

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

на

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ

Първо 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>7</i>
<i>3</i>	<i>Развитие на дейността и състояние на Дружеството през първото тримесечие на 2012г.</i>	<i>12</i>
<i>4</i>	<i>Промени в цената на акциите на Дружеството</i>	<i>23</i>
<i>5</i>	<i>Сделки със свързани лица</i>	<i>25</i>
<i>6</i>	<i>Друга информация</i>	<i>25</i>
<i>7</i>	<i>Събития настъпили 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 януари – март 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 първото тримесечие на 2012г. от членовете на Съвета на директорите;**

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

- Възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков –5,294 лв.
- Възнаграждение на Марио Исам-Саади Ал-Джебури – 810 лв.
- Възнаграждение на Чавдар Иванов Донков – 5,294 лв.
- Възнаграждение на Николай Христов Скарлатов – 3,882 лв.

Общо през първото тримесечие на 2012 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат на 15,280 лв.

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

Към 31.03.2012 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 привилегироваи 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 няма участие в управителните и/или контролни органи на други юридически лица.

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, гр. София, ж.к. Младост 1, бл. 34Б, вх.2, ап.11 - Управител;

Членовете на Съвета на директорите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ участват като неограничено отговорни съдружници и притежават повече от 25 на сто 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

Чавдар Иванов Донков

- Итека Компютърс ООД, София, НС Васил Левски, бул.Евлоги Георгиев, офис 32;
- Би Ейч Реал Естейтс ООД, София, ул. Дякон Игнатий № 7, ет.2;
- 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, гр. София, ж.к. Младост 1, бл. 34Б, вх.2, ап.11
- ЕТ НИК – Николай Скарлатов, гр.София, с. Габер 2215

Марио Исам-Саади Ал-Джебури

- Форем Консалтинг България ООД – в ликвидация.

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

Няма такива.

2 Портфейл на Дружеството

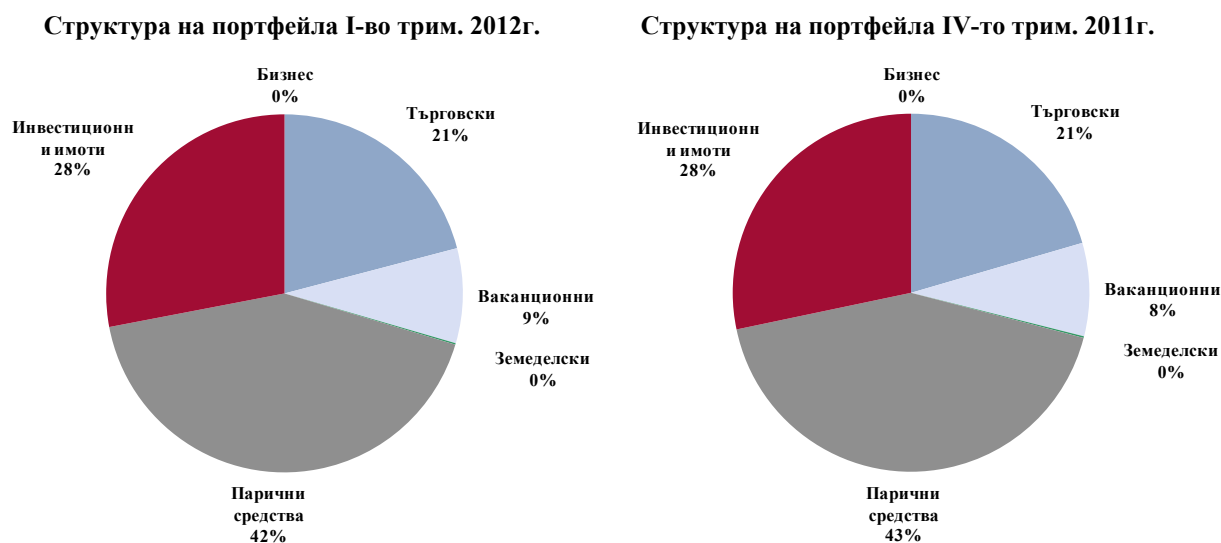
2.1 Структура на портфейла

През изтеклото четвърто тримесечие структурата на портфейла на ФНИБ не се променя. Единствената разлика с предходния период е намалението на паричните средства с 1%, което е в полза на ваканционните имоти. След тази промяна паричните средства продължават да имат най-голям дял 42%. На второ място остават инвестиционните имоти с 28%, следвани от търговските площи с 21%. Очакването за следващото тримесечие е структурата на инвестиционния портфейл на Дружеството да се запази същата до момента на изплащането на дивидента за 2011г. или до стартирането на нов проект. През тримесечието дейността на Дружеството беше насочена главно в следните направления:

- Организиране на ремонт на ТЦ Мг.Vicolage в гр.Варна;
- Събиране на арендни вземания за изминалата 2011г.;
- 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 март 2012г. са 8 на брой, разпределени в различни сектори на пазара на недвижимите имоти в България.

Фигура 1 Разпределение на инвестирания капитал по видове сектори



Дейността на Дружеството през изминалото тримесечие бе основно насочена към управление на три проекта, като според степента си на завършеност проектите на ФНИБ могат да бъдат разделени по следния начин:

Таблица 1 – Инвестиционни проекти на ФНИБ (в хил.лв.)

Проект	Етап на проекта	Размер на проекта	Инвестирани средства към 31.03.2012г.	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 31.03.2012г. е в размер на 4.13 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 започна организацията по ремонта на търговския център в гр. Варна.

2.3 Проект – Земеделска земя

Към края на първото 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 март 2012г. са събрани около 77% от вземанията от аренди.

Намеренията на Дружеството през следващите отчетни периоди е текущо да управлява останалите собствениост 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 март 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 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. Очаква се през следващото тримесечие да бъде направено първото обявяване на новия ПУП.

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 към края на декември 2011г. 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 устройствен план.

3 Развитие на дейността и състояние на Дружеството през първото тримесечие на 2012г.

3.1 Обобщени финансови отчети

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

Счетоводен баланс към 31.03.2012г. и
31.12.2011г.

(Всички суми са в хиляди лева)	31.03.2012	31.12.2011
АКТИВИ		
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ		
Инвестиционни имоти	49,524	49,536
Стопански инвентар и съоръжения	17	18
Нематериални активи		
Разходи за бъдещи периоди	2	
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	49,543	49,554
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ		
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	2,686	2,686
Търговски вземания и лихви	3,090	2,650
Парични средства и краткосрочни депозити	40,450	41,403
Разходи за бъдещи периоди	10	9
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	46,236	46,748
ОБЩИ АКТИВИ	95,779	96,302
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		
СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810
Натрупана печалба	2,763	2,198
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	73,023	72,458
ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ		
Дългосрочни заеми	6,516	6,904
Деривативен финансов инструмент	659	668
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	7,175	7,572
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ		
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,550	1,530
ДДС и др. дължими данъци	63	
Задължения към обслужващото дружество	298	360
Задължения към персонала и осиг. предприятия	6	1
Провизия за дължими дивиденди	12,871	12,871
Търговски и други задължения	793	1,510
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	15,581	16,272
ОБЩО ПАСИВИ	22,756	23,844
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	95,779	96,302

Отчет за доходите за първото тримесечие на 2012г. и четвъртото тримесечие на 2011г.

(Всички сума са в хиляди лева)	I - трим 2012	IV - трим 2011
Приходи от продажба на имоти	-	49,272
Приходи от наеми	536	193
Приходи от лихви	604	352
Печалба от деривативен финансов инструмент	9	-
Други приходи	7	99
Общо приходи	1,156	49,916
Балансова стойност на продадените имоти		(34,930)
Разходи за лихви	(126)	(197)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(273)	(3,128)
Разходи за материали	(8)	(4)
Разходи за персонала	(25)	(24)
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти		
Загуба от деривативен финансов инструмент		(11)
Други разходи	(159)	(1,110)
Общо разходи	(591)	(39,404)
Печалба/(загуба) за периода	565	10,512
Средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)	60,450	60,450
Доход на акция - основен и с намалена стойност	0.009	0.174

3.2 Ликвидност

Таблица 2 – Показатели за ликвидност на ФНИБ към 31.03.2012г. и 31.12.2011г.

