

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

Трето тримесечие на 2010 година

1 **Обща информация за Дружеството**

1.1 **Правна рамка и промени в устава на Дружеството през периода юли – септември 2010г.**

„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 трето тримесечие на проведеното на 23 юли 2010г. Общо събрание на акционерите (ОСА) са направени няколко промени в устава. Решенията взети от ОСА са следните:

- ОС прие Годишния доклад на СД за дейността и управлението на Дружеството през 2009 г.
- ОС прие доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет за 2009 г.
- ОС приема доклада за дейността на Одитния комитет на дружеството за 2009 г.
- ОС одобри годишния финансов отчет на дружеството за 2009 г.
- ОС прие отчета на Директора за връзка с инвеститорите.
- ОС освободи от отговорност членовете на СД за дейността им през 2009 г.
- ОС взе решение сума в размер на 2 375 117.03 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 0.039290604 лева.
- ОС преизбира Съвета на директорите в състав: Тодор Людмилов Брешков, Чавдар Иванов Донков, Марио Исам-Саади Ал-Джибури и Николай Христов Скарлатов за нов петгодишен мандат.
- ОС избра „Ърнст енд Янг Одит” ООД да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2010 г.
- Промени в устава на Дружеството:

Чл. 30 от Устава придобива следната редакция:

„Чл. 30. (1) Общото събрание включва всички акционери. Те участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично

писмено пълномощно по чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК, което трябва да е за конкретно общо събрание.

(2) Преупълномощаването с правата по ал. 1, както и пълномощното, дадено в нарушение на правилата по ал. 1, е нищожно.

(3) Упълномощаването може да се извърши и чрез използване на електронни средства. Дружеството е длъжно да осигури най-малко един способ за получаване на пълномощни чрез електронни средства и да публикува на своята интернет страница условията и реда за получаване на пълномощни чрез електронни средства. Реда по предходното изречение се прилага и при оттегляне на пълномощно.

(4) Един представител може да представлява повече от един акционер в общото събрание. В този случай пълномощникът може да гласува по различен начин по акциите, притежавани от отделните акционери, които представлява. Пълномощникът има същите права да се изказва и да задава въпроси на общото събрание, както акционерът, когото представлява. Пълномощникът е длъжен да упражнява правото на глас в съответствие с инструкциите на акционера, съдържащи се в пълномощното.

(5) Членовете на Съвета на директорите не могат да представляват акционер, освен ако акционерът изрично е посочил начина на гласуване по всяка от точките на дневния ред.

(6) Членовете на Съвета на директорите вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас, освен ако са акционери или представители на акционери.”

В чл. 31, ал. 1 от Устава се добавя нова точка 9 със следното съдържание:

„9. избира одитен комитет, определя броя и мандата на членовете му, избира председател на одитния комитет в съответствие с разпоредбите на Закона за независимия финансов одит.”

Чл. 33 от Устава придобива следната редакция:

„Чл. 33. (1) Общото събрание се свиква от Съвета на директорите. Общо събрание може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството.

(2) Свикването на Общото събрание на акционерите се извършва с покана по реда на чл. 223, ал. 3 изречение първо от ТЗ обявена в търговския регистър и оповестена при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК най-малко 30 (тридесет) дни преди неговото откриване. В срока по предходното изречение поканата, заедно с материалите за общото събрание по чл. 224 от ТЗ се изпращат на Комисия за финансов надзор и се публикува на интернет страницата на Дружеството. По реда на предходното изречение се публикуват и образците за гласуване чрез пълномощник или чрез кореспонденция, ако е приложимо.

(3) Съдържанието на поканата за свикване на Общото събрание се определя според изискванията на чл. 223, ал. 4 от ТЗ и чл. 115 ал. 2 от ЗППЦК. Акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, могат да поискат допълване на обявения в поканата дневен

ред по реда и при условията на чл. 223а от ТЗ. В случаите по предходното изречение акционерите представят на КФН и на Дружеството най-късно на следващия работен ден след обявяването на въпросите в търговския регистър материалите по чл. 223а, ал. 4 от ТЗ. Дружеството е длъжно да актуализира поканата и да я публикува заедно с писмените материали при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 незабавно, но не по-късно от края на работния ден, следващ деня на получаване на уведомлението за включването на въпросите в дневния ред.

