

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

на

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

Второ 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>Предвиждано развитие на Дружеството.....</i>	<i>21</i>
<i>4</i>	<i>Сделки със свързани лица</i>	<i>22</i>
<i>5</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 април – юни 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. На проведеното на 06 юни 2012г. Общо събрание на акционерите (ОСА) са взети следните решения:

- ОС прие Годишния доклад на СД за дейността и управлението на Дружеството през 2011 г.
- ОС прие доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет за 2011 г.
- ОС прие доклада за дейността на Одитния комитет на дружеството за 2011 г.
- ОС одобри Годишния финансов отчет на дружеството за 2011г.
- ОС прие отчета на Директора за връзка с инвеститорите.
- ОС освободи от отговорност членовете на СД за дейността им през 2011 г.
- ОС взе решение сума в размер на 12 870 844.56 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 0.2129171 лева. Финансовият резултат на дружество със специална инвестиционна цел съгласно одитирания годишен финансов отчет е печалба в размер на 11 261 346.93 лева.
- ОС преизбра Одитния комитет на дружеството
- ОС преизбра Председателя на Одитния комитет на дружеството
- ОС овласти Съвета на директорите на дружеството да определи възнаграждението на всеки един от членовете на Одитния комитет.
- 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 2012 г.

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 2012г. от членовете на Съвета на директорите;

През второто 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 – 850 лв.
- Възнаграждение на Чавдар Иванов Донков – 6,000 лв.
- Възнаграждение на Николай Христов Скарлатов – 3,882 лв.

Общо през второто тримесечие на 2012 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат на 16,732 лв.

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

Към 30.06.2012 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 – 6 253 бр. акции, представляващи 0.01 % 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 Пропъртиз 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
- „Галтекс 2006” ООД, гр.София, ул. Твърдишки проход №23, ет.1, ап.4
- 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

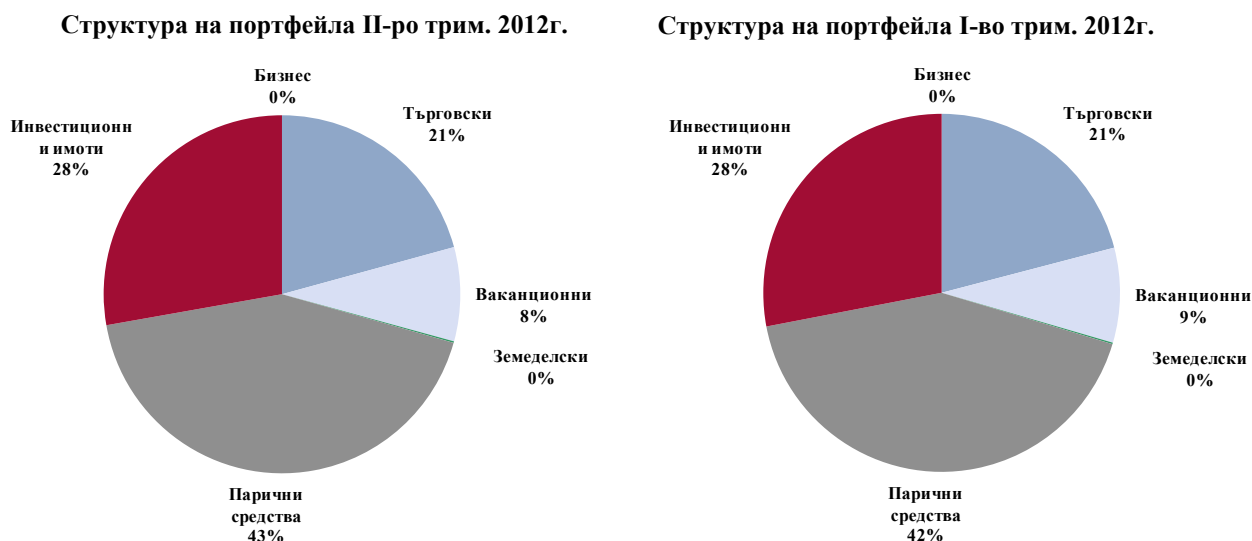
2.1 Структура на портфейла

През изтеклото второ тримесечие структурата на портфейла на ФНИБ не се променя. Единствената разлика с предходния период е увеличението на паричните средства с 1%, което е за сметка на ваканционните имоти. След тази промяна паричните средства продължават да имат най-голям дял 43%. На второ място остават инвестиционните имоти с 28%, следвани от търговските площи с 21%. Очакванията за следващото тримесечие след изплащането на дивидента за 2011г. са делът на паричните средства в структурата на инвестиционния портфейл на Дружеството да спадне значително, което ще е в полза изцяло на останалите сектори от пазара на недвижими имоти. През тримесечието дейността на Дружеството беше насочена главно в следните направления:

