

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

Първо тримесечие на 2010 година

1 Обща информация за Дружеството

1.1 Правна рамка и промени в устава на Дружеството през периода януари – март 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.

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

■ Възнагражденията, получени общо през първото тримесечие на 2010г. от членовете на Съвета на директорите;

През второто 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.

2 Структура на активите

Сумата на активите на ФНИБ към края на март 2010г. намалява с 0.5% до 101,005 хил.лв в сравнение с края на 2009г, когато стойността на активите бе 101,463 хил.лв. Отчетения спад е основно в резултат от изплащането на задълженията на ФНИБ към неговото обслужващо дружество и отписването на вече продадените през периода активи.

Таблица 6 – Структура на активите на ФНИБ

Структура на активите в хил.лв	31.03.2010	% дял	31.12.2009	% дял
Дълготрайни активи вкл.	64,693	64%	64,864	64%
- общо недвижими имоти	64,652	64%	64,817	64%
Краткотрайни активи вкл.	36,312	36%	36,599	36%
- ДДС за възстановяване	-	0%	-	0%
- Търговски вземания и лихви	1,609	1.6%	875	0.9%
- Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	32,864	33%	32,977	33%
- Парични средства и краткосрочни депозити	1,073	1%	2,002	2%
ОБЩО АКТИВИ	101,005	100%	101,463	100%

Въпреки намалението на активите структурата им се запазва, като най-голям дял имат дълготрайните активи заемащи 64% от общите активи. От своя страна структурата на Краткотрайните активи също не се променя много, като единственото изменение е увеличението на търговските вземания с 1% и намалението със същия процент делът на паричните средства.

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

3 Краткотрайни (текущи) активи

Основната част (90.5%) от текущите активи 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. Намалението на тази сметка спрямо предходното тримесечие е в резултат от намалението на отчетната стойност на проект жилищна сграда „Секвоя 2” в Боровец, което е в резултат от отписването на продадените апартаменти през периода.

Вторият по големина източник на ликвидни средства с 4.43% са Търговските вземания и лихви. Почти двойното увеличение на тази статия се дължи на натрупаните начисления за ареанди на земи, които се изплащат в края на годината и натрупаните вземания от наемателите на КБЦ за изразходвани от тях комунални услуги. Също в тази статия са посочени и платени от дружеството аванси за ползвани услуги, но все още нефактурирани на фонда, други търговски вземания и вземания по лихви от депозити на Дружеството.

Друг значителен източник на ликвидност с 2.95% са Паричните средства и депозитите на дружеството, чиято стойност намалява в резултат от изплатени през периода задължения натрупани през предходните периоди.

Очакването на ръководството на ФНИБ е сумата на текущите активи да се увеличава плавно с очакваните продажби на имоти и получаването на приходи от наем на активи собственост на ФНИБ.

Краткосрочни (текущи) пасиви

Таблица 3б - Текущи пасиви на ФНИБ към 31 март 2010г.

Източници на ликвидност	31.03.2010	31.12.2009
Текущи пасиви		
Краткосрочни заеми и начислени лихви	2,179	2,115
ДДС и др. дължими данъци	147	30
Задължения към обслужващото дружество	2	621
Получени аванси	-	-
Провизия за дължими дивиденди	2,375	2,375
Търговски и други задължения	1,250	1,215
Общо текущи пасиви	5,953	6,356

Най-голям дял 39.9% от текущите пасиви към края на март 2010г. представляват заделените от ФНИБ провизии за изплащане на дивидент за финансовата 2009г. в размер на 2,375 хил.лв. Начислените провизии за дължими дивиденди представляват 90% от преобразувания финансов резултат, определен съгласно чл.10 от ЗДСИЦ. Окончателната сума за разпределяне на дивидент за 2009г. ще бъде определена на Общото събрание на акционерите, когато бъдат гласувани финансовите резултати за 2009г.

Следващата по големина статия с 36.6% представляват начислените лихви и текущата част от главницата по усвоените от Дружеството инвестиционни кредити за Mr.Bricolage и Камбаните Бизнес Център. Слабото увеличение на тази статия се

дължи на нарасналия размер на месечните плащания на главницата по използваните кредити.