(4) Правото на глас в Общото събрание се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централен "Централен депозитар" АД 14 дни преди датата на Общото събрание, съгласно списък на акционерите, предоставен от "Централен депозитар" АД към тази дата.

(5) По решение на Съвета на директорите правото на глас може да се упражнява преди датата на общото събрание чрез кореспонденция, като се използва поща, включително електронна поща, куриер или друг технически възможен начин.

(6) Гласуването чрез кореспонденция е валидно, ако вотът е получен от Дружеството не по-късно от деня, предхождащ датата на общото събрание. Ако акционерът присъства на общото събрание лично, упражненото от него право на глас чрез кореспонденция е валидно, освен ако акционерът заяви обратното. По въпросите, по които акционерът гласува на общото събрание, упражненото от него право на глас чрез кореспонденция отпада.”

Чл. 34, ал. 1 от Устава придобива следната редакция:

„Чл. 34.(1) Писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание, трябва да бъдат поставени на разположение на акционерите най-късно до датата на обявяване на поканата за свикване на Общо събрание в търговския регистър.”

Чл. 35 от Устава придобива следната редакция:

„Чл.35.(1) За заседанието на Общото събрание се изготвя списък на присъстващите акционери и/или на техните представители и на броя на притежаваните или представляваните акции. Акционерите и техните представители удостоверяват присъствието си с подпис. Списъкът се заверява от председателя и секретаря на Общото събрание.

(2) Присъствието на пълномощници на акционерите на заседанието е валидно и съответните лица се вписват в списъка на присъстващите акционери, ако пълномощното е изрично и за конкретно общо събрание, и има нормативно определеното минимално съдържание, както и ако са спазени останалите изисквания на чл. 116 от ЗППЦК.

(3) В случаите на провеждане на общо събрание чрез използването на електронни средства, съгласно чл. 115, ал. 8 от ЗППЦК, или чрез кореспонденция, съгласно чл. 115б, ал. 4 от ЗППЦК, към протокола от общото събрание се прилага и списък на лицата, упражнили правото си на глас в общото събрание чрез електронни средства, съответно чрез кореспонденция и на броя на притежаваните акции, който се заверява от председателя и секретаря на общото събрание.”

Чл. 38, ал. 1 от Устава придобива следната редакция:

„Чл. 38. (1) За заседанията на Общото събрание се води протокол, в който се посочват данните по чл. 232, ал. 1 от ТЗ и приложимите разпоредби от ЗППЦК. Резултатите от гласуването в протокола от заседанието на общото събрание трябва да включват информация относно броя на акциите, по които са подадени действителни гласове, каква част от капитала представляват, общия брой на действително подадените гласове, броя подадени гласове "за" и "против" и, ако е необходимо - броя на въздържалите се, за всяко от решенията по въпросите от дневния ред.”

В допълнение след края на отчетния период с решение на Съвета на Директорите от 15 октомври 2010г. бе променено представителството на Дружеството. Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ вече се представлява заедно и поотделно от Председателя на Съвета на Директорите г-н Тодор Людмилов Брешков и Изпълнителния директор Николай Христов Скарлатов.

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 2010г. от членовете на Съвета на директорите;

През третото тримесечие на 2010 г. са начислени следните възнаграждения на членовете на Съвета на директорите (СД), съгласно договори за управление:

- Възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков –720 лв.
- Възнаграждение на Марио Исам-Саади Ал-Джебури –720 лв.
- Възнаграждение на Чавдар Иванов Донков –720 лв.
- Възнаграждение на Николай Христов Скарлатов – 3,846 лв.

Общо през третото тримесечие на 2010 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат на 6,006 лв.

2 Развитие на дейността и състояние на Дружеството през третото тримесечие на 2010г.