- Организиране на ремонт на ТЦ Мг.Vicolage в гр.Варна;
- Регулация на имотите по проект „Инвестиционни имоти в София – Околовръстен път“;
- Маркетинг на апартаментите и гаражите в Секвоя 2, Боровец и извършване на текущи ремонти по сградата;
- Оценка на инвестиционните възможности на пазара на офис площи и жилищни имоти.

Управляваните от ФНИБ проекти към края юни 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 30.06.2012г.	Бъдещи плащания
Текущи проекти				
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж"	текущо управление	19,989	19,989	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*	промяна регулация	512	512	n.a
Инвестиционен имот до Видин*	преустановен	589	589	n.a
Инвестиционни имоти в София - Околвръстен път*	промяна регулация	4,818	4,818	n.a
Инвестиционни имоти в София - Младост IV*	преустановен	20,857	20,857	n.a
Общо инвестиционни проекти		68,592	55,106	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. Параметрите по сделката са както следва:

ТЦ "Доверие Бриколаж" София 1		ТЦ "Доверие Бриколаж" Варна	
РЗП	15,174 кв.м.	РЗП	12,184 кв.м.
ЗП	7,610 кв.м.	ЗП	5,375 кв.м.
Покупна цена	6 млн.евро	Покупна цена	4 млн.евро
Дата на покупката	15 ноември 2006	Дата на покупката	17 август 2006
Месечен наем	54,087 евро	Месечен наем	36,060 евро
Срок на договора за наем	10 години	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 Юробанк И Еф Джи България АД на стойност EUR 7 млн. Остатъкът по главницата на този кредит към 30.06.2012г. е в размер на 3.94 млн.евро.

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. В допълнение през отчетния период се извършва организацията по ремонта на търговския център в гр. Варна. Самия ремонт се очаква да бъде извършен в края на лятото.

2.3 Проект – Земеделска земя

Към края на второто 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 за изтеклата 2010/2011 земеделска година арендни вземания. В резултат към края на юни 2012г. са събрани около 78% от вземанията от аренди.

Намеренията на Дружеството през следващите отчетни периоди е текущо да управлява останалите собственоост 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 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 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.

През изминалото тримесечие продължават действията на Дружеството в посока смяна на регулацията на имотите. След приключването на регулацията реализацията на проекта ще бъде отложена до настъпването на по-благоприятни условия на пазара на недвижими имоти.

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 се предвижда да завърши през 2012г.

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. През изминалото тримесечие бе направено първото обявяване на новия ПУП. Дружеството очаква през третото тримесечие да бъде направено второто обявяване, след което новата регулация на имотите да влезе в сила.

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 юни 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. През изминалото тримесечие Общинския съвет гласува новия устройствен план и към настоящия момент тече времето за обжалване на това решение.

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

2.10 Обобщени финансови отчети

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

Счетоводен баланс към 30.06.2012г. и 31.03.2012г.

(Всички суми са в хиляди лева)	30.06.2012	31.03.2012
АКТИВИ		
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ		
Инвестиционни имоти	49,524	49,524
Разходи за придобиване на ДМА	2	2
Стопански инвентар и съоръжения	20	17
Разходи за бъдещи периоди		
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	49,546	49,543
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ		
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	2,686	2,686
Търговски вземания и лихви	2,403	3,090
Парични средства и краткосрочни депозити	41,253	40,450
Разходи за бъдещи периоди	6	10
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	46,348	46,236
ОБЩИ АКТИВИ	95,894	95,779
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		
СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810
Натрупана печалба	3,446	2,763
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	73,706	73,023
ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ		
Дългосрочни заеми	6,123	6,516
Деривативен финансов инструмент	644	659
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	6,767	7,175
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ		
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,569	1,550
ДДС и др. дължими данъци	16	63
Задължения към обслужващото дружество	298	298
Задължения към персонала и осиг. предприятия	1	6
Провизия за дължими дивиденди	12,871	12,871
Търговски и други задължения	666	793
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	15,421	15,581
ОБЩО ПАСИВИ	22,188	22,756
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	95,894	95,779

Отчет за доходите за първите две тримесечия и с натрупване през 2012г.

