

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

на

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**

**Трето 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>Развитие на дейността и състояние на Дружеството през третото тримесечие на 2012г.</i> .....	<i>11</i>
<i>4</i>	<i>Предвиждано развитие на Дружеството</i> .....	<i>22</i>
<i>5</i>	<i>Промени в цената на акциите на Дружеството</i> .....	<i>23</i>
<i>6</i>	<i>Сделки със свързани лица</i> .....	<i>25</i>
<i>7</i>	<i>Събития след датата на отчета</i> .....	<i>25</i>

## 1 **Обща информация за Дружеството**

### 1.1 **Правна рамка и промени в устава на Дружеството през периода юли – септември 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 третото тримесечие на 2012г. от членовете на Съвета на директорите;**

През третото 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 третото 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 30.09.2012 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

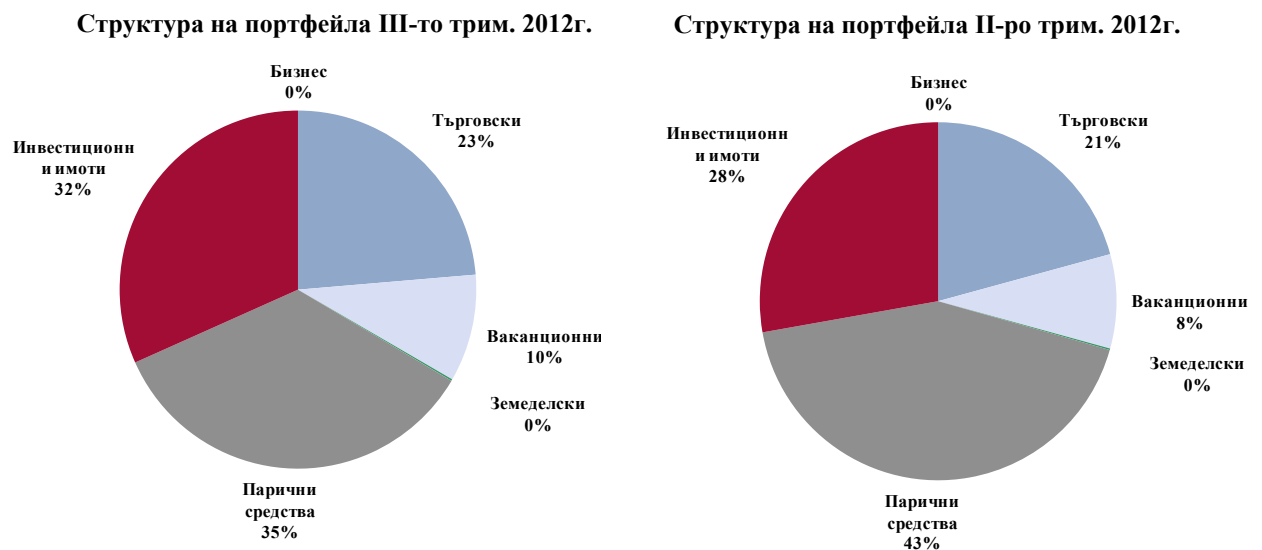
### 2.1 Структура на портфейла

Изплатения през месец юли дивидент за 2011г. и в следствие на това намаления размер на паричните средства са основната причина за промяната в структурата на портфейла на ФНИБ. След запазване на абсолютните стойности на направените инвестиции в другите сектори дялът на паричните средства намалява от 43% на 35%, а дяловете на инвестиционните, търговските и ваканционните имоти нарастват съответно с 4% за първия тип имоти и с по 2% за останалите два типа. 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 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 септември 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 30.09.2012г.	Бъдещи плащания
<b>Текущи проекти</b>				
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
<b>Предстоящи проекти</b>				
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 път*	промяна регулация	4,822	4,822	n.a
Инвестиционни имоти в София - Младост IV*	преустановен	20,857	20,857	n.a
<b>Общо инвестиционни проекти</b>		<b>68,596</b>	<b>55,110</b>	<b>0</b>

\* 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 30.09.2012г. е в размер на 3.74 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 НИСР 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	НСР 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	НСР 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.