2.1 Обобщени финансови отчети

Представения по-долу счетоводен баланс е на база неаудитираните отчети на „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ по тримесечия от началото на годината.

Счетоводен баланс към 30.09.2010г, 30.06.2010г. и към 31.03.2010г.

(Всички суми са в хиляди лева)	30.09.2010	30.06.2010	31.03.2010
АКТИВИ			
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ			
Инвестиционни имоти	63,211	64,304	64,652
Стопански инвентар и съоръжения	31	34	36
Нематериални активи	6	7	5
Разходи за бъдещи периоди	474	505	532
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	63,722	64,850	65,225
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ			
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	33,086	32,996	32,864
Предоставени аванси	-	15	31
Търговски вземания и лихви	1,594	1,555	1,609
Парични средства и краткосрочни депозити	2,899	1,587	1,073
Други	4	3	2
Разходи за бъдещи периоди	179	206	201
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	37,762	36,362	35,780
ОБЩИ АКТИВИ	101,484	101,212	101,005
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	60,450	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810	9,810
Натрупана печалба	7,342	6,662	5,963
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	77,602	76,922	76,223
ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ			
Дългосрочни заеми	16,816	17,424	17,981
Деривативен финансов инструмент	870	924	848
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	17,686	18,348	18,829
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ			
Краткосрочни заеми и начислени лихви	2,264	2,228	2,179
ДДС и др. дължими данъци	41	13	147
Задължения към обслужващото дружество	589	336	2
Задължения към персонала и осиг. предприятия	7	3	2
Провизия за дължими дивиденди	2,375	2,375	2,375
Търговски и други задължения	920	987	1,248
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	6,196	5,942	5,953
ОБЩО ПАСИВИ	23,882	24,290	24,782
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	101,484	101,212	101,005

Отчет за доходите за първите три тримесечия и с натрупване през 2010г.

(Всички сума са в хиляди лева)	III - трим 2010	II - трим 2010	I - трим 2010	ян.-сеп. 2010
Приходи от продажба на имоти	1,122	461	287	1,870
Приходи от наеми	1,528	1,511	1,479	4,518
Приходи от лихви	51	86	18	155
Печалба от деривативен финансов инструмент	55			55
Други приходи	29	31		60
Общо приходи	2,785	2,089	1,784	6,658
Балансова стойност на продадените имоти	(1,159)	(358)	(244)	(1,761)
Разходи за лихви	(333)	(355)	(273)	(961)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(288)	(285)	(289)	(862)
Разходи за материали	(34)	(77)	(64)	(175)
Разходи за персонала	(15)	(14)	(23)	(52)
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти				
Загуба от деривативен финансов инструмент		(76)	(116)	(192)
Други разходи	(276)	(225)	(312)	(813)
Общо разходи	(2,105)	(1,390)	(1,321)	(4,816)
Печалба/(загуба) за периода	680	699	463	1,842
Средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)	60,450	60,450	60,450	60,450
Доход на акция - основен и с намалена стойност	0.011	0.012	0.008	0.030

2.2 Ликвидност

Таблица 2 – Показатели за ликвидност на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 30 септември 2010г., 30 юни 2010 г. и 31 март 2010г.

Коефициенти	30.09.2010	30.06.2010	31.03.2010
Текуща ликвидност	6.09	6.12	6.01
Бърза ликвидност	0.75	0.57	0.49
Абсолютна ликвидност	0.47	0.27	0.18

През третото тримесечие на 2010г. повечето показатели за ликвидност на "Фонд за недвижими имоти България" се подобряват, което е в резултат от получените парични средства от продажби на земеделски земи и апартамент в Боровец.

Коефициента за текуща ликвидност отбелязва слабо понижение от 6.12 в края на второто тримесечие до 6.09 в края на третото тримесечие, което се дължи на по-голямото относително нарастване на краткосрочните пасиви, в частност задълженията към управляващото дружество, спрямо нарастването на краткосрочните активи. За разлика от първия коефициент следващите два коефициента за бърза и абсолютна ликвидност отбелязват подобрение съответно от 0.57 до 0.75 за първия и от 0.27 до 0.47 за втория показател. Това подобрение се дължи най-вече на факта, че увеличението на краткосрочните активи идва предимно от увеличението на наличните парични средства и по-малко от увеличение стойността на инвестиционните имоти.

