

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

на

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

Четвърто тримесечие на 2012 година

Съдържание

<i>1</i>	<i>Обща информация за Дружеството.....</i>	<i>3</i>
<i>2</i>	<i>Портфейл на Дружеството</i>	<i>6</i>
<i>3</i>	<i>Сделки със свързани лица.....</i>	<i>22</i>
<i>4</i>	<i>Събития след датата на отчета</i>	<i>22</i>

1 **Обща информация за Дружеството**

1.1 **Правна рамка и промени в устава на Дружеството през периода октомври – декември 2012г.**

„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 четвъртото тримесечие на 2012г. от членовете на Съвета на директорите;**

През четвъртото тримесечие на 2012 г. са начислени следните възнаграждения на членовете на Съвета на директорите (СД), съгласно договори за управление:

- Възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков –6,000 лв.
- Възнаграждение на Марио Исам-Саади Ал-Джебури – 870 лв.
- Възнаграждение на Чавдар Иванов Донков – 6,000 лв.
- Възнаграждение на Николай Христов Скарлатов – 3,882 лв.

Общо през четвъртото тримесечие на 2012 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат на 16,752 лв.

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

Към 31.12.2012 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков - 679 243 бр. акции, представляващи 1.12 % от капитала на Дружеството;
- Марио Исам-Саади Ал-Джебури - 125 000 бр. акции, представляващи 0.21 % от капитала на Дружеството;
- Чавдар Иванов Донков – 908 314 бр. акции, представляващи 1.50 % 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:

- Лонч Хъб Адвайзърс ООД, гр. София, ул. Съборна №14, ет.2, ап.6 - Управител;

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

- Форем Консултинг България ООД – в ликвидация, ул.Оборище №10, ап.1-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 ООД, София, ул. Дякон Игнатий № 7, ет.2 -Управител;
- Консорциум за изграждане на зона за отдих и култура Пловдив-Управител;

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

- 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, обл. София, общ. Божурище, с. Гурмазово 2226 - Управител;

Членовете на Съвета на директорите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ участват като неограничено отговорни съдружници и притежават повече от 25 % от капитала на друго дружество както следва:

Тодор Людмилов Брешков

- Брешков и Синове ООД, Пловдив, ул. „Гладстон” 36
- Глобус Балистик ООД, София, бул. „Витоша” 61, ет.2
- Лонч Хъб Адвайзърс ООД, гр. София, ул. Съборна №14, ет.2, ап.6;

Чавдар Иванов Донков

- Итека Компютърс ООД, София, НС Васил Левски, бул.Евлоги Георгиев, офис 32;
- 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, обл. София, общ. Божурище, с. Гурмазово 2226
- ЕТ НИК – Николай Скарлатов, гр.София, с. Габер 2215

Марио Исам-Саади Ал-Джебури

- Форем Консултинг България ООД – в ликвидация.

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

Няма такива.