През август вследствие от поройни дъждове е нанесена щета на козирката на магазина в София. През септември са отстранени нанесените повреди по магазина, като разходите се покриват от застраховката на търговския център. В допълнение в края на тримесечието започнаха планови ремонти и в двата магазина в София и във Варна, които се очаква да приключат до края на годината. 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.

### 2.3 Проект – Земеделска земя

Към края на третото 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 октомври 2012г. са събрани около 78.5% от вземанията от аренди за 2010/2011 и 32% от вземанията за 2011/2012г..

Намеренията на Дружеството през следващите отчетни периоди е текущо да управлява останалите собственик 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 септември 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 оформилият 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 проекта 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 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 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.

### **3 Развитие на дейността и състояние на Дружеството през третото тримесечие на 2012г.**

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

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

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

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

(Всички сума са в хиляди лева)	III - трим 2012	II - трим 2012	I - трим 2012	ян - сеп 2012
Приходи от продажба на имоти	-	-	-	-
Приходи от наеми	532	531	536	1,599
Приходи от лихви	420	648	604	1,672
Печалба от деривативен финансов инструмент	21	15	9	45
Други приходи		1	7	8
<b>Общо приходи</b>	<b>973</b>	<b>1,195</b>	<b>1,156</b>	<b>3,324</b>
Балансова стойност на продадените имоти				
Разходи за лихви	(107)	(113)	(126)	(346)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(276)	(273)	(273)	(822)
Разходи за материали	(1)	(3)	(8)	(12)
Разходи за персонала	(26)	(26)	(25)	(77)
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти				
Загуба от деривативен финансов инструмент				
Други разходи	(101)	(97)	(159)	(357)
<b>Общо разходи</b>	<b>(511)</b>	<b>(512)</b>	<b>(591)</b>	<b>(1,614)</b>
<b>Печалба/(загуба) за периода</b>	<b>462</b>	<b>683</b>	<b>565</b>	<b>1,710</b>
Средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)	<b>60,450</b>	<b>60,450</b>	<b>60,450</b>	<b>60,450</b>
Доход на акция - основен и с намалена стойност	<b>0.008</b>	<b>0.011</b>	<b>0.009</b>	<b>0.028</b>

### 3.2 Ликвидност

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

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

През третото тримесечие Дружеството изплати гласувания през годината дивидент за 2011г., което значително повиши всички коефициенти за ликвидност. Подобрието се дължи на значителното намаляване на текущите пасиви с 83.7%, срещу само 27.7% намаление на текущите активи. Допълнително подобриение Дружеството отбелязва и в резултата от реализираните приходи от наеми от магазините Mr.Bricolage и от приходите от лихви по депозити. Общата ликвидност на Дружеството остава висока, което се вижда и от посочените по-горе в таблицата показатели. Коефициентът за текуща ликвидност нараства 4.4 пъти и достига

съответно 13.31, а коефициентите за бърза и абсолютна ликвидност нарастват 4.3 пъти и достигат съответно 12.24 и 11.66.

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 третото тримесечие на 2012г. вътрешните източници на ликвидност са намалели значително, като основната причина за това отново е изплатения през периода дивидент за 2011г.

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

Източници на ликвидност (хил.лв)	30.09.2012	% дял	30.06.2012	% дял	31.03.2012
<b>Текущи активи</b>					
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	2,686	8.02%	2,686	5.80%	2,686
Търговски вземания и лихви	1,440	4.30%	2,403	5.18%	3,090
Разходи за бъдещи периоди	7	0.02%	6	0.01%	10
Парични средства и краткосрочни депозити	29,356	87.66%	41,253	89.01%	40,450
<b>Общо текущи активи</b>	<b>33,489</b>	<b>100%</b>	<b>46,348</b>	<b>100%</b>	<b>46,236</b>

#### **○ Краткотрайни (текущи) активи**

Общият размер на краткотрайните активи е намалял с 27.7% и достига 33,489 хил.лв. спрямо 46,348 хил.лв. през предходното тримесечие. Основната причина за това намаление е по-малкия размер на паричните средства. Общата структура на активите се променя слабо, като паричните средства отново са с най-голям дял, който намалява до 87.66%, което намаление е основно в полза на инвестиционните имоти държани за продажба. Те от своя страна се нареждат на второ място и бележат увеличение от 5.8% до 8.02%. Тук е отразена отчетната стойност на жилищната сграда „Секвоя 2” в кк. Боровец.