След като дължимия дивидент за 2009г. бе платен през октомври 2010г. очакванията за следващото тримесечие са показателите за бърза и абсолютна ликвидност да намалее значително за сметка на увеличението на показателя за текуща ликвидност. Известно подобрене се очаква от получаването на средства от наеми на КБЦ.

■ Вътрешни източници на ликвидност

През третото тримесечие на 2010г. "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ разполага с достатъчни по размер вътрешни източници на ликвидност.

Таблица 3а – Текущи активи на ФНИБ към 30 септември, 30 юни и 31 март 2010г.

Източници на ликвидност	30.09.2010	30.06.2010	31.03.2010
Текущи активи			
Инвестиционни имоти държани за продажба	33,086	32,996	32,864
ДДС за възстановяване	-	-	-
Предоставени аванси	-	15	31
Търговски вземания и лихви	1,594	1,555	1,609
Разходи за бъдещи периоди	179	206	201
Парични средства и краткосрочни депозити	2,899	1,587	1,073
Други	4	3	2
Общо текущи активи	37,762	36,362	35,780

○ Краткотрайни (текущи) активи

Общата структура на текущите активи се запазва и през изтеклото тримесечие. Основната част (87.62%) заемат инвестиционните имоти държани за продажба и търгуване. Тази сметка се състои от имотите на ФНИБ, за които има взето решение да бъдат продадени, а по точно: офис частта от проект Камбаните Бизнес Център, както и жилищната сграда „Секвоя 2” в Боровец. Увеличението на тази сметка спрямо предходното тримесечие е в резултат от увеличената отчетна стойност на проект Камбани Бизнес Център, което е в резултат от направените подобрения по имота.

Вторият по големина източник на ликвидност с 7.68% са Паричните средства и депозитите на Дружеството, чиято стойност се увеличава на 2,899 хил.лв. в резултат от получените средства от продажби. Очакванията са стойността на този параметър да намалее значително след изплатения през октомври дължим за 2009г. дивидент.

Друг значителен източник на ликвидни средства с 4.22% са Търговските вземания и лихви. Тази статия бележи леко намаление в резултат от събраните през периода вземания от аренда на земеделски земи. Очакванията са статията да нараства с натрупване на вземания по преустройството на новите офиси в КБЦ и начисленията за аренди на земи, които се изплащат в края на стопанската годината.

Очакването на ръководството на ФНИБ е след изплатения през октомври дивидент сумата на текущите активи да намалее, което частично ще се компенсира с получаването на приходи от наеми и натрупванията на вземания от аренди.

Краткосрочни (текущи) пасиви

Таблица 3б - Текущи пасиви на ФНИБ към 30 септември, 30 юни и 31 март 2010г.

Източници на ликвидност	30.09.2010	30.06.2010	31.03.2010
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми и начислени лихви	2,264	2,228	2,179
ДДС и др. дължими данъци	41	13	147
Задължения към обслужващото дружество	589	336	2
Задължения към персонала и осиг.предприятия	7	3	2
Провизия за дължими дивиденди	2,375	2,375	2,375
Търговски и други задължения	920	987	1,248
Общо текущи пасиви	6,196	5,942	5,953

Стойността на текущите пасиви на дружеството отбелязва леко повишение, като се запазва структурата. Отново най-голям дял 38.33% от текущите пасиви се пада на провизията за гласувания дивидент за финансовата 2009г. в размер на 2,375 хил.лв. Дивидентът е изплатен през октомври 2010г., което значително ще промени структурата на пасивите през следващото тримесечие.

Втора по големина с 36.54% отново остава статията за начислените лихви и текущата част от главницата на усвоените от Дружеството инвестиционни кредити за Мг.Vicolage и Камбаните Бизнес Център. Слабото увеличение на тази статия отново се дължи на нарастващия размер на месечните плащания на главницата по използваните кредити през следващите 12 месеца.