2 Портфейл на Дружеството

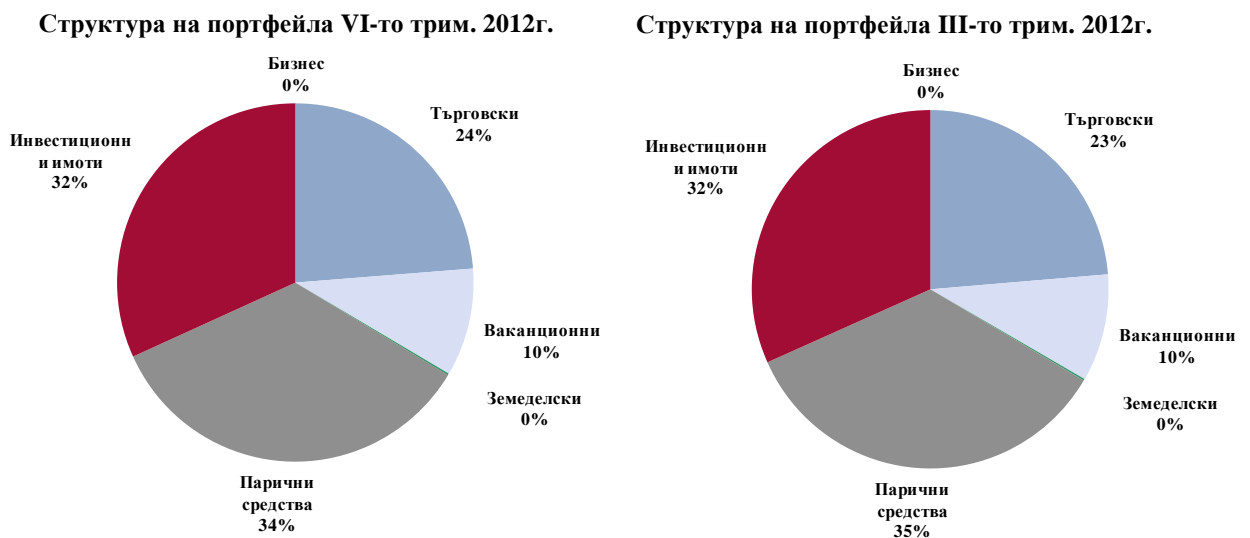
2.1 Структура на портфейла

През изтеклото четвърто тримесечие структурата на портфейла на ФНИБ не се променя. Единствената разлика с предходния период е намалението на паричните средства с 1%, което е в полза на търговските имоти. След тази промяна паричните средства продължават да имат най-голям дял 34%. На второ място остават инвестиционните имоти с 32%, следвани от търговските площи с 24%. През следващото тримесечие се очаква структурата на портфейла да се запази същата, освен ако не бъде стартиран нов инвестиционен проект. През тримесечието дейността на Дружеството беше насочена главно в следните направления:

- Удължаване срока на договорите за наем на двата търговски центъра Mr.Bricolage,
- Организиране на текущи ремонти на ТЦ Mr.Bricolage в гр.Варна и гр.София,
- Регулация на имотите по проект „Инвестиционни имоти в София – Околовръстен път”,
- Маркетингане на апартаментите и гаражите в Секвоя 2, Боровец,
- Оценка на инвестиционните възможности на пазара на офис площи и жилищни имоти;

Управляваните от ФНИБ проекти към края декември 2012г. са 8 на брой, разпределени в различни сектори на пазара на недвижимите имоти в България.

Фигура 1 – Разпределение на инвестирания капитал по видове сектори



Дейността на Дружеството през изминалото тримесечие бе основно насочена към управление на три 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 31.12.2012г.	Бъдещи плащания
Текущи проекти				
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж"	текущо управление	20,004	20,004	0
Земеделска земя	текущо управление	129	129	0
Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец	в продажба	3,698	3,698	0
Предстоящи проекти				
Морско ваканционно селище - с.Лозенец	замразен	18,000	4,514	0
Инвестиционни имоти до Велико Търново*	преустановен	512	512	n.a
Инвестиционен имот до Видин*	преустановен	589	589	n.a
Инвестиционни имоти в София - Околвръстен	промяна регулация	4,822	4,822	n.a
Инвестиционни имоти в София - Младост IV*	преустановен	20,857	20,857	n.a
Общо инвестиционни проекти		68,611	55,125	0

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

От изброените проекти в таблицата, Търговски центрове „Доверие-Бриколаж” и Земеделска земя са в етап на текущо управление. Проекта Жилищна сграда „Секвоя 2” – Боровец е в процес на продажба. Следващата група проекти са предстоящи или замразени и към момента няма съществено развитие по тях. Такива са имотът предвиден за ваканционно селище до с.Лозенец, Бургаска област, Инвестиционните имоти край Велико Търново, Видин и двата проекта в София на Околвръстния път и в Младост IV.

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.

С цел оптимизиране на възвращаемостта от проекта през 2006г. ФНИБ рефинансира 70% от стойността му, чрез инвестиционен кредит от Юробанк И Еф Джи България АД на стойност 7 млн.евро. Остатъкът по главницата на този кредит към 31.12.2012г. е в размер на 3.55 млн.евро.

След проведените преговори през третото тримесечие на годината в началото на октомври 2012г. бяха подписани анекси с Доверие-Брико АД за удължаване на договорите за наем. В резултат сроковете на договорите за наем и на двата магазина в София и във Варна бяха удължени до декември 2021г. Въвежда се индексация на наемите от месец юли 2013г. с инфлационния индекс НІСР 27 countries за предходната година. През допълнителния 5 годишен срок наема се намалява с 10% спрямо последно индексирания наем през 2016г., а от 2013г. наемателят поема управлението на отпадъците и плащането на такса смет.

След подписаните анекси параметрите по сделката се променят 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
Индексация от 07-2013	НІСР 27
Срок на договора за наем	декември 2021г.

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
Индексация от 07-2013	НІСР 27
Срок на договора за наем	декември 2021г.

Забележка: Посочената покупна цена не включва направените разходи по придобиването на имотите.