(Всички сума са в хиляди лева)	II - трим 2012	I - трим 2012	ян - юни 2012
Приходи от продажба на имоти	-	-	-
Приходи от наеми	531	536	1,067
Приходи от лихви	648	604	1,252
Печалба от деривативен финансов инструмент	15	9	24
Други приходи	1	7	8
Общо приходи	1,195	1,156	2,351
Балансова стойност на продадените имоти			
Разходи за лихви	(113)	(126)	(239)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(273)	(273)	(546)
Разходи за материали	(3)	(8)	(11)
Разходи за персонала	(26)	(25)	(51)
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти			
Загуба от деривативен финансов инструмент			
Други разходи	(97)	(159)	(256)
Общо разходи	(512)	(591)	(1,103)
Печалба/(загуба) за периода	683	565	1,248
Средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)	60,450	60,450	60,450
Доход на акция - основен и с намалена стойност	0.011	0.009	0.021

2.11 Ликвидност

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

Коефициенти	30.06.2012	31.03.2012
Текуща ликвидност	3.01	2.97
Бърза ликвидност	2.83	2.80
Абсолютна ликвидност	2.68	2.60

През изминалото тримесечие всички коефициенти за ликвидност отбелязват подобрение. Основна причина за това подобрение е реализирания доход от лихви по банковите депозити на Дружеството. След получените приходи от наем и изплатените лихви през периода общата ликвидност на Дружеството остава висока, което се вижда и от посочените по-горе в таблицата показатели. Коефициентите за текуща и бърза ликвидност нарастват съответно с 1.3% и 1.1% и достигат съответно 3.01 и 2.83, а коефициента за абсолютна ликвидност нараства с 3.1% и достига 2.68.

През третото тримесечие Дружеството изплати гласувания на ОСА дивидент за 2011г., което значително ще повиши коефициентите за ликвидност. Подобриеното се дължи на значителното намаляване на текущите пасиви с 82%, срещу само 27.8% намаление на текущите активи. Допълнително подобриение Дружеството очаква в резултата от реализираните приходи от наем от магазините Mr.Bricolage и нови приходите от лихви по депозити.

■ Вътрешни източници на ликвидност

През второто тримесечие на 2012г. "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ запазва приблизително същия размер на вътрешните източници на ликвидност.

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

Източници на ликвидност (хил.лв)	30.06.2012	% дял	31.03.2012	% дял
Текущи активи				
Инвестиционни имоти държани за продажба и	2,686	5.80%	2,686	5.81%
Търговски вземания и лихви	2,403	5.18%	3,090	6.68%
Разходи за бъдещи периоди	6	0.01%	10	0.02%
Парични средства и краткосрочни депозити	41,253	89.01%	40,450	87.49%
Общо текущи активи	46,348	100%	46,236	100%

○ Краткотрайни (текущи) активи

Общият размер на краткотрайните активи се увеличава с 0.2% и достига 46,348 хил.лв. спрямо 46,236 хил.лв. през предходното тримесечие. Основна причина за това увеличение са получените приходи от наеми и лихви по депозити. Общата структура на активите се променя слабо, като делът на паричните средства нараства до 89.01%, което нарастване е за сметка на търговските вземания и лихви.

На второ място след паричните средства с 5.80% се нареждат Инвестиционните имоти държани за продажба и търгуване. Те отразяват отчетната стойност на жилищната сграда „Секвоя 2” в кк. Боровец.

На трето място са Търговските вземания и лихви, които отбелязват слабо намаление до 5.18%, причина за което са изплатените от банките лихви по срочни депозити. Другите най-големи вземания в тази статия са вземанията от продажбата на КБЦ в размер на 1.4 млн.лв., които вземания Дружеството усвои от екроу сметка в началото на юли и те ще бъдат отразени в паричните средства през третото тримесечие. Други основни вземания отбелязани в тази статия са вземанията от аренды и вземанията по продажби на имоти извършени през предходните отчетни периоди.