На трето място са Търговските вземания и лихви, които отбелязват намаление от 17% и достигат 4.3% от текущите активи, причина за което има усвояването на вземанията от продажбата на КБЦ в размер на 1.4 млн.лв. Тези вземания Дружеството усвои от екроу сметка в началото на юли и през изминалото тримесечие са отразени в паричните средства. Други основни вземания отбелязани в тази статия са вземанията от лихви по депозити, вземанията от аренды 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 30.09.2012г., 30.06.2012г. и 31.03.2012г.*

Източници на ликвидност (хил.лв)	30.09.2012	% дял	30.06.2012	% дял	31.03.2012
<b>Текущи пасиви</b>					
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,589	63.13%	1,569	10.17%	1,550
ДДС и др. дължими данъци	51	2.03%	16	0.10%	63
Задължения към обслужващото дружество	181	7.19%	298	1.93%	298
Задължения към персонала и осиг. предприятия	1	0.04%	1	0.01%	6
Провизия за дължими дивиденди	0	0.00%	12,871	83.46%	12,871
Търговски и други задължения	695	27.61%	666	4.32%	793
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>2,517</b>	<b>100%</b>	<b>15,421</b>	<b>100%</b>	<b>15,581</b>

След изплащането на дивидента за 2011г. настъпват значителни промени в структурата и в абсолютната стойност на текущите пасиви. Общата сума на пасивите е намаляла с 83.68% и в края на третото тримесечие възлиза на 2,517 хил.лв. След изплащането на провизията за дължимия за 2011г. дивидент дяловете на всички други статии в текущите пасиви на баланса на Дружеството нарастват, но съотношението между тях се запазва приблизително същото спрямо предното тримесечие.

С най-голям дял от 63.13% 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.

Втори по големина с дял от 27.61% са Търговските и други задължения. Техният размер се запазва приблизително същия през различните отчетни периоди, като основните записвания са направените провизии по стари сделки с недвижими имоти и съдебни спорове за земеделски земи. Не се очаква съществена промяна по тази статия през следващия отчетен период.

Следващите по размер задължения са тези към обслужващото дружество. Отбелязаното намаление е вследствие от изплатените през периода дължими към дружеството такси за управление. Останалите към дружеството задължения 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 увеличи вследствие на нови начисления за провизии за дивидента за 2012г.

#### ■ 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.

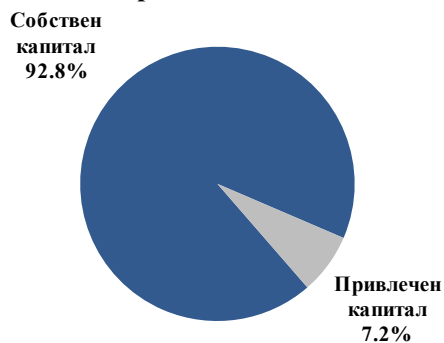
### 3.3 Капиталови ресурси

В края на септември 2012г. дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, отчита увеличение с 64 хил.лв. до 79,8939 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.

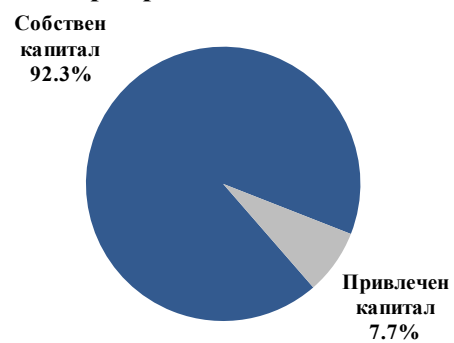
Увеличената стойност на собствения капитал и намалението при дългосрочно привлечените средства променят структурата на капитала, като се наблюдава намаление в дела на привлечения капитал, който достига 7.2% в сравнение с 7.7% към края на предходното тримесечие. Разпределението между собствен капитал и привлечени средства е представено на фигурите по-долу.