Коефициенти	31.03.2012	31.12.2011
Текуща ликвидност	2.97	2.87
Бърза ликвидност	2.80	2.71
Абсолютна ликвидност	2.60	2.54

През изминалото тримесечие всички коефициенти за ликвидност отбелязват подобрение. Основна причина за това подобрение, въпреки изплатените големи задължения през тримесечието, е начисляването на значителни по размер лихви по депозити на Дружеството. С последните промени 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 3.3% и 3.2% и достигат съответно 2.97 и 2.80, а коефициента за абсолютна ликвидност нараства с 2% и достига 2.60.

През следващото тримесечие Дружеството очаква показателите за ликвидност да се запазят на същите нива или леко да се подобрят в резултата от реализираните приходи от наем от магазините Mg.Vicolage и приходите от лихви по депозити. Посъществена положителна промяна в показателите за ликвидност може да настъпи при изплащането на дивидента за 2011г.

■ ВЪТРЕШНИ ИЗТОЧНИЦИ НА ЛИКВИДНОСТ

През първото 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 31.03.2012г. и 31.12.2011г.

Източници на ликвидност (хил.лв)	31.03.2012	% дял	31.12.2011	% дял
Текущи активи				
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	2,686	5.81%	2,686	5.75%
Търговски вземания и лихви	3,090	6.68%	2,650	5.67%
Разходи за бъдещи периоди	10	0.02%	9	0.02%
Парични средства и краткосрочни депозити	40,450	87.49%	41,403	88.57%
Общо текущи активи	46,236	100%	46,748	100%

○ Краткотрайни (текущи) активи

Общият размер на краткотрайните активи намалява с 1.1% и достига 46,236 хил.лв. спрямо 46,748 хил.лв. през предходното тримесечие. Основна причина за това намаление е изплатеното възнаграждение на брокера посредник по продажбата на КБЦ, което е основна причина за намаления размер на паричните средства. Частично това намаление е компенсирано с начислените лихви по депозити, отразени в статията „Търговски вземания и лихви”. Тази промяна дава слабо отражение върху общата структура на активите, където дялът на паричните средства остава най-висок с 87.49%.

На второ място след паричните средства с 6.68% се нареждат Търговските вземания и лихви. Тази статия отбелязва слабо увеличение, като най-големите записвания вътре са вземанията от продажбата на КБЦ в размер на 1.4 млн.лв., които вземания Дружеството трябва да усвои от екроу сметка до края на юни 2012г., и начислените лихви по депозити в размер на 812 хил.лв. Други основни вземания отбелязани в тази статия са вземанията от аренды и вземанията по продажби на имоти извършени през предходните отчетни периоди.

Инвестиционните имоти държани за продажба и търгуване остават на трето място с 5.81%. Те отразяват отчетната стойност на жилищната сграда „Секвоя 2” в кк. Боровец.

Краткосрочни (текущи) пасиви

Таблица 3б - Текущи пасиви на ФНИБ към 31.03.2012г. и 31.12.2011г.

Източници на ликвидност (хил.лв)	31.03.2012	% дял	31.12.2011	% дял
Текущи пасиви				
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,550	9.95%	1,530	9.40%
ДДС и др. дължими данъци	63	0.40%	0	0.00%
Задължения към обслужващото дружество	298	1.91%	360	2.21%
Задължения към персонала и осиг. предприятия	6	0.04%	1	0.01%
Провизия за дължими дивиденди	12,871	82.61%	12,871	79.10%
Търговски и други задължения	793	5.09%	1,510	9.28%
Общо текущи пасиви	15,581	100%	16,272	100%

През първото тримесечие на 2012 г. текущите пасиви на дружеството намаляват с 4.25% и достигат 15,581 хил.лв., за което основен принос има изплатеното

възнаграждение на брокера посредник по продажбата на КБЦ. Структурата на текущите пасиви също се променя, като в резултат от извършеното разплащане делът на търговските задължения спада до 5.09%, а увеличение се наблюдава при провизиите за дивидент и краткосрочните заеми.

Най-голям дял 82.61% 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. Окончателната сума за разпределяне на дивидент за 2011г. ще бъде определена на насроченото през второто тримесечие на 2012г. Общото събрание на акционерите, когато ще бъдат гласувани финансовите резултати за 2011г.