Общата сума на месечните наеми за двата магазина до края на юни 2013г. се запазва на 90,147евро, след което наема ще бъде индексирани съгласно инфлационния индекс публикуван от ЕВРОСТАТ за 2012г.

В допълнение в края на третото и през четвъртото тримесечие бяха извършени планови ремонти и в двата магазина в София и във Варна, които окончателно се очаква да приключат в началото на 2013г. Според подписаните през октомври анекси от този месец разходите за основен ремонт и за подмяна на технически инсталации в магазините се поемат до определена сума по равно между ФНИБ и наемателя. Според старите клаузи тези разходи бяха изцяло за сметка от фонда. През тримесечието бе стартирана и нова програма за по-добра поддръжка на имотите, което ще удължи техния жизнен цикъл.

2.3 Проект – Земеделска земя

Към края на четвъртото тримесечие Дружеството е собственик на 455 дка земеделска земя, от които за 323 дка се водят съдебни спорове.

Основните усилия на Дружеството през изтеклото тримесечие бяха насочени към събиране на дължимите арендни вземания за 2010/2011 и 2011/2012 земеделски години. В резултат до края на 2012г. са събрани около 81.1% от вземанията от аренды за 2010/2011 и 92% от вземанията за 2011/2012г.

Намеренията на Дружеството през следващите отчетни периоди е текущо да управлява останалите собственост на ФНИБ земеделски земи и да продаде тези, за които има проявен интерес от потенциални купувачи.

2.4 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 3,527.30кв.м

Сграда се състои от 36 апартамента разположени на 5 етаж 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 бъдещия кабинковия лифт „Нова Гондола”, който е част от проекта „Супер Боровец”.

През изтеклото тримесечие няма нови продадени апартаменти. Към края на декември 2012г. общо продадените апартаменти са седем на брой. Продължава кампанията за продажба и на останалите апартаменти.

2.5 Проект – Ваканционно селище на морето

Проектът предвижда изграждането на ваканционно селище от затворен тип, в които да се построят жилищни, търговски и развлекателни площи. Парцелът предвиден за изграждането на проекта е с размер от около 28 дка и на него е проектирано 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 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 ваканционни имоти, което ще определи неговите последващи действия по проекта.

2.6 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.

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

2.7 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 е към своя край.

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

2.8 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 (КБЦ). Общата площ на закупените от ФНИБ имоти е 18,052кв.м. След продажбата на част от имотите по сделката за КБЦ собственост на Дружеството останаха 11,081 кв.м.

Така оформеният се терен се намира в района на „Вилна зона Малинова долина – Бункера” в София, кв.Симеоново. 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 бъдещия проект.

През тримесечието продължиха усилията на ФНИБ за промяна регулацията на оставащите след сделката за КБЦ парцели. Проектът е съгласуван от Столичен Експертен Съвет и предстои одобрението му от Столичен Общински Съвет, след което престои финалното второ обявяване.

2.9 Проект – Инвестиционни имоти в Младост IV, София

ФНИБ е собственик на 17 имота, разположени на Околовръстното шосе на София в точката му на пресичане с бул.Александър Малинов, в западна посока срещу Бизнес Парк София. След извършените продажби през предходните години към края на декември 2012г. общата площ на притежаваните по този проект имоти е 42,190 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 план. Към момента е направено второто обявяване на новия устройствен план, но са постъпили възражения от един от собствениците, с което регулацията е спряна до отпадане на това възражение.

Развитие на дейността и състояние на Дружеството през четвъртото тримесечие на 2012г.

2.10 Обобщени финансови отчети

Представения по-долу счетоводен баланс е на база неаудитирани отчети на „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ за четвъртото тримесечие на 2012г.

Счетоводен баланс към 31.12.2012г., 30.09.2012г., 30.06.2012г. и 31.03.2012г.