**Фигура 2:** Съотношение между собствен и привлечен капитал:

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



**Дългосрочен капитал на ФНИБ за 2-ро тримесечие на 2012г.**



**Таблица 4 – Коефициенти на капиталова структура:**

Коефициент на капиталовата структура	30.09.2012	30.06.2012	31.03.2012
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени	12.96	12.04	11.21
Съотношение на ДА към собствен капитал	0.67	0.67	0.68
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	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 септември 2012г. собственият капитал на ФНИБ е в размер 74,168 хил.лв., което представлява нарастване от 0,63% в сравнение с предходното тримесечие. Отчетеното увеличение се дължи изцяло на реализираната печалба за периода в размер на 462 хил.лв., в основата, на която стоят начислените лихви от банкови депозити.

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



Собствен капитал (хил.лв)	30.09.2012	30.06.2012	31.03.2012
Основен капитал	60,450	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810	9,810
Натрупана печалба	3,908	3,446	2,763
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>74,168</b>	<b>73,706</b>	<b>73,023</b>

#### ■ 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 септември 2012г. е 3.74 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 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 заемаен капитал.

### 3.4 Структура на активите

Сумата на активите на ФНИБ към края на септември 2012 г. намаляват с 13.41% до 83,033 хил.лв. в сравнение с края на предходното тримесечие, когато стойността на активите бе 95,894 хил.лв. Отчетеното намаление е основно в резултат от изплатените през това тримесечие 12.8 млн.лева под формата на дивиденди за 2011г.

Таблица 6 – Структура на активите на ФНИБ

Структура на активите (хил.лв)	30.09.2012	% дял	30.06.2012	% дял	31.03.2012
<b>Дълготрайни активи вкл.</b>	<b>49,544</b>	<b>59.67%</b>	<b>49,546</b>	<b>51.67%</b>	<b>49,543</b>
- общо недвижими имоти	49,524	59.64%	49,524	51.64%	49,524
<b>Краткотрайни активи вкл.</b>	<b>33,489</b>	<b>40.33%</b>	<b>46,348</b>	<b>48.33%</b>	<b>46,236</b>
- Търговски вземания и лихви	1,440	1.73%	2,403	2.51%	3,090
- Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	2,686	3.23%	2,686	2.80%	2,686
- Парични средства и краткосрочни депозити	29,356	35.35%	41,253	43.02%	40,450
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>83,033</b>	<b>100%</b>	<b>95,894</b>	<b>100%</b>	<b>95,779</b>

Вследствие от извършените разплащания през отчетния период размерът на краткотрайните активи е намалял с 27.7% и достига 33,489 хил.лв. Това изменение води до промяна в общата структура на активите, като дялът на краткотрайните активи намалява до 40.33%, а дялът на дълготрайните активи се увеличава до 59.67%.

В резултат от настъпилите промени в паричните средства се наблюдава и промяна в структурата на краткотрайните активи. Увеличават се дяловете на търговските вземания и инвестиционните имоти за сметка на паричните средства. Въпреки измененията паричните средства остават с най-голям дял в размер на 87.66%.

Очакването на Дружеството е в края на годината структурата на активите да бъде повлияна от годишните преоценки на активите и получените лихви по депозити на Дружеството.

### 3.5 Резултати от дейността

Дейността на Дружеството през третото 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 973хил.лв. което е намаление от около 18.58% спрямо предходното тримесечие. Основна причина за този резултат са отбелязаните по-ниски приходи от лихви по депозити начислени през третото тримесечие.

