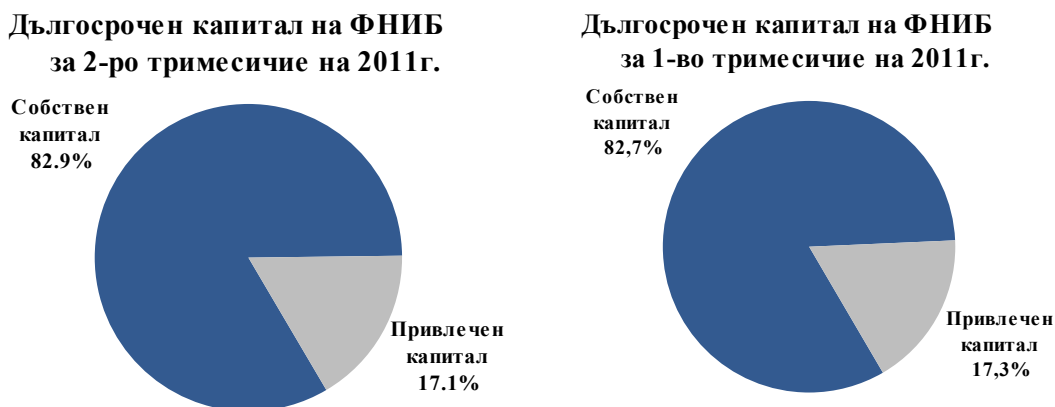
### **3.3 Капиталови ресурси**

В края на юни 2011г. дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, отчита намаление с 2,049 хил.лв. до 88,651 хил.лв. Тази промяна се дължи основно на отчетената за тримесечието загуба, чийто ефект е подсилен от изплатените през периода главници по двата инвестиционни кредита на Дружеството.

Въпреки отбелязаното намаление на дългосрочния капитал, неговата структура се запазва приблизително същата, като се наблюдава минимално намаление в дела на привлечения капитал, който достига 17.1% в сравнение със 17.3% към края на предходното тримесечие. 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	30.6.2011	31.03.2011
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени средства	4.87	4.78
Съотношение на ДА към собствен капитал	0.80	0.81
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.26	0.26

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

#### ■ Собствен капитал

В края на юни 2011г. собственият капитал на ФНИБ е в размер 73,536 хил.лв., което представлява спад от 1,95% в сравнение с предходното тримесечие. Отчетеното намаление се дължи изцяло на реализираната загуба за периода в размер на 1,464 хил.лв., в основата на която стоят реализираните през периода загуби от преоценка на имоти в резултат на регулативни процеси.

*Таблица 5 – Собствен капитал на ФНИБ към 30.06.2011г. и 31.03.2011г.*

Собствен капитал (хил.лв)	30.6.2011	31.03.2011
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810
Натрупана печалба	3,276	4,740
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>73,536</b>	<b>75,000</b>

#### ■ Привлечен капитал

През изтеклото тримесечие Дружеството редовно е плащало дължимите вноски по инвестиционните си кредити, използвани за финансирането на проекта „Mr. Bricolage” и Камбаните Бизнес Център. Общо непогасената главница по двата кредита към края на юни 2011г. е 9.09 млн. евро. Сроковете на двата кредита са както следва: до декември 2016 г. за кредита за Mr.Bricolage и до октомври 2018 г.

за кредита за Камбаните Бизнес Център. Нови инвестиционни кредити не са били усвоявани през разглежданото тримесечие.

### 3.4 Структура на активите

Сумата на активите на ФНИБ към края на юни 2011 г. намалява с 1.9% до 95,532 хил.лв. в сравнение с края на предходното тримесечие, когато стойността на активите бе 97,382 хил.лв. Отчетеният спад произхожда от намаление при дълготрайните активи, дължащо се на редуцираната отчетна стойност на недвижимите имоти в района на Младост IV, София, вследствие от процедурите по преустройство в района.

**Таблица 6 – Структура на активите на ФНИБ**

Структура на активите (хил.лв)	30.6.2011	% дял	31.03.2011	% дял
<b>Дълготрайни активи вкл.</b>	<b>58,786</b>	<b>61.54%</b>	<b>60,986</b>	<b>62.63%</b>
- общо недвижими имоти	58,238	60.96%	60,423	62.05%
<b>Краткотрайни активи вкл.</b>	<b>36,746</b>	<b>38.46%</b>	<b>36,396</b>	<b>37.37%</b>
- Търговски вземания и лихви	1,408	1.47%	1,208	1.24%
- Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	33,491	35.06%	33,270	34.16%
- Парични средства и краткосрочни депозити	1,549	1.62%	1,660	1.70%
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>95,532</b>	<b>100%</b>	<b>97,382</b>	<b>100%</b>

Общата структура на активите се запазва, като дялът на дълготрайните активи отбелязва лек спад от 62.63% към края на март 2011 г. на 61.54% към края на юни 2011 г. в резултат от описаното по-горе намаление в стойността на недвижимите имоти на Дружеството.