На трето място с дял от 14.85% отново остава сметката „Търговски и други задължения“. Тази сметка се състои от задълженията на ФНИБ за изплащане на гаранции за строителството на Камбаните Бизнес Център в размер на 317 хил.лв., начислени провизии по строителни работи в размер на 344 хил.лв., начислени провизии по несъбираеми вземания от отдаване на земеделска земя под аренда в размер на 100 хил.лв., както и други търговски задължения.

Най-голямо увеличение от текущите пасиви има статията за дължимите към управляващото дружество средства, основаната част, от които са задължения по месечните възнаграждения на МНИ. Очаква се по-голямата част от тези задължения да бъдат погасени през следващото тримесечие.

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

През следващия отчетен период ФНИБ очаква стойността на краткосрочните задължения да намалее значително с изплащането на дивидента за 2009г.

■ **Външни източници на ликвидност**

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

Предвид факта, че ФНИБ е замразил инвестиционните си намерение до стабилизирането на пазарната обстановка в страната, Дружеството разполага с достатъчен финансов ресурс, който да обезпечи напълно дейността му през следващите месеци. От гледна точка на разпределението на свободните средства за реализацията на проекти, ФНИБ ще концентрира дейността си основно в

управлението на проектите си генериращи текущи доходи, като Камбаните Бизнес Център, търговските центрове “Mr. Bricolage” и проект земеделска земя.

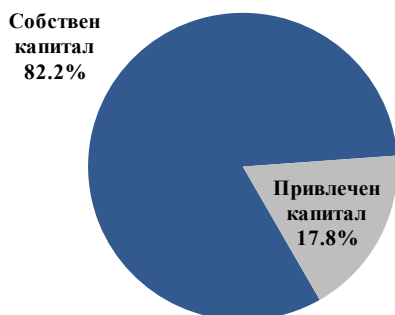
2.3 Капиталови ресурси

В края на септември 2010г. дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, отчита увеличение с 72 хил.лв. или 0.07% до 94,418 хил.лв. Най-голям принос за това увеличение има регистрираната за тримесечието печалба в размер на 680 хил.лв. В посока намаление на дългосрочния капитал основна роля имат изплатените през периода главници по двата инвестиционни кредита на Дружеството.

В резултат от настъпилите изменения структурата на дългосрочния капитал се променя в полза на собствения капитал, като към края на периода неговият дял е 82.2%. 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 2010г.**



**Дългосрочен капитал на ФНИБ
за 2-ро тримесечие на 2010г.**

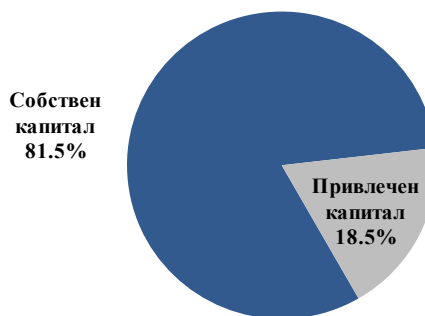


Таблица 4 – Коефициенти на капиталова структура:

Коефициент на капиталовата структура	30.09.2010	30.06.2010	31.03.2010
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени средства	4.61	4.41	4.24
Съотношение на ДА към собствен капитал	0.82	0.84	0.86
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.26	0.27	0.28

* Деривативният финансов инструмент не е включен в калкулациите на горепосочените коефициенти

■ Собствен капитал

Към края на септември 2010г. собствения капитал на ФНИБ се увеличава с 0.88% и достига до 77,602 хил.лв. Основна причина за това увеличение е реализираната печалба за периода в размер на 680 хил.лв., в основата, на която стоят реализираните приходи от наем генерирани от Дружеството през тримесечието и реализираните продажби на земеделски земи. През настоящия период не са

извършени преоценки на имоти, което определя така регистрираната печалба като изцяло оперативна.

Очакванията на Дружеството са собствения капитал да продължава да нараства с реализацията на нова печалба през следващото тримесечие.