(Всички суми са в хиляди лева)	31.12.2012	30.09.2012	30.06.2012	31.03.2012
АКТИВИ				
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ				
Инвестиционни имоти	49,624	49,524	49,524	49,524
Разходи за придобиване на ДМА		2	2	2
Стопански инвентар и съоръжения	17	18	20	17
Разходи за бъдещи периоди				
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	49,641	49,544	49,546	49,543
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ				
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	2,392	2,686	2,686	2,686
ДДС за възстановяване	17			
Търговски вземания и лихви	1,284	1,440	2,403	3,090
Парични средства и краткосрочни депозити	29,047	29,356	41,253	40,450
Други				
Разходи за бъдещи периоди	9	7	6	10
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	32,749	33,489	46,348	46,236
ОБЩИ АКТИВИ	82,390	83,033	95,894	95,779
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ				
СОБСТВЕН КАПИТАЛ				
Основен капитал	60,450	60,450	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810	9,810	9,810
Нагрупана печалба	1,929	3,908	3,446	2,763
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	72,189	74,168	73,706	73,023
ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ				
Дългосрочни заеми	5,322	5,725	6,123	6,516
Деривативен финансов инструмент	567	623	644	659
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	5,889	6,348	6,767	7,175
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ				
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,610	1,589	1,569	1,550
ДДС и др. дължими данъци	1	51	16	63
Задължения към обслужващото дружество	291	181	298	298
Задължения към персонала и осиг.предприятия	8	1	1	6
Провизия за дължими дивиденди	2,005		12,871	12,871
Търговски и други задължения	397	695	666	793
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	4,312	2,517	15,421	15,581
ОБЩО ПАСИВИ	10,201	8,865	22,188	22,756
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	82,390	83,033	95,894	95,779

Отчет за доходите по тримесечия и с натрупване през 2012г.

(Всички сума са в хиляди лева)	VI - трим 2012	III - трим 2012	II - трим 2012	I - трим 2012	ян - дек 2012
Приходи от продажба на имоти	-	-	-	-	-
Приходи от наеми	533	532	531	536	2,132
Приходи от лихви	434	420	648	604	2,106
Печалба от деривативен финансов инструмент	56	21	15	9	101
Други приходи	378		1	7	386
Общо приходи	1,401	973	1,195	1,156	4,725
Разходи за лихви	(101)	(107)	(113)	(126)	(447)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(278)	(276)	(273)	(273)	(1,100)
Разходи за материали	(2)	(1)	(3)	(8)	(14)
Разходи за персонала	(29)	(26)	(26)	(25)	(106)
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	(270)				(270)
Други разходи	(695)	(101)	(97)	(159)	(1,052)
Общо разходи	(1,375)	(511)	(512)	(591)	(2,989)
Печалба/(загуба) за периода	26	462	683	565	1,736
Средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)	60,450	60,450	60,450	60,450	60,450
Доход на акция - основен и с намалена стойност	0.000	0.008	0.011	0.009	0.029

2.11 Ликвидност

Таблица 2 – Показатели за ликвидност на ФНИБ към 31.12.2012г., 30.09.2012г., 30.06.2012г. и 31.03.2012г.

Коефициенти	31.12.2012	30.09.2012	30.06.2012	31.03.2012
Текуща ликвидност	7.59	13.31	3.01	2.97
Бърза ликвидност	7.04	12.24	2.83	2.80
Абсолютна ликвидност	6.74	11.66	2.68	2.60

В края на годината Дружеството е начислило провизии за дължимия за 2012г. дивидент. Начислението е в размер на 100% от сумата за разпределение съгласно изискванията на закона. Това действие увеличава с над 70% текущите пасиви в баланса на Дружеството и е основна причина за значителното намаление на показателите за ликвидност. Въпреки намалението общата ликвидност на Дружеството остава висока, което се вижда и от посочените по-горе в таблицата показатели. Коефициентът за текуща ликвидност намалява с 43% и достига съответно 7.59, а коефициентите за бърза и абсолютна ликвидност намалява с около 42% и достигат съответно 7.04 и 6.74.

През следващото тримесечие се очаква коефициентите да се запазят в приблизително същите параметри, като леко повишение може да се очаква от реализираните приходи от наеми и приходи от лихви по депозити.

■ Вътрешни източници на ликвидност

През четвъртото тримесечие на 2012г. вътрешните източници на ликвидност са намалели, като основната причина за това са направените в края на годината преоценки на инвестиционните имоти държани за продажба и изписването на разход на старо вземане от сделки с недвижими имоти.

Таблица 3а – Текущи активи на ФНИБ към 31.12.2012г., 30.09.2012г., 30.06.2012г. и 31.03.2012г.