През изтеклото тримесечие структурата на краткотрайните активи остава сравнително непроменена, като с най-голям дял остават инвестиционните имоти за продажба и търгуване, следвани от паричните средства и еквиваленти. Най-малък остава дялът на търговските вземания и лихви, които се увеличават в резултат на натрупаните вземания от аренди и вземания от основния наемател в КБЦ по направени преустройства в помещенията за негова сметка.

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

### 3.5 Резултати от дейността

Дейността на Дружеството и през второто тримесечие на 2011 г. беше насочена най-вече към управление на проект Камбаните Бизнес Център и преговори за продажба на земеделски земи.

#### ■ Приходи от дейността

През разглежданото тримесечие отчетените приходи са в размер на 1,705 хил.лв. което представлява намаление спрямо предходното тримесечие в резултат от липсата на приходи от положителна преоценка на лихвения суап, чрез който Дружеството заменя плаваща лихва и плаща фиксиран лихвен процент.

**Таблица 7 – Реализирани приходи по тримесечия и с натрупване от началото на 2011 г.**

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	II - трим 2011	% дял	I - трим 2011	% дял	ян - юни 2011
Приходи от продажба на имоти	2	0.12%	-	0.00%	2
Приходи от наеми	1,685	98.83%	1,593	85.69%	3,278
Приходи от лихви	16	0.94%	26	1.40%	42
Печалба от деривативен финансов инструмент	-	0.00%	230	12.37%	198
Други приходи	2	0.12%	10	0.54%	12
<b>Общо приходи</b>	<b>1,705</b>	<b>100%</b>	<b>1,859</b>	<b>100%</b>	<b>3,532</b>

През второто тримесечие на 2011г. най-голям дял от приходите 98.93% се пада на приходите от наеми, които нарастват с 5.78% до 1.685 хил.лв. в сравнение с 1,593 хил.лв., реализирани през първото тримесечие на 2011 г. Така формираната стойност се състои от реализираните приходи от наеми на търговските обекти „Mg. Vicolage”, 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 увеличения приход от наем на новоотдадените офис площи в Камбаните Бизнес Център.

Второто място в структурата на приходите е заето от приходите от лихви (0.94%), които отчитат понижение спрямо предходното тримесечие. През следващите периоди се очаква този приход да отбележи леко увеличение.

Ръководството на ФНИБ очаква стойността на приходите през следващото тримесечие да расте в частта си приходи от наем вследствие на годишната индексация на част от наемите в 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 начислената загуба от преоценка на имоти.

**Таблица 8 – Отчетени разходи по тримесечия и с натрупване от началото на 2011г.**

Разходи на ФНИБ (хил.лв.)	II - трим 2011	% дял	I - трим 2011	% дял	ян - юни 2011
Балансова стойност на продадените имоти	(1)	0.03%	-	0.00%	(1)
Разходи за лихви	(302)	9.53%	(313)	33.76%	(615)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(281)	8.87%	(278)	29.99%	(559)
Разходи за материали	(52)	1.64%	(49)	5.29%	(101)
Загуба от деривативен финансов инструмент	(32)		-		-
Разходи за персонала	(17)	0.54%	(15)	1.62%	(32)
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	(1,807)	57.02%	-	0.00%	(1,807)
Други разходи	(677)	21.36%	(272)	29.34%	(949)
<b>Общо разходи</b>	<b>(3,169)</b>	<b>99%</b>	<b>(927)</b>	<b>100%</b>	<b>(4,064)</b>

През второто тримесечие на 2011г. най-голям дял 57.02% от разходите се пада на реализираната загуба от преоценка на инвестиционните имоти на Фонда в района на Младост IV, София. Вследствие на промяна в устройствения план на района е

извършена извънредна преоценка на справедливата стойност на притежаваните имот и Дружеството отчита обезценка в размер на 1,807 хил.лв.

На второ място с дял 21.36% се нареждат другите разходи. Увеличението по тази сметка се дължи на отчетена загуба поради отнета площ отново в резултат на регулативните процеси в района на Младост IV и натрупаните разходи за данъци върху недвижимите имоти. Други разходи, отчитани по тази сметка, са разходите за външни услуги, разходите за провизии и обезценка на несъбираеми вземания и др.