На трето място по големина с дял от 21% в структурата на краткосрочните пасиви представлява сметката „Търговски и други задължения”. Тази сметка се състои от задълженията на ФНИБ по начислени провизии по строителни работи в размер на 616 хил.лв., начислени провизии по несъбираеми вземания от отдаване на земеделска земя под аренда в размер на 124 хил.лв., както и други търговски задължения.

Задълженията към обслужващото Дружество намаляват значително през изтеклия период в резултат от направените разплащания между ФНИБ и МНИ. В бъдеще натрупване на суми в тази сметка са възможни при успешни сделки по продажби на Дружеството и начисляване на възнаграждение за успех.

През следващия отчетен период ФНИБ очаква стойността на краткосрочните задължения да се запази в приблизително същия си размер, като отражение в посока намаление ще има с изплащането на дължимото ДДС и изплащането на дължимите данъчни задължения за притежаване имоти.

4 Капиталови ресурси

В края на март 2010г. дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, отчита намаление с 171 хил.лв. или 0.18% до 94,204 хил.лв. За промяната в посока намаление на дългосрочния капитал основна роля имат изплатените през периода главници по двата инвестиционни кредита на Дружеството, а в посока увеличение реализираната печалба през периода.

Структурата на дългосрочния капитал като цяло се запазва с леко увеличение на дела на собствения капитал. Това се дължи на едновременното увеличение на собствения капитал и намалението на привлечените средства. Разпределението между собствен капитал и привлечени средства е представено на фигурата по-долу.

Фигура 2: Съотношение между собствен и привлечен капитал

**Дългосрочен капитал на ФНИБ
за 1-во тримесичие на 2010г.**

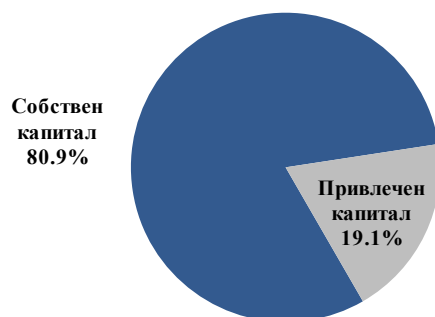


Таблица 4 – Коефициенти на капиталова структура

Коефициент на капиталовата структура	31.03.2010	31.12.2009
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени средства	4.24	4.07
Съотношение на ДА към собствен капитал	0.85	0.86
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.28	0.29

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

■ Собствен капитал

Към края на март 2010г. собствения капитал на ФНИБ се увеличава с 0.6% и достига до 76,223 хил.лв. Основна причина за това увеличение е разлизаната печалба за периода в размер на 463 хил.лв., в основата на която стоят реализираните приходи от наем генерирани от Дружеството през тримесечието. През настоящия период не са извършени преоценки на имоти, което беше основния фактор определящ финансовия резултат на Дружеството през предходния период.

Таблица 5 – Собствен капитал на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 31 март 2010 г.

Собствен капитал в хил.лв.	31.03.2010	31.12.2009
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810
Натрупана печалба	5,963	5,500
Общо собствен капитал	76,223	75,760

■ Привлечен капитал

- През изтеклото тримесечие Дружеството редовно е изплатило дължимите вноски по инвестиционните си кредити използвани за финансирането на проекта „Mg. Vicolage” и Камбаните Бизнес Център. Нови инвестиционни кредити не са били усвоявани.

■ Капиталови разходи през следващите периоди на отчитане

Инвестиционната програма на Дружеството през 2010 годината ще 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 заемаен капитал.

5 Резултати от дейността

Дейността на Дружеството през първото тримесечие на 2010г. беше насочена в няколко направления:

- Управление на проект Камбаните Бизнес Център.
- Продажба на земеделски земи в северозападна България.
- Продажба на апартаменти в жилищна сграда „Секвоя 2” - Боровец

■ Приходи от дейността

През разглежданото тримесечие отчетените приходи са в размер на 1,784 хил.лв. което представлява намаление с 2,006 хил.лв или 79% в сравнение с предходното тримесечие. Реализираното намаление се дължи основно на по-ниските отчетените през периода продажби на имоти, което частично е компенсирано от увеличените приходи от наеми.

Таблица 7 – Реализирани приходи за първото тримесечие на 2010г. и четвъртото тримесечие на 2009г.