Източници на ликвидност (хил.лв)	31.12.2012	% дял	30.09.2012	% дял	30.06.2012	31.03.2012
Текущи активи						
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	2,392	7.30%	2,686	8.02%	2,686	2,686
ДДС за възстановяване	17	0.05%	0	0.00%	0	0
Търговски вземания и лихви	1,284	3.92%	1,440	4.30%	2,403	3,090
Разходи за бъдещи периоди	9	0.03%	7	0.02%	6	10
Парични средства и краткосрочни депозити	29,047	88.70%	29,356	87.66%	41,253	40,450
Общо текущи активи	32,749	100%	33,489	100%	46,348	46,236

○ Краткотрайни (текущи) активи

Общият размер на краткотрайните активи е намалял с 2.2% и достига 32,749 хил.лв. спрямо 33,489 хил.лв. през предходното тримесечие. Основните причини за това намаление са по-малкия размер на инвестиционните имоти държани за продажба и по-малкия размер на паричните средства. Общата структура на активите се променя слабо, като паричните средства отново са с най-голям дял, който се увеличава до 88.70%. На второ място са инвестиционните имоти, които в резултат от начислените преоценки в края на годината бележат слабо намаление от 8.02% до 7.30%. Тук е отразена отчетната стойност на жилищната сграда „Секвоя 2” в кк. Боровец.

На трето място са Търговските вземания и лихви, които отбелязват леко намаление и достигат до 3.92%. Основна причина за тяхното намаление е изписването на разход на старо вземане от продажба на недвижими имоти, което е провизирано като несъбираемо. Това намаление частично е компенсирано с начислените за периода допълнителни лихви по срочни депозити, които ще бъдат получени след изтичането на съответните срокове. Други основни вземания отбелязани в тази статия са вземанията от аренди и вземанията по продажби на имоти извършени през предходните отчетни периоди.

През следващото тримесечие се очаква слабо повишение на текущите активи, основна причина за което ще имат получените приходи от лихви по депозити и приходи от наеми.

Краткосрочни (текущи) пасиви

Таблица 3б - Текущи пасиви на ФНИБ към 31.12.2012г., 30.09.2012г., 30.06.2012г. и 31.03.2012г.

Източници на ликвидност (хил.лв)	31.12.2012	% дял	30.09.2012	% дял	30.06.2012	31.03.2012
Текущи пасиви						
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,610	37.34%	1,589	63.13%	1,569	1,550
ДДС и др. дължими данъци	1	0.02%	51	2.03%	16	63
Задължения към обслужващото дружество	291	6.75%	181	7.19%	298	298
Задължения към персонала и осиг. предприятия	8	0.19%	1	0.04%	1	6
Провизия за дължими дивиденди	2,005	46.50%	0	0.00%	12,871	12,871
Търговски и други задължения	397	9.21%	695	27.61%	666	793
Общо текущи пасиви	4,312	100%	2,517	100%	15,421	15,581

След начисляването на провизии за дивидент за 2012г. в размер на 2,005 хил.лв. настъпват значителни промени в структурта и в абсолютната стойност на текущите пасиви. Общата сума на пасивите се увеличава с 71.3% и в края на четвъртото тримесечие възлиза на 4,312 хил.лв. След начисляването на провизията за дължимия за 2012г. дивидент дяловете на повечето други статии в текущите пасиви на баланса на Дружеството намаляват.

Най-голям дял 46.5% от краткосрочните пасиви се пада на направените провизии за дивидент за финансовата 2012г. в размер на 2,005 хил.лв. Така изчислената сума представлява 100% от преобразувания финансов резултат, определен съгласно чл.10 от ЗДСИЦ. Окончателната сума за разпределяне като дивидент за 2012г. ще бъде определена на Общото събрание на акционерите (ОСА), когато ще бъдат гласувани финансовите резултати за 2012г. Намерението на мениджмънта на Дружеството е на следващото ОСА да предложи за разпределяне и допълнителен дивидент от неразпределената печалба от минали години, който допълнителен дивидент може да бъде максимум на обща стойност 1,929 хил.лв.

Втори по големина с дял от 37.34 % са начислените лихви и текущата част от главницата на използвания от Дружеството инвестиционен кредит по проект „ТЦ Доверие Бриколаж“. Слабото увеличение на тази статия се дължи на нарастващия размер на месечните плащания по главницата по използвания заем. Очакванията са през следващите отчетни периоди тази сума плавно да нараства до момента на изплащане на задължението по единствения инвестиционен кредит на Дружеството.

На трето място с 9.21% са Търговските и други задължения. Техният размер намалява с около 43% и в края на годината достигат 397 хил.лв. Причината за намаляването на търговските задължения са изписаните в края на годината и признати като приход в Отчета за доходите провизии по гаранционни задължение на Дружеството, свързани със строителството на Камбани Бизнес Център, които гаранции изтекоха в края на годината. Не се очаква съществена промяна по тази статия през следващия отчетен период.

Следващите по размер задължения са тези към обслужващото дружество. Отбелязаното увеличение е вследствие от неизплатената от Дружеството такса за управление за последния месец на годината. Останалите задължения към дружеството са по строителни гаранции останали от изграждането на Камбани Бизнес Център.