Втори по големина с дял от 9.95% е статията за начислените лихви и текущата част от главницата на използвания от Дружеството инвестиционен кредит за Mr.Vicolage. 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 5.09% са Търговските и други задължения. Както бе отбелязано по-горе техният размер намалява вследствие изплатеното възнаграждение на брокера посредник по продажбата на КБЦ. Друго основно задължение в тази статия е задължението за възстановяване на наемателите на неизползвания остатък от сервизната такса за управлението на КБЦ за 2011г.

Следващите по размер задължения са тези към обслужващото дружество. През изтеклото тримесечие те отбелязват намаление, което се дължи на изплатени задължения от минали периоди към строителни компании наети през управляващото дружество.

През следващия период на отчитане се очаква стойността на краткосрочните задължения да остане в същите граници, като по-съществена промяна може да настъпи при изплащане на дължимия за 2011г. дивидент.

■ 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.

3.3 Капиталови ресурси

В края на март 2012г. дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, отчита увеличение със 177 хил.лв. до 79,539 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 8.2% в сравнение с 8.7% 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 1-во тримесечие на 2012г.



Дългосрочен капитал на ФНИБ за 4-то тримесечие на 2011г.

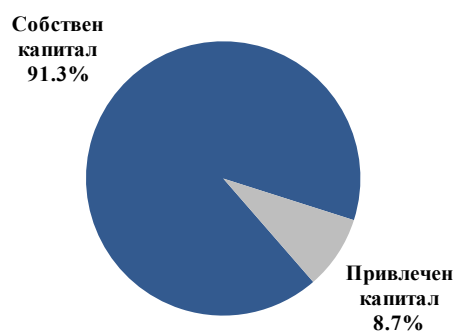


Таблица 4 – Коефициенти на капиталова структура:

Коефициент на капиталовата структура	31.03.2012	31.12.2011
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени средства	11.21	10.50
Съотношение на ДА към собствен капитал	0.68	0.68
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.13	0.14

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

■ Собствен капитал

В края на март 2012г. собственият капитал на ФНИБ е в размер 73,023 хил.лв., което представлява нарастване от 0,78% в сравнение с предходното тримесечие. Отчетеното увеличение се дължи изцяло на реализираната печалба за периода в размер на 565 хил.лв., в основата на която стоят начислените лихви от банкови депозити.

Таблица 5 – Собствен капитал на ФНИБ към 31.03.2012г и 31.12.2011г.

Собствен капитал (хил.лв)	31.03.2012	31.12.2011
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810
Натрупана печалба	2,763	2,198
Общо собствен капитал	73,023	72,458

■ 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 март 2012г. е 4.13 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 заеман капитал.

3.4 Структура на активите

Сумата на активите на ФНИБ към края на март 2012 г. намаляват с 0.54% до 95,779 хил.лв. в сравнение с края на предходното тримесечие, когато стойността на активите бе 96,302 хил.лв. Отчетеното намаление е в резултат от по-малкия размер на паричните средства в резултат от направените по-големи разплащания през периода.

Таблица 6 – Структура на активите на ФНИБ

Структура на активите (хил.лв)	31.03.2012	% дял	31.12.2011	% дял
Дълготрайни активи вкл.	49,543	51.73%	49,554	51.46%
- общо недвижими имоти	49,524	51.71%	49,536	51.44%
Краткотрайни активи вкл.	46,236	48.27%	46,748	48.54%
- Търговски вземания и лихви	3,090	3.23%	2,650	2.75%
- Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	2,686	2.80%	2,686	2.79%
- Парични средства и краткосрочни депозити	40,450	42.23%	41,403	42.99%
ОБЩО АКТИВИ	95,779	100%	96,302	100%

Общата структура на активите се запазва, като дялът на дълготрайните активи отбелязва леко увеличение и от 51.46% към края на декември 2011 г. достига 51.73% към края на март 2012 г. Това увеличение е в резултат от общото намаление на активите при сравнително същия размер на дълготрайните активи.

През изтеклото тримесечие структурата на краткотрайните активи също отбелязва леко изменение, като дялът на паричните средства намалява изцяло за сметка на търговските вземания и инвестиционните имоти държани за продажба. Намалението на паричните средства е вследствие от изплатеното възнаграждение на брокера посредник по продажбата на КБЦ. Отбелязаното увеличение на търговските вземания е в резултат на начислените лихви по срочни депозити на Дружеството.

Очакването на Дружеството е през следващото тримесечие структурата на активите да се запази, като по-съществени промени могат да настъпят при изплащане на дивидента за 2011г. или стартирането на нов инвестиционен проект.