През следващото тримесечие в резултат на изплатения през юли дивидент за 2011г. паричните средства и общо активите ще намалеят значително с над 12.8 млн.лв., което обаче няма да повлияе съществено на общата структура на активите.

Краткосрочни (текущи) пасиви

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

Източници на ликвидност (хил.лв)	30.06.2012	% дял	31.03.2012	% дял
Текущи пасиви				
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,569	10.17%	1,550	9.95%
ДДС и др. дължими данъци	16	0.10%	63	0.40%
Задължения към обслужващото дружество	298	1.93%	298	1.91%
Задължения към персонала и осиг. предприятия	1	0.01%	6	0.04%
Провизия за дължими дивиденди	12,871	83.46%	12,871	82.61%
Търговски и други задължения	666	4.32%	793	5.09%
Общо текущи пасиви	15,421	100%	15,581	100%

През второто тримесечие на 2012 г. текущите пасиви на дружеството намаляват с 1.03% и достигат 15,421 хил.лв., за което основен принос имат изплатените задължения от 2011г. по изравняването на сервизната такса на Камабаните Бизнес Център. Структурата на текущите пасиви също отбелязва лека промяна, като в резултат от извършеното разплащане дялът на търговските задължения спада до 4.32%, а увеличение се наблюдава в дяловете на провизиите за дивидент и на краткосрочните заеми.

Най-голям дял 83.46% от краткосрочните пасиви се пада на направените провизии за дивидент за финансовата 2011г. в размер на 12,871 хил.лв. Така изчислената сума представлява 90% от преобразувания финансов резултат, определен съгласно чл.10 от ЗДСИЦ. Сумата на дивидента е гласувана на проведеното на 6 юни 2012г. ОСА и е изплатена на акционерите в началото на третото тримесечие.

Втора по големина с дял от 10.17% е статията за начислените лихви и текущата част от главницата на използвания от Дружеството инвестиционен кредит за Mr.Vicologie. 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 4.32% са Търговските и други задължения. Както бе отбелязано по-горе техният размер намалява вследствие изплатеното задължение по изравняването на сервизната такса за КБЦ от 2011г.

Следващите по размер задължения са тези към обслужващото дружество. През изтеклото тримесечие няма промяна по статията, като всички нови задължения са били плащани своевременно.

През следващия период на отчитане се очаква стойността на краткосрочните задължения да намалее значително вследствие на изплатения през юли дивидент за 2011г. Сериозни промени ще настъпят и в структурата на краткосрочните пасиви, като задълженията с най-голям дял ще са тези по краткосрочните заеми и лихви.

■ Външни източници на ликвидност

Външните източници на ликвидност са собствения капитал на Дружеството и инвестиционния заем, които е 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.

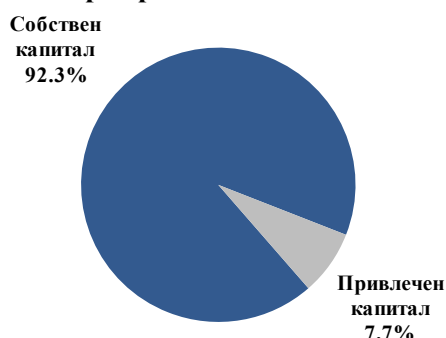
2.12 Капиталови ресурси

В края на юни 2012г. дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, отчита увеличение с 290 хил.лв. до 79,829 хил.лв. Тази промяна се дължи основно на отчетената за тримесечието печалба, чийто ефект е намален от изплатената през периода главница по инвестиционния кредит на Дружеството.

Увеличената 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 7.7% в сравнение с 8.2% 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 2-ро тримесечие на 2012г.



Дългосрочен капитал на ФНИБ за 1-во тримесечие на 2012г.