Таблица 5 – Собствен капитал на "Фонд за недвижими имоти България" АД СИЦ към 30 септември 2010 г.

Собствен капитал в хил.лв.	30.09.2010	30.06.2010	31.03.2010
Основен капитал	60,450	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810	9,810
Натрупана печалба	7,342	6,662	5,963
Общо собствен капитал	77,602	76,922	76,223

■ Привлечен капитал

- През изтеклото тримесечие Дружеството редовно е плащало дължимите вноски по инвестиционните си кредити, използвани за финансирането на проекта „Mr. Vicolage” и Камбаните Бизнес Център. Общо непогасената главница по двата кредита към края на септември 2010г. е 9.86 млн. евро, като срока на двата кредита е както следва: до декември 2016г. за кредита за Mr.Vicolage и до октомври 2018г. по кредита за Камбани Бизнес Център. Нови инвестиционни кредити не са били усвоявани през периода.

■ Капиталови разходи през следващите периоди на отчитане

Инвестиционната програма на Дружеството през 2010 годината е основно насочена към текущо управление на проектите генериращи доходи. Дружеството не възнамерява да стартира нови инвестиционни проекти до стабилизирането на пазарната обстановка в страната.

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

2.4 Структура на активите

Сумата на активите на ФНИБ към края на септември 2010г. нараства с 0.27% до 101,484 хил.лв. в сравнение с края на предходното тримесечие, когато стойността на активите бе 101,212 хил.лв. Отчетеното нарастване е основно в резултат от увеличението на паричните средства за сметка на отписването на продадените през периода земеделски земи и апартамент в Боровец.

Таблица 6 – Структура на активите на ФНИБ

Структура на активите в хил.лв	30.09.2010	% дял	30.06.2010	% дял	31.03.2010
Дълготрайни активи вкл.	63,722	63%	64,850	64%	65,225
- общо недвижими имоти	63,211	62%	64,304	64%	64,652
Краткотрайни активи вкл.	37,762	37%	36,362	36%	35,780
- ДДС за възстановяване	-	0%	-	0%	-
- Търговски вземания и лихви	1,594	1.6%	1,555	1.5%	1,609
- Инвестиционни имоти държани за продажба и търгов	33,086	32.6%	32,996	32.6%	32,864
- Парични средства и краткосрочни депозити	2,899	2.9%	1,587	1.6%	1,073
ОБЩО АКТИВИ	101,484	100%	101,212	100%	101,005

Въпреки отбелязаното увеличение структурата на активите се запазва приблизително същата, като леки изменения в посока нагоре се наблюдават само в структурата на краткотрайните активи в дяловете на паричните средства и търговските вземания. Най-голям дял отново имат дълготрайните активи заемащи 63% от общите активи и съответно 37% за краткосрочните активи.

Предвижданията на Дружеството през настоящата 2010г. са активите да се увеличават с постъпленията от продажба на имоти и постъпления от наеми и да намалее след изплащането на дължимия за 2009г. дивидент.

2.5 Резултати от дейността

Дейността на Дружеството и през третото тримесечие на 2010г. беше насочена най-вече към управление на проект Камбаните Бизнес Център и генерираните от него приходи и продажбата на земеделски земи в северозападна България.

■ Приходи от дейността

През разглежданото тримесечие отчетените приходи са в размер на 2,785 хил.лв. което представлява трето поредно увеличение тази година, като нарастването за разглеждания период е в размер на 696 хил.лв. или 33% в сравнение с предходното тримесечие. Както и през второто тримесечие нарастването се дължи най-вече на увеличените приходи от продажба на активи, като в същото време приходите от наеми, друг основен доход на Дружеството, запазват приблизително постоянни стойности.

Таблица 7 – Реализирани приходи за трето, второто и първото тримесечие на 2010г.