3.5 Резултати от дейността

Дейността на Дружеството през първото 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 1,156 хил.лв. което е намаление от около 43 пъти спрямо предходното тримесечие. Основна причина за този резултат е отбелязаната през предходното тримесечие продажбата на Камбани Бизнес Център, както и продажбите на земеделски земи, които имат еднократен характер.

Таблица 7 – Реализирани приходи за първото тримесечие на 2012г и четвъртото тримесечие на 2011 г.

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	I - трим 2012	IV - трим 2011
Приходи от продажба на имоти	0	49,272
Приходи от наеми	536	193
Приходи от лихви	604	352
Печалба от деривативен финансов инструмент	9	0
Други приходи	7	99
Общо приходи	1,156	49,916

Най-съществената промяна през настоящото тримесечие е липсата на приходи от продажба на активи. През изминалия период не са продавани имоти на дружеството и няма отчетен резултат за периода.

Най-голям дял 52.25% от приходите през тримесечието имат приходите от лихви. Значителното нарастване от над 70% се дължи на значителните по размер парични средства депозирани от Дружеството в срочни депозити. Приходите от лихви се очаква да се запазят в приблизително същите размери и през следващия отчетен период до момента, когато бъде изплатен дивидента за 2011г. или бъде стартиран нов инвестиционен проект.

На второ място с 46.37% са приходите от наеми. По големия размер на тези приходи спрямо предходното тримесечие се дължи на факта, че през предходния период са изписани като корекция на наемите разходи за бъдещи периоди, натрупани за последните две години по проекта Камбани Бизнес Център, което изкуствено намали размера на приходите от наеми в края на 2011г. Отбелязаните през настоящото тримесечие приходи са изцяло 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 липсата на нови продажби и запазването на приходите от наем и лихви по депозити Дружеството очаква общите приходи през следващия отчетен период да са приблизително равни на приходите от изминалото тримесечие.

■ Разходи от дейността

През изминалото тримесечие разходите на ФНИБ отбелязват значително намаление от над 66.7 пъти, което се дължи основно на липсата на отписана балансова стойност на продадени имоти през изминалия период. През четвъртото тримесечие на 2011г. бяха продадени Камбани Бизнес Център и земеделски земи, което определи голямата сума на разходите през предходното тримесечие. Структура на

разходите също се промени значително, като дяловете на повечето разходи се увеличиха изцяло за сметка на дяла на Балансовата стойност на продадени активи.

Таблица 8 – Отчетени разходи за първото тримесечие на 2012г и четвъртото тримесечие на 2011 г.

Разходи на ФНИБ (хил.лв)	I - трим 2012	IV - трим 2011
Балансова стойност на продадените имоти	-	(34,930)
Разходи за лихви	(126)	(197)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(273)	(3,128)
Разходи за материали	(8)	(4)
Загуба от деривативен финансов инструмент	-	(11)
Разходи за персонала	(25)	(24)
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	-	-
Други разходи	(159)	(1,110)
Общо разходи	(591)	(39,404)

През първото тримесечие на 2012г. най-голям дял 46.19% от разходите се пада на Възнаграждения на обслужващото дружество. Отчетеното съществено намаление от 11.5 пъти се дължи на липсата на възнаграждение за успех свързано с реализирани печалби от продажбата на имоти. 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 26.9% се нареждат „Други разходи”. Отчетената по тази сметка сума се дължи най-вече на отразените разходи за данък върху недвижимите имоти и такси смет. Други разходи, отчитани по тази сметка, са разходите за външни услуги, разходите за банкови такси и др. Значителния спад на тези разходи се дължи на липсата на реализираните специфични разходи по продажбата на имоти от предходното тримесечие.

Разходите за лихви заемат третия по големина дял с 21.32% и 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 погасения през предходното тримесечие инвестиционния кредит по проект Камбани Бизнес Център и липсата на платените лихви свързани с него през изминалия период. През следващите отчетни периоди се очаква размерът на платените лихви да продължи да намалява до окончателното изплащане на заема по проект ТЦ „Доверие Бриколаж”.