В края на следващия отчетен период се очаква стойността на краткосрочните задължения да се запази в същите граници, като увеличение може да има през второто тримесечие на 2013г. ако ОСА вземе решение за разпределяне на допълнителен дивидент от неразпределената печалба от минали години.

■ Външни източници на ликвидност

Външните източници на ликвидност са собствения капитал на Дружеството и инвестиционния заем, 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 търсенето на нови инвестиционни проекти и за сега не планира привличането на нови средства от външни източници.

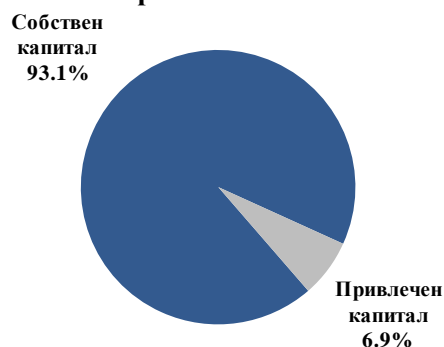
2.12 Капиталови ресурси

В края на декември 2012г. дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, отчита намаление от 2.98% до 77,511 хил.лв. Тази промяна се дължи основно на изплатената главница по инвестиционния кредит на Дружеството и начислената провизия за дивидент за 2012г., която е в намаление на собствения капитал и в увеличение на краткосрочните задължения.

Намалената стойност на собствения капитал и намалението при дългосрочно привлечените средства променят структурата на капитала, като се наблюдава намаление в дела на привлечения капитал, който достига 6.9% в сравнение с 7.2% 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:

**Дългосрочен капитал на ФНИБ
за 4-то тримесечие на 2012г.**



**Дългосрочен капитал на ФНИБ
за 3-то тримесечие на 2012г.**

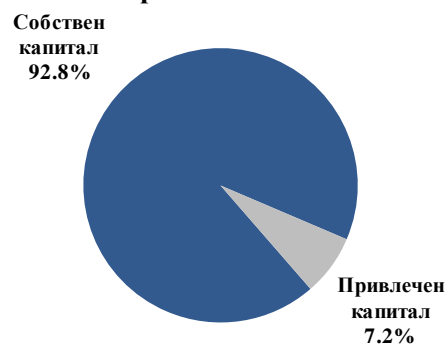


Таблица 4 – Коефициенти на капиталова структура:

Коефициент на капиталовата структура	31.12.2012	30.09.2012	30.06.2012	31.03.2012
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени	13.56	12.96	12.04	11.21
Съотношение на ДА към собствен капитал	0.69	0.67	0.67	0.68
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.11	0.12	0.12	0.13

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

■ Собствен капитал

В края на декември 2012г. собственият капитал на ФНИБ е в размер 72,189 хил.лв., което представлява намаление от 2,7% в сравнение с предходното тримесечие. Отчетеното намаление се дължи изцяло на начислената провизия за дивидент за 2012г. в размер на 2,005 хил.лв.

Таблица 5 – Собствен капитал на ФНИБ към 31.12.2012г., 30.09.2012г., 30.06.2012г. и 31.03.2012г.

Собствен капитал (хил.лв)	31.12.2012	30.09.2012	30.06.2012	31.03.2012
Основен капитал	60,450	60,450	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810	9,810	9,810
Нагрупана печалба	1,929	3,908	3,446	2,763
Общо собствен капитал	72,189	74,168	73,706	73,023

■ Привлечен капитал

През изтеклото тримесечие Дружеството редовно е плащало дължимите вноски по инвестиционния си кредит, използван за финансирането на проекта „Mr. Bricolage”. Общо непогасената главница по кредита към края на декември 2012г. е 3.54 млн. евро. Срока на заема е до декември 2016г. Нови инвестиционни кредити не са били усвоявани през разглежданото тримесечие.

■ Капиталови разходи през следващите периоди на отчитане

Инвестиционната програма на Дружеството през 2013 годината е основно насочена към текущо управление на настоящите проекти, но ще се търсят и нови инвестиционни възможности.

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

2.13 Структура на активите

Сумата на активите на ФНИБ към края на декември 2012 г. намаляват с 0.77% до 82,390 хил.лв. в сравнение с края на предходното тримесечие, когато стойността на активите бе 83,033 хил.лв. Отчетеното намаление е основно в резултат от направените преоценки на имотите в края на 2012г. и изписването на разход на старо вземане от сделки с недвижими имоти.