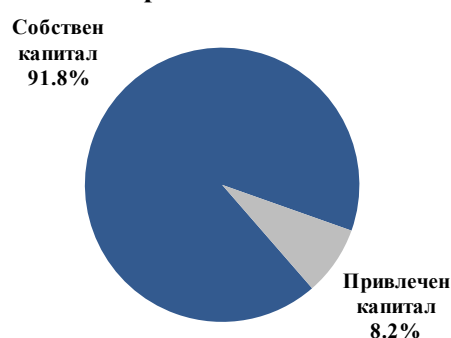


Таблица 4 – Коефициенти на капиталова структура:

Коефициент на капиталовата структура	30.06.2012	31.03.2012
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени средства	12.04	11.21
Съотношение на ДА към собствен капитал	0.67	0.68
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	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 юни 2012г. собственият капитал на ФНИБ е в размер 73,706 хил.лв., което представлява нарастване от 0,97% в сравнение с предходното тримесечие. Отчетеното увеличение се дължи изцяло на реализираната печалба за периода в размер на 683 хил.лв., в основата, на която стоят начислените лихви от банкови депозити.

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

Собствен капитал (хил.лв)	30.06.2012	31.03.2012
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810
Натрупана печалба	3,446	2,763
Общо собствен капитал	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 юни 2012г. е 3.94 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 2012 годината ще 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 заемен капитал.

2.13 Структура на активите

Сумата на активите на ФНИБ към края на юни 2012 г. нарастват с 0.12% до 95,894 хил.лв. в сравнение с края на предходното тримесечие, когато стойността на активите бе 95,779 хил.лв. Отчетеното увеличение е в резултат от увеличения размер на паричните средства в резултат от начислените лихви по депозити на Дружеството.

Таблица 6 – Структура на активите на ФНИБ

Структура на активите (хил.лв)	30.06.2012	% дял	31.03.2012	% дял
Дълготрайни активи вкл.	49,546	51.67%	49,543	51.73%
- общо недвижими имоти	49,524	51.64%	49,524	51.71%
Краткотрайни активи вкл.	46,348	48.33%	46,236	48.27%
- Търговски вземания и лихви	2,403	2.51%	3,090	3.23%
- Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	2,686	2.80%	2,686	2.80%
- Парични средства и краткосрочни депозити	41,253	43.02%	40,450	42.23%
ОБЩО АКТИВИ	95,894	100%	95,779	100%

Общата структура на активите се запазва, като дялът на дълготрайните активи отбелязва леко намаление и от 51.73% към края на март 2012 г. достига 51.67% към края на юни 2012 г. Това намаление е в резултат от увеличението на краткотрайните активи при запазване размера на дълготрайните активи.

През изтеклото тримесечие структурата на краткотрайните активи отбелязва изменение, като дялът на паричните средства нараства изцяло за сметка на търговските вземания и лихви. Увеличението на паричните средства е вследствие на изплатените през периода лихви по краткосрочни банковите депозити на Дружеството, които лихви в предходните периоди са били записани като вземания в статията Търговски вземания и лихви.

Очакването на Дружеството е през следващото тримесечие след изплащането на дивидента за 2011г. сумата на краткотрайните активите значително да намалее, което съществено ще се отрази и на структурата на общо активите.

2.14 Резултати от дейността

Дейността на Дружеството през второто 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 аренды от изминали години.

■ Приходи от дейността

През разглежданото тримесечие отчетените приходи са в размер на 1,195хил.лв. което е увеличение от около 3.37% спрямо предходното тримесечие. Основна причина за този резултат са отбелязаните по-високи приходи от лихви по депозити начислени през второто тримесечие.

Таблица 7 – Реализирани приходи за първото и второто тримесечие на 2012г. и с натрупване за 2012г.

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	II - трим 2012	I - трим 2012	ян - юни 2012
Приходи от продажба на имоти	-	-	0
Приходи от наеми	531	536	1,067
Приходи от лихви	648	604	1,252
Печалба от деривативен финансов инструмент	15	9	24
Други приходи	1	7	8
Общо приходи	1,195	1,156	2,351

През изминалото тримесечие няма съществена промяна в структурата на приходите. Най-голям дял 54.23% от приходите през тримесечието имат приходите от лихви. Отбелязаното нарастване се дължи на увеличения размер на наличните парични средства по краткосрочни банкови депозити и съответно по-големия размер начислени лихви. След изплащането на дивидента за 2011г. и намалението на паричните средства през третото тримесечие приходите от лихви се очаква да намалят.

На второ място с 44.44% са приходите от наеми. Размерът на тези приходи се запазва приблизително същия, като лекото намаление е в резултат от по-малко начислените приходи от аренды през тримесечието. 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 следващите отчетни периоди.