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	I - трим 2010	IV - трим 2009
Приходи от продажба на имоти	287	2,260
Приходи от наеми	1,479	1,159
Приходи от лихви	18	86
Други финансови приходи	0	285
Други приходи	0	0
Общо приходи	1,784	3,790

Отчетените приходи през първото тримесечие на 2010г. са 1,784 хил.лв, които в основната си част (82.9%) представляват приходи от наеми в размер на 1,479 хил.лв. Така формираната стойност се състои реализираните приходи от наеми на търговските обекти „Mr. Vicolage”, отдадената под наем офис част от Камбаните Бизнес Център и приходи от аренда на земеделска земя. Повишението на приходите от наем се дължи най-вече на получените допълнителни наемни плащания от новите наематели в КБЦ.

Другото съществено перо с дял от 16.1% в структурата на приходите на ФНИБ представляват приходите от продажби на имоти на стойност 287 хил.лв. В тази стойност се включват продадените през периода земеделски земи в размер на 152 хил.лв. и реализираните две продажби на апартаменти в Секвоя 2 на Боровец.

Реализираните приходи от лихви през първото тримесечие на 2010г. са в размер на 18 хил.лв. Отбелязаният значителен спад се дължи на значителното намаление на свободните парични средства на Дружеството и последвалото намаление на приходи от лихви по депозити.

ФНИБ очаква стойността на приходите през следващото тримесечие да отбележи ръст в приходите от продажба на имоти, поради факта, че през април 2010г. Дружеството е продало нови 1,286 дка. Земеделски земи.

■ Разходи от дейността

През изминалото тримесечие разходите от дейността на ФНИБ се намаляват значително близо 6 пъти до 1,321 хил.лв. Това се дължи основно на факта, че през настоящото тримесечие не са правени преоценки на наличните имоти, които съставляха основното перо от разходите през предходния отчетен период.

Таблица 8 – Реализирани разходи за приходи за първото тримесечие на 2010г. и четвъртото тримесечие на 2009г.

Разходи на ФНИБ (хил.лв)	I - трим 2010	IV - трим 2009
Балансова стойност на продадените имоти	(244)	(1,844)
Разходи за лихви	(273)	(422)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(289)	(289)
Разходи за материали	(64)	(135)
Загуба от деривативен финансов инструмент	(116)	(74)
Разходи за персонала	(23)	(17)
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	0	(4,347)
Други разходи	(312)	(787)
Общо разходи	(1,321)	(7,915)

През изминалото тримесечие основен дял от разходите имат разходите за възнаграждение на обслужващото дружество и разходите за лихви по ползваните инвестиционни кредити. Възнагражденията на обслужващото Дружество заемат дял от 22% в структурата на разходите и към края на март 2010г. са в размер на 289 хил.лв. От своя страна разходите за лихви спадат поради намаление на главниците на кредитите, върху които се начисляват тези лихви.

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

Следващото перо в структурата на разходите заема балансовата стойност на продадените имоти в размер на 244 хил.лв. Стойността на тази сметка се състои от балансовата стойност на продадените земеделски земи, както и на продадените два апартамента в жилищната сграда Секвоя 2 в кк. Боровец.

■ Резултат от дейността

През изтеклото тримесечие Дружеството реализира печалба от 463 хил.лв. основната заслуга за което имат приходите от наеми. Разликата с предходния отчетен период идва основно от начислените преоценки на активите в края на четвъртото тримесечие на 2009г. Очакванията на дружеството за следващите отчетни периоди е печалбата да нараства с привличането на нови наематели в Камбаните Бизнес Център и продажбата на нови имоти.

Таблица 9 – Финансов резултат за първото тримесечие на 2010г. и четвъртото тримесечие на 2009г.

Финансов резултат	I - трим 2010	IV - трим 2009
Приходи	1,784	3,790
Разходи	(1,321)	(7,915)
Печалба / (загуба) за периода	463	(4,125)

6 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 изложение 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.

7 Сделки със свързани лица

7.1 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. Всички искани суми са възстановени, като не са открити отклонения от пазарните цени.

7.2 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.

8 Съществени промени във счетоводната политика през отчетния период

През отчетния период Дружеството не прави съществени промени в счетоводната си политика.