Таблица 6 – Структура на активите на ФНИБ

Структура на активите (хил.лв)	31.12.2012	% дял	30.09.2012	% дял	30.06.2012	31.03.2012
Дълготрайни активи вкл.	49,641	60.25%	49,544	59.67%	49,546	49,543
- общо недвижими имоти	49,624	60.23%	49,524	59.64%	49,524	49,524
Краткотрайни активи вкл.	32,749	39.75%	33,489	40.33%	46,348	46,236
- Търговски вземания и лихви	1,284	1.56%	1,440	1.73%	2,403	3,090
- Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	2,392	2.90%	2,686	3.23%	2,686	2,686
- Парични средства и краткосрочни депозити	29,047	35.26%	29,356	35.35%	41,253	40,450
ОБЩО АКТИВИ	82,390	100%	83,033	100%	95,894	95,779

Вследствие на настъпилите промени в активите се увеличава стойността на дълготрайните активи с 0.19% и се намалява общата стойност на краткотрайните активи с 2.2%. Това изменение води до промяна в общата структура на активите, като делът на краткотрайните активи намалява до 39.75%, а делът на дълготрайните активи се увеличава до 60.25%.

През тримесечието намаление на стойностите се наблюдава в почти всички статии на краткотрайните активи, което обаче не оказва сериозни промени в структурата на краткотрайните активи. Отново с най-голям дял 88.70% са паричните средства, следвани от инвестиционните имоти и търговските вземания.

Очакването на Дружеството е в края на първото тримесечие на 2013 година структурата на активите да не претърпи сериозни промени, като влияние биха могли да окажат изплащането на лихвите по краткосрочните депозити и получените наеми през периода.

2.14 Резултати от дейността

Дейността на Дружеството през четвъртото тримесечие на 2012г. беше насочена най-вече в текущото управление на проект ТЦ „Доверие Бриколаж”, ефективното управление на свободните парични ресурси и събирането на вземанията от аренди от изминали години.

■ Приходи от дейността

През разглежданото тримесечие отчетените приходи са в размер на 1,401 хил.лв. което е увеличение от около 44% спрямо предходното тримесечие. Основна причина за този резултат са нарасналите други приходи, където са отбелязани изписаните провизии по гаранционни задължение на Дружеството, свързани със строителството на Камбани Бизнес Център, които гаранции изтекоха в края на годината без да е настъпило плащане по тях.

Таблица 7 – Реализирани приходи по тримесечия и с натрупване от началото на 2012г.

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	VI - трим 2012	III - трим 2012	II - трим 2012	I - трим 2012	ян - дек 2012
Приходи от продажба на имоти	-	-	-	-	-
Приходи от наеми	533	532	531	536	2,132
Приходи от лихви	434	420	648	604	2,106
Печалба от деривативен финансов инструмент	56	21	15	9	101
Други приходи	378	0	1	7	386
Общо приходи	1,401	973	1,195	1,156	4,725

През изминалото тримесечие с най-голям дял около 38% са приходите от наеми. Размерът на тези приходи се запазва приблизително същия, като лекото изменение се дължи на промени в начислените приходи от аренди. Отбелязаните през настоящото тримесечие приходи са предимно по проект Mr.Bricolage, които приходи са постоянни през годината и очакванията са стойността на приходите от наем да се запазят и през следващия отчетен период.

На второ място с около 31% са приходите от лихви. Техния размер се запазва приблизително същия, като лекото увеличение се дължи на по-доброто управление на паричните средства на Дружеството.

Очакванията през следващото тримесечие са приходите от наем и приходите от лихви да се запазят приблизително същите, а статията други приходи да намалее значително, което ще доведе и до намаление на общите приходи.

■ Разходи от дейността

През изминалото тримесечие общите разходи на ФНИБ нарастват значително, като най-голямо влияние за това имат нетните обезценки на активи и увеличението на другите разходи. Това променя и структурата на разходите, като последните две статии заемат много по голям дял.

Таблица 8 – Отчетени разходи по тримесечия и с натрупване от началото на 2012г.