Разходите за лихви заемат трети по големина дял и включват изплатените и начислени лихви по кредитите и разходите по лихвения суап, използван по кредита за Mr.Vricolage. Тази сметка отбелязва леко намаление в резултат на амортизираната главница по кредитите, като се очаква тази тенденция да се запази до окончателното изплащане на заемите.

ФНИБ очаква стойността на разходите през следващото тримесечие да расте в частта си „Балансова стойност на продадените имоти” вследствие продажбата на недвижими имоти на Дружеството и да намаление от липсата на преоценки.

#### ■ Резултат от дейността

През второто тримесечие на 2011 г. Дружеството реализира загуба в размер на 1,464 хил.лв. в резултат на загуби от обезценка. Ако се пренебрегне резултатът от извършената преоценка на имота в Младост IV, то Дружеството би отбелязало оперативна печалба в размер на 343 хил.лв. за второто тримесечие на 2011г. и 1,275 хил.лв с натрупване за полугодieto.

*Таблица 9 – Резултати от дейността по тримесечия и с натрупване от началото на 2011г.*

Финансов резултат (хил.лв)	II - трим 2011	I - трим 2011	ян - юни 2011
Приходи	1,705	1,859	3,532
Разходи	(3,169)	(927)	(4,064)
<b>Печалба / (загуба) за периода</b>	<b>(1,464)</b>	<b>932</b>	<b>(532)</b>

#### ■ 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 юни 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.

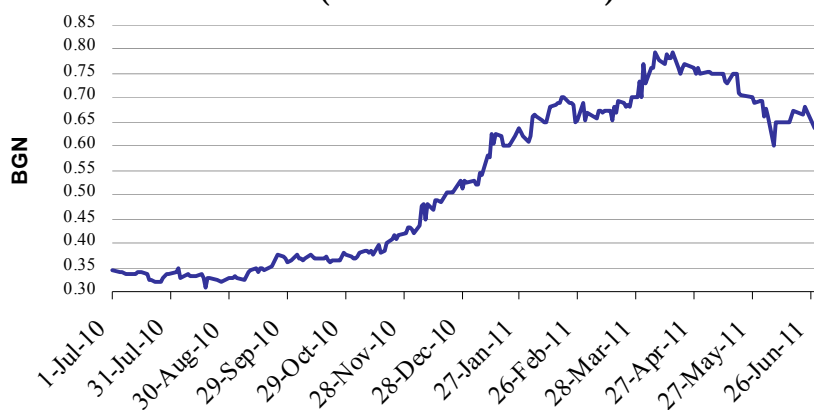
## 4 Промени в цената на акциите на Дружеството

За разлика от борсовата еуфория от началото на 2011 г., през второто тримесечие на годината се наблюдава застои на Българската Фондова Борса. Колебливи движения при ниски обороти с изключение на някои големи пакетни сделки засегнаха акциите на публичните компании, включително и тези на Фонд за недвижими имоти България. На 8 април 2011 г. цената на акциите на Фонда достигна най-високата си стойност за последните 52 седмици – 0.81 лв., но в следващите месеци плавно се понижи до 0.71 лв. към 30 юни 2011 г. Реализираната доходност от началото на годината е 35.24%, а за разглежданото тримесечие тя е отрицателна -7.55%. Акциите на ФНИБ са едни от най-търгуваните на Българската Фондова Борса и през март 2011 бяха включени в състава на водещия индекс SOFIX. Среднопретеглената цена на акция на Дружеството за период от една година отчита промяна от 0.505 лв. към март 2011г. на 0.58 лв. на акция към края на юни 2011г.

Обобщените данни от търговията с акции на ФНИБ за периода 01.07.2010г. – 30.06.2011г. са както следва:

- Начална цена – BGN 0.345 (1 юли 2010)
- Последна цена – BGN 0.71 (30 юни 2011)
- Най-висока цена – BGN 0.81 (8 април 2011)
- Най-ниска цена – BGN 0.31 (18 август 2010)
- Общо количество изтъргувани акции – 18,389,317 броя
- Оборот за периода – BGN 10,633,460 (EUR 5,436,802)
- Среднопретеглена цена – BGN 0.58
- Пазарна капитализация (към 30.06.2011г.) – BGN 42,919,500 (EUR 21,944,392)

Движение акциите на ФНИБ  
(1.07.2010 - 30.06.2011)



## **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**

На 29 юни 2011 г. е преведен аванс за продажба за земеделски земи.