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

Приходи на ФНИБ (хи.л.лв.)	III - трим 2012	II - трим 2012	I - трим 2012	ян - сеп 2012
Приходи от продажба на имоти	-	-	0	0
Приходи от наеми	532	531	536	1,599
Приходи от лихви	420	648	604	1,672
Печалба от деривативен финансов инструмент	21	15	9	45
Други приходи	0	1	7	8
<b>Общо приходи</b>	<b>973</b>	<b>1,195</b>	<b>1,156</b>	<b>3,324</b>

През изминалото тримесечие с най-голям дял около 55% са приходите от наем. Размерът на тези приходи се запазва приблизително същия, като лекото изменение се дължи на промени в начислените приходи от аренды. 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 43% са приходите от лихви. Отбелязаното намаление се дължи на намаления размер на наличните парични средства по краткосрочни банкови депозити и съответно по-малко начислени лихви.

Очакванията през следващото тримесечие са приходите от наем и приходите от лихви да се запазят приблизително същите, в резултат на което не се очакват съществени изменения в общите приходи.

#### ■ Разходи от дейността

През изминалото тримесечие общите разходи на ФНИБ остават на нивото от предходното тримесечие. Структура на разходите също се запазва, като слаби колебания се отчитат поради леките движения и в двете посоки при различните видове разходи.

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

Разходи на ФНИБ (хил.лв)	III - трим 2012	II - трим 2012	I - трим 2012	ян - сеп 2012
Балансова стойност на продадените имоти	-	-	0	0
Разходи за лихви	(107)	(113)	(126)	(346)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(276)	(273)	(273)	(822)
Разходи за материали	(1)	(3)	(8)	(12)
Загуба от деривативен финансов инструмент	-	-	0	0
Разходи за персонала	(26)	(26)	(25)	(77)
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	-	-	0	0
Други разходи	(101)	(97)	(159)	(357)
<b>Общо разходи</b>	<b>(511)</b>	<b>(512)</b>	<b>(591)</b>	<b>(1,614)</b>

През третото тримесечие на 2012г. отново най-голям дял 54.01% 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 22.94% 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 19.77% се нареждат „Други разходи”. Лекото увеличение на тези разходи е в резултат от извършените ремонти по магазините Mr.Bricolage. 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 третото тримесечие на 2012 г. Дружеството реализира печалба в размер на 462 хил.лв., като основен принос за този резултат имат реализираните приходи от наеми и лихви. Отчетеното намаление на печалбата се дължи основно на пониските приходи от депозити. Очакванията през следващия отчетен период са финансовия резултат на Дружеството да остане същия, като известно отражение ще окажат годишните преоценки на активите в края на годината.

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

Финансов резултат (хил.лв)	III - трим 2012	II - трим 2012	I - трим 2012	ян - сеп 2012
Приходи	973	1,195	1,156	3,324
Разходи	(511)	(512)	(591)	(1,614)
<b>Печалба / (загуба) за периода</b>	<b>462</b>	<b>683</b>	<b>565</b>	<b>1,710</b>

Отнесена счетоводната печалба към средния брой акции през тримесечието носи печалба на една акция (EPS) в размер на 0.008 лв., а за първите 9 месеца от 2012г. печалба на една акция е общо в размер на 0.028 лв.

Резултат на акция (хил.лв)	ян - сеп 2012 ***	ян - сеп 2012**	2011	2010	2009
Печалба	1,710	1,710	11,261	702	(4,421)
Печалба на акция (EPS)	0.028	0.028	0.186	0.012	(0.073)
Нетна стойност на активите	71,854	74,168	72,458	74,068	75,760
Брой записани акции	60450	60450	60,450	60,450	60450
НСА на акция (NAV per share)	1.189	1.227	1.199	1.225	1.253
Дивидент на акция			0.2129	0.0396	0.0393
Справедлива стойност на акция*	1.189	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 ян.-сеп. 2012г. е по неаудитиран отчет, а за периода 2009-2011 съгласно одитирани отчети

\*\*\* Нетната стойност на активите за ян.-сеп. 2012г. е по оценка на мениджмънта

Нетната стойност на активите на акция (NAV per share) през изтеклия отчетен период, съгласно преценката на мениджмънта е намаляла от 1.199 лв. на акция до 1.189 лв. на акция, което е намаление от 0.83% на годишна база. В основата на това понижение стои по-ниската оценка на мениджмънта за стойността на активите, което ще бъде отразено в преоценката на активите в края на годината, ако оценката на независимия оценител и одиторите потвърди това мнение на мениджмънта. Отчетеният спад в справедливата стойност на акция е в резултат от изплатения дивидент за 2011г. в размер на 12,871 хил.лв., която е отчислена от собствения капитал на Дружеството в края на миналата година.