Разходи на ФНИБ (хил.лв)	VI - трим 2012	III - трим 2012	II - трим 2012	I - трим 2012	ян - дек 2012
Разходи за лихви	(101)	(107)	(113)	(126)	(447)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(278)	(276)	(273)	(273)	(1,100)
Разходи за материали	(2)	(1)	(3)	(8)	(14)
Разходи за персонала	(29)	(26)	(26)	(25)	(106)
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	(270)	-	-	-	(270)
Други разходи	(695)	(101)	(97)	(159)	(1,052)
Общо разходи	(1,375)	(511)	(512)	(591)	(2,989)

През четвъртото тримесечие на 2012г. с най-голям дял 50.55% от разходите е статията „Други разходи”. Същественото увеличение се дължи на изписването на разход на старо вземане от продажба на недвижими имоти, което е провизирано като несъбираемо. Допълнително увеличение идва и в резултат от извършените ремонти по магазините Mr.Bricolage. Други големите разход по тази сметка са разходите за данък върху недвижимите имоти и такси смет, както и разходите за външни услуги, разходите за банкови такси и други.

На второ място с дял от 20.22% от разходите са Възнагражденията на обслужващото дружество. Разхода се запазва почти същия спрямо предходното тримесечие, като през изтеклото тримесечие по тази статия е отбелязано само редовното месечното възнаграждение, което ФНИБ дължи на обслужващото дружество. Очакванията за следващото тримесечие е размерът на възнагражденията на обслужващото дружество да останат на същите нива.

На трето място с дял 19.64% се нарежда нетната загубата от преоценки на инвестиционни имоти. Съгласно наложената практика от Дружеството, преоценки на имоти се извършват веднъж в края на всяка календарна година, ето защо през следващото тримесечие такъв разход няма да бъде отбелязан.

На следващото място с дял от 7.35% се нареждат разходите за лихви, които включват изплатените и начислени лихви по кредита и разходите по лихвения суап, използван по кредита за Mr.Bricolage. Тази сметка отбелязва намаление, което е в резултат от намалението на непогасената главница по използвания заем. През следващите отчетни периоди се очаква размерът на платените лихви да продължи да намалява до окончателното изплащане на заема по проект ТЦ „Доверие Бриколаж”.

През следващото тримесечие в резултат от липсата на преоценки и изписване на нови провизии се очаква общия размер на разходите да намалее.

■ Резултат от дейността

През четвъртото тримесечие на 2012 г. Дружеството реализира печалба в размер на 26 хил.лв., като основен принос за намалението този резултат има много по-голямото нарастване на разходите спрямо приходите. Отчетеното намаление на печалбата се дължи основно на направените през тримесечието преоценки и изписаните провизии за несъбираеми вземания от сделки с недвижими имоти. Очакванията през следващия отчетен период са финансовият резултат на Дружеството да бъде близък до резултата от третото тримесечие на 2012 годината.

Таблица 9 – Резултати от дейността по тримесечия и с натрупване от началото на 2012г.

Финансов резултат (хил.лв)	VI - трим 2012	III - трим 2012	II - трим 2012	I - трим 2012	ян - дек 2012
Приходи	1,401	973	1,195	1,156	4,725
Разходи	(1,375)	(511)	(512)	(591)	(2,989)
Печалба / (загуба) за периода	26	462	683	565	1,736

Отнесена счетоводната печалба към средния брой акции през тримесечието носи печалба на една акция (EPS) в размер на 0.0004 лв., а за цялата 2012г. печалба на една акция е общо в размер на 0.029 лв.

Резултат на акция (хил.лв)	2012**	2011	2010	2009
Печалба	1,736	11,261	702	(4,421)
Печалба на акция (EPS)	0.029	0.186	0.012	(0.073)
Нетна стойност на активите	72,189	72,458	74,068	75,760
Брой записани акции	60450	60,450	60,450	60450
НСА на акция (NAV per share)	1.194	1.199	1.225	1.253
Дивидент на акция	0.033	0.2129	0.0396	0.0393
Справедлива стойност на акция*	1.227	1.412	1.265	1.293

* Справедлива стойност на акция = НСА на акция (NAV per share) + Дивидент на акция

** Нетната стойност на активите за 2012г. е по неаудитиран отчет, а за периода 2009-2011 съгласно одитирани отчети

Нетната стойност на активите на акция (NAV per share) в края на 2012 година, съгласно неаудитирания отчет на Дружеството е намаляла от 1.199 лв. на акция до 1.194 лв. на акция, което е намаление от 0.41% на годишна база. В основата на това понижението стои отчетената нетна загуба от преоценки на активи и изписаните провизии за несъбираеми вземания.

■ 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 края на декември 2012 г. предвид банковия заем, който е изтеглило Дружеството, 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 и текущите приходи от наем, 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

В момента Дружеството не извършва строителни дейности и не е изложено на такъв вид риск.

3 Сделки със свързани лица

3.1 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.

3.2 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.

4 Събития след датата на отчета

Няма събития след датата на баланса.