Поради очакваното намаление на приходите от лихви и запазването на приходите от наем Дружеството очаква общите приходи през следващия отчетен период да отбележат леко намаление.

■ Разходи от дейността

През изминалото тримесечие разходите на ФНИБ отбелязват намаление от 13.4%, което се дължи основно на по-малкото разходи за външни услуги и разходи за

лихви. Структура на разходите претърпява слаби изменения, като се намалява делът на другите разходи и разходите за лихви за сметка на останалите статии.

Таблица 8 – Отчетени разходи за първото и второто тримесечие на 2012г. и с натрупване за 2012г.

Разходи на ФНИБ (хил.лв)	II - трим 2012	I - трим 2012	ян - юни 2012
Балансова стойност на продадените имоти	-	-	0
Разходи за лихви	(113)	(126)	(239)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(273)	(273)	(546)
Разходи за материали	(3)	(8)	(11)
Загуба от деривативен финансов инструмент	-	-	0
Разходи за персонала	(26)	(25)	(51)
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	-	-	0
Други разходи	(97)	(159)	(256)
Общо разходи	(512)	(591)	(1,103)

През второто тримесечие на 2012г. отново най-голям дял 53.3% от разходите се пада на Възнаграждения на обслужващото дружество. Разхода се запазва 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 второ място с дял от 22.07% 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”.

На трето място с дял 18.95% се нареждат „Други разходи”. Намалението на тези разходи е в резултат от липсата на разходи за одитиране на отчетите на Дружеството, което е специфичен разход за първото тримесечие на всяка година. Най-големите разход по тази сметка са разходите за данък върху недвижимите имоти и такси смет. Други разходи, отчитани по тази сметка, са разходите за външни услуги, разходите за банкови такси и други.

■ Резултат от дейността

През второто тримесечие на 2012 г. Дружеството реализира печалба в размер на 683 хил.лв., като основен принос за този резултат имат реализираните приходи от лихви. Отчетеното увеличение на печалбата се дължи основно на по-добрите приходи от депозити и по-ниските разходи за външни услуги. Очакванията през следващия отчетен период са финансовия резултат на Дружеството да отбележи намаление, което ще е в резултат на намалените приходи от лихви през третото тримесечие.

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

Финансов резултат (хил.лв)	II - трим 2012	I - трим 2012	ян - юни 2012
Приходи	1,195	1,156	2,351
Разходи	(512)	(591)	(1,103)
Печалба / (загуба) за периода	683	565	1,248

■ **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 юни 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 Предвиждано развитие на Дружеството

През втората половина на 2012 г. Дружеството ще насочи усилията си основно в търсенето на нови инвестиционни проекти, регулиране на наличните инвестиционните имоти и управление на текущите проекти генериращи приходи. За да постигне поставените цели приоритетни задачи ще бъдат:

- **Проект – „Жилищна сграда Секвоя 2” – Боровец** – Дружеството ще продължи да работи активно в посока продажба на апартаменти от сградата, както и отдаване на гаражи под наем при проявен интерес от потенциални наематели.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Велико Търново”** – Дружеството предвижда финализиране на процедурата по промяна регулацията на имотите.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Видин”** – През 2012г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **Проект – „Инвестиционни имоти в София – Околовръстен път”**.- Дружеството предвижда финализиране на процедурата по промяна регулацията на имотите.
- **Проект – „Инвестиционни имоти в София – Младост IV”**. Дружеството ще изчака приемането на новия устройствен план на района, който в момента се изработва, след което ще вземе решение за бъдещите си инвестиционни намерения по проекта.
- **Нови проекти** – Дружеството следи пазара на недвижими имоти и възможностите за разширяване на портфейла с проекти в сектора на офис площите и жилищните имоти в София. При наличието на атрактивни предложения дейността ще бъде насочена в посока реализацията на тези възможности.

Поради динамиката на инвестиционната дейност на Дружеството през настоящата годината, има възможност реалният брой и размер на инвестициите, както и типа проектите да се различава от планираните.

4 Сделки със свързани лица

4.1 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.

4.2 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.

5 Събития след датата на отчета

Към датата изготвянето на отчета дължият дивидент за 2011 беше изплатен на акционерите на Дружеството .