■ Резултат от дейността

През първото тримесечие на 2012 г. Дружеството реализира печалба в размер на 565 хил.лв., като основен принос за този резултат имат реализираните приходи от лихви. Отчетения значителен спад в печалбата се дължи основно в липсата на продажби на имоти от предходното тримесечие, които бяха основна причина за отчетения резултат през предходното тримесечие. Очакванията през следващия

отчетен период са финансовия резултат на Дружеството да бъде в сравнително същия размер като през изминалото тримесечие.

Таблица 9 – Резултати от дейността по тримесечия и с натрупване от началото на 2011г.

Финансов резултат (хил.лв)	I - трим 2012	IV - трим 2011
Приходи	1,156	49,916
Разходи	(591)	(39,404)
Печалба / (загуба) за периода	565	10,512

■ 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 март 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 Промени в цената на акциите на Дружеството

През първото тримесечие на годината акциите на „Фонд за недвижими имоти-България“ регистрират ръст от 12.46% до 0.74 лв. за акция към 30.03.2012г. Акциите на Фонда продължават да се представят добре, в унисон с представянето на индекса, отразяващ движението в цените на акциите на българските дружества със специална инвестиционна цел - BGREIT. Като цяло компаниите, инвестиращи в недвижими имоти, регистрират най-голям интерес от страна на инвеститорите, поради стабилните им отчети, качеството на инвестиционното портфолио и практиката за изплащане на атрактивни дивиденди. За сравнение основният индекс на БФБ-София – SOFIX регистрира спад от 4.09% за първите три месеца на годината.

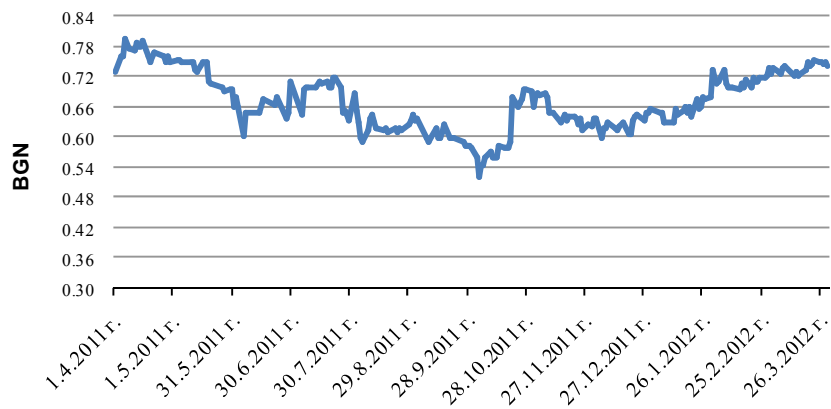
Общото количество изтъргувани акции на „Фонд за недвижими имоти-България“ за последната година е 11,490,010 броя, а регистрираният оборот е 7,836,152 лв. Среднопретеглената цена на акциите на дружеството за последната една година е 0.682 лв. Пазарната капитализация на Фонда към 31.03.2012г. е 44,733,000 лв.

Очакванията са през следващите месеци интересът към акциите на „Фонд за недвижими имоти-България“ да остане голям, с оглед на внушителното представяне на европейските фондови борси от началото на годината, отразяващи оптимизма около евентуално разрешаване на европейската дългова криза, сравнително подценения български капиталов пазар и не на последно място добрата финансова история на „Фонд за недвижими имоти-България“.

Обобщените данни от търговията с акции на ФНИБ за периода 01.04.2011г. – 31.03.2012г. са както следва:

- Начална цена – BGN 0.768 (1 април 2011г.)
- Последна цена – BGN 0.740 (30 март 2012г.)
- Най-висока цена – BGN 0.81 (8 април 2011г.)
- Най-ниска цена – BGN 0.521 (5 октомври 2011г.)
- Общо количество изтъргувани акции – 11,490,010 броя
- Оборот за периода – BGN 7,836,152 (EUR 4,006,561)
- Среднопретеглена цена – BGN 0.682
- Пазарна капитализация (към 31.03.2012г.) – BGN 44,733,000 (EUR 22,871,620)

Движение акциите на ФНИБ
(1.04.2011 - 31.03.2012)



5 Сделки със свързани лица

5.1 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.

5.2 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.

6 Друга информация

Към 31 март 2012г. Дружеството няма регистрирани клонове и не притежава акции от други компании.

7 Събития настъпили след датата на отчета

Няма събития след датата на баланса..