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	III - трим 2010	II - трим 2010	I - трим 2010
Приходи от продажба на имоти	1,122	461	287
Приходи от наеми	1,528	1,511	1,479
Приходи от лихви	51	86	18
Печалба от деривативен финансов инструмент	55	0	0
Общо приходи	2,785	2,089	1,784

През третото тримесечие на 2010г. най-голям дял от приходите 54.87% се пада на приходите от наеми, които за периода са в размер на 1,528 хил.лв. Така формираната стойност се състои от реализираните приходи от наеми на търговските обекти „Mr. Vricolage”, отдадената под наем офис част от Камбаните Бизнес Център и приходи от аренда на земеделска земя. Повишението на приходите от наем се дължи най-вече на индексирания наем на част от площите през второто тримесечие и по-висок приход от аренды.

Вторият по големина дял (40.29%) от приходите през разглеждания период се пада на приходите от продажба на имоти. Реализираното увеличение от 2.4 пъти спрямо предходния период се дължи най-вече на продадените през тримесечието

земеделски земи в северна България. Приходът няма постоянен характер и е продиктуван от пазарните условия в страната.

Реализираните приходи от лихви през третото тримесечие на 2010г. са в размер на 51 хил.лв. Отбелязаното намаление се дължи на по-малкия размер средства носещи лихвен доход на Дружеството. През следващия период се очаква този приход да продължи да намалява.

ФНИБ очаква стойността на приходите през следващото тримесечие да се запази най-вече в частта си приходи от наем и да намалее в частта си приходи от продажби.

■ Разходи от дейността

През изминалото тримесечие разходите от дейността на ФНИБ са се увеличили, като основна заслуга за това има по-голямата стойност на отписаните активи продадени през периода.

Таблица 8 – Отчетени разходи за трето, второ и първото тримесечие на 2010г.

Разходи на ФНИБ (хил.лв)	III - трим 2010	II - трим 2010	I - трим 2010
Балансова стойност на продадените имоти	(1,159)	(358)	(244)
Разходи за лихви	(333)	(355)	(273)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(288)	(285)	(289)
Разходи за материали	(34)	(77)	(64)
Загуба от деривативен финансов инструмент	0	(76)	(116)
Разходи за персонала	(15)	(14)	(23)
Други разходи	(276)	(225)	(312)
Общо разходи	(2,105)	(1,390)	(1,321)

През изминалото тримесечие най-голям дял 55.06% от разходите се пада на балансовата стойност на отписаните активи продадени през периода. Това се дължи на по-големия обем земеделски земи излезли от баланса на Дружеството.

Следващия по големина дял 15.8% се пада на разходите за лихви, в които се включват изплатените и начислени лихви по кредитите и разходите плащани по лихвения суап използван по кредита за Mr.Bricolage.

На трето място с дял от 13.68% се нареждат разходите за възнаграждение на обслужващото дружество, които се запазват на нивата от предходните периоди.

Друг голям разход през тримесечието 13.11% представлява перото Други разходи основната част, от което представляват разходи за имотни данъци.

■ Резултат от дейността

През изтеклото тримесечие Дружеството реализира печалба от 680 хил.лв. основната заслуга, за което имат приходите от наеми и продажбата на земеделска земя. Очакванията на дружеството за следващите отчетни периоди е печалбата да нараства с отчитането на допълнителните приходи от наем от новоотдадените площи в Камбаните Бизнес Център, но и да намалява ако няма нови продажби на имоти.

Таблица 9 – Финансов резултат за третото, второто и първото тримесечие на 2010г.

Финансов резултат	III - трим 2010	II - трим 2010	I - трим 2010
Приходи	2,785	2,089	1,784
Разходи	(2,105)	(1,390)	(1,321)
Печалба / (загуба) за периода	680	699	463

■ 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 собственост 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 на имотите. Ръководството на Дружеството счита, че ФНИБ има изложеност на подобен риск, предвид портфейла си от инвестиционни имоти за разработване. Въпреки това тези имоти са добре диверсифицирани в различни сегменти и райони в България и предлагат благоприятни условия за добра възвращаемост в бъдеще.

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. 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.

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 баланса

Значимо събитие след датата на баланса е изплащането на дивидента за 2009.

София

29.10.2010г.