#### ■ 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 септември 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.

## 4 Предвиждано развитие на Дружеството

През втората половина на 2012 г. Дружеството е насочило 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”** – През 2012г. Дружеството няма да предприема инвестиции в развитието на проекта.
- **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 е в процедура на второ обявяване, 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.

## 5 Промени в цената на акциите на Дружеството

От началото на годината акциите на „Фонд за недвижими имоти-България“ АД регистрират спад от 16.41% до 0.55лв. за акция към 30.09.2012г. Трябва да се отбележи обаче, че представянето на акциите на Фонда отразява разпределянето на дивидент от Дружеството от печалбата за 2011г. Към 18.06.2012г., когато е последната дата за търговия с акциите с право на дивидент, цената на акциите на „Фонд за недвижими имоти-България“ АД е 0.695лв.; към 19.06.2012г. една акция се търгува за 0.45лв. Брутният дивидент е 0.2129171лв. на акция.

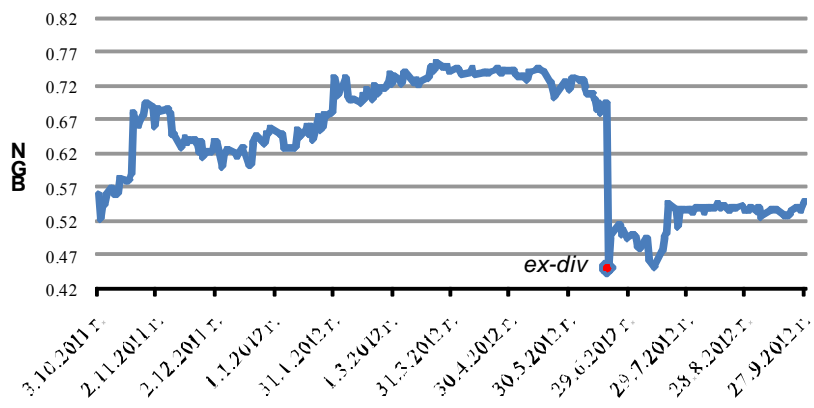
Като цяло BGREIT, индексът отразяващ представянето на компаниите, инвестиращи в недвижими имоти регистрира солиден ръст от 57.66% от началото на годината до 30.09.2012г. Компаниите със специална инвестиционна цел регистрират най-голям интерес от страна на инвеститорите, поради стабилните им отчети, качеството на инвестиционното портфолио и практиката за изплащане на атрактивни дивиденти. За сравнение основният индекс на БФБ-София – SOFIX регистрира спад от 0.45% за деветмесечieto на 2012г.

Общото количество изтъргувани акции на „Фонд за недвижими имоти-България“ за последната година е 10,536,307 броя, а регистрираният оборот е 6,507,335лв. Среднопретеглената цена на акциите на дружеството за последната една година е 0.618 лв. Пазарната капитализация на Фонда към 30.09.2012г. е 33,247,550лв.

Обобщените данни от търговията с акции на ФНИБ за периода 01.10.2011г. – 30.09.2012г. са както следва:

- Начална цена – BGN 0.575 (3 октомври 2011г.)
- Последна цена – BGN 0.550 (28 септември 2012г.)
- Най-висока цена – BGN 0.76 (22 март 2012г.)
- Най-ниска цена – BGN 0.45 (19 юни 2012г.)
- Общо количество изтъргувани акции – 10,536,307 броя
- Оборот за периода – BGN 6,507,335 (EUR 3,327,147)
- Среднопретеглена цена – BGN 0.618
- Пазарна капитализация (към 30.09.2012г.) – BGN 33,247,550 (EUR 16,999,177)

Движение акциите на ФНИБ  
(1.10.2011 - 30.09.2012)





## **6 Сделки със свързани лица**

### **6.1 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.

### **6.2 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.

## **7 Събития след датата на отчета**

Няма събития след датата на баланса..