

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

Четвърто тримесечие на 2010 година

1 **Обща информация за Дружеството**

1.1 **Правна рамка и промени в устава на Дружеството през периода октомври – декември 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 тримесечие на 15 октомври 2010г. с решение на Съвета на Директорите 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 четвъртото тримесечие на 2010г. от членовете на Съвета на директорите;**

През четвъртото 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 четвъртото тримесечие на 2010 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат на 6,006 лв.

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

Към 31.12.2010 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков - 619 243 бр. акции, представляващи 1.02 % от капитала на Дружеството;
- Марио Исам-Саади Ал-Джебури - 125 000 бр. акции, представляващи 0.21 % от капитала на Дружеството;

- Чавдар Иванов Донков – 813 314 бр. акции, представляващи 1.35 % 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:

- Първа Инвестиционна Банка АД, София, бул. Драган Цанков 37 - Член на Надзорния съвет;

Марио Исам-Саади Ал-Джебури има участие в управителните и/или контролни органи на следните юридически лица:

- Форем Консултинг България ООД-Управител; ул.Оборище №10, ап.1

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 ЕООД, 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, гр. София, ж.к. Младост 1, бл. 34Б, вх.2, ап.11 - Управител;
- Делиал ООД, гр. София, ул. Иван Вазов № 24 - 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, ул. „Околовръстен път” 258
- Булконтри ЕООД, гр.София, ул. Крум Кюлявков №15А, ет.8

Чавдар Иванов Донков

- Итека Компютърс ООД, София, НС Васил Левски, бул.Евлоги Георгиев, офис 32;
- Би Ейч Реал Естейтс ЕООД, 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
- Делиал ООД, гр. София, ул. Иван Вазов № 24
- ЕТ НИК – Николай Скарлатов, гр.София, с. Габер 2215

Марио Исам-Саади Ал-Джебури

- Форем Консултинг България ООД

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

Няма такива.

2 Развитие на дейността и състояние на Дружеството през четвъртото 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 31.12.2010г. и от началото на годината

(Всички суми са в хиляди лева)	31.12.2010	30.09.2010	30.06.2010	31.03.2010
АКТИВИ				
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ				
Инвестиционни имоти	60,389	63,211	64,304	64,652
Стопански инвентар и съоръжения	30	31	34	36
Нематериални активи	6	6	7	5
Разходи за бъдещи периоди	460	474	505	532
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	60,885	63,722	64,850	65,225
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ				
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	33,240	33,086	32,996	32,864
Предоставени аванси	-	-	15	31
Търговски вземания и лихви	1,332	1,594	1,555	1,609
Парични средства и краткосрочни депозити	1,164	2,899	1,587	1,073
Други	9	4	3	2
Разходи за бъдещи периоди	215	179	206	201
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	35,960	37,762	36,362	35,780
ОБЩИ АКТИВИ	96,845	101,484	101,212	101,005
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ				
СОБСТВЕН КАПИТАЛ				
Основен капитал	60,450	60,450	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810	9,810	9,810
Нагрупана печалба	3,756	7,342	6,662	5,963
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	74,016	77,602	76,922	76,223
ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ				
Дългосрочни заеми	16,251	16,816	17,424	17,981
Деривативен финансов инструмент	686	870	924	848
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	16,937	17,686	18,348	18,829
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ				
Краткосрочни заеми и начислени лихви	2,301	2,264	2,228	2,179
ДДС и др. дължими данъци	38	41	13	147
Задължения към обслужващото дружество	170	589	336	2
Задължения към персонала и осиг. предприятия	3	7	3	2
Провизия за дължими дивиденди	2,539	2,375	2,375	2,375
Търговски и други задължения	841	920	987	1,248
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	5,892	6,196	5,942	5,953
ОБЩО ПАСИВИ	22,829	23,882	24,290	24,782
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	96,845	101,484	101,212	101,005

Отчет за доходите по тримесечия през 2010г.и с натрупване от началото на годината

(Всички сума са в хиляди лева)	IV - трим 2010	III - трим 2010	II - трим 2010	I - трим 2010	2010
Приходи от продажба на имоти	1,047	1,122	461	287	2,917
Приходи от наеми	1,550	1,528	1,511	1,479	6,068
Приходи от лихви	27	51	86	18	182
Печалба от деривативен финансов инструмент	184	55			47
Други приходи	1,164	29	31		1,200
Общо приходи	3,972	2,785	2,089	1,784	10,414
Балансова стойност на продадените имоти	(963)	(1,159)	(358)	(244)	(2,724)
Разходи за лихви	(326)	(333)	(355)	(273)	(1,287)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(292)	(288)	(285)	(289)	(1,154)
Разходи за материали	(87)	(34)	(77)	(64)	(262)
Разходи за персонала	(17)	(15)	(14)	(23)	(69)
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	(2,963)				(2,963)
Загуба от деривативен финансов инструмент			(76)	(116)	
Други разходи	(371)	(276)	(225)	(312)	(1,160)
Общо разходи	(5,019)	(2,105)	(1,390)	(1,321)	(9,619)
Печалба/(загуба) за периода	(1,047)	680	699	463	795
Средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)	60,450	60,450	60,450	60,450	60,450
Доход на акция - основен и с намалена стойност	(0.017)	0.011	0.012	0.008	0.013

2.2 Ликвидност

Таблица 2 – Показатели за ликвидност на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 31 декември 2010г. и от началото на годината

Коефициенти	31.12.2010	30.09.2010	30.06.2010	31.03.2010
Текуща ликвидност	6.10	6.09	6.12	6.01
Бърза ликвидност	0.46	0.75	0.57	0.49
Абсолютна ликвидност	0.20	0.47	0.27	0.18

През четвъртото тримесечие на 2010г. основна промяна в показателите за ликвидност се наблюдава в бързата и абсолютната ликвидност. Причината за техния спад е изплатения дивидент за 2009г., като намалението частично е компенсирано от получените парични средства от продажби на земеделски земи.

Коефициентът за текуща ликвидност отбелязва слабо повишение от 6.09 в края на третото тримесечие до 6.10 в края на четвъртото тримесечие, което се дължи на нарасналата отчетна стойност на Камбаните Бизнес Център. За разлика от първия коефициент следващите два коефициента за бърза и абсолютна ликвидност отбелязват намаление съответно от 0.75 до 0.46 за първия и от 0.47 до 0.20 за втория показател. Това понижение, както е отбелязано по-горе, се дължи най-вече на изплатения през тримесечието дължим дивидент.

Очакванията за следващото тримесечие са показателите за ликвидност да се подобрят в резултат от натрупването на средства от получени наемни плащания и тяхното номинално повишение вследствие от новите договори за наем.

■ Вътрешни източници на ликвидност

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

Таблица 3а – Текущи активи на ФНИБ към 31 декември и по тримесечия през 2010г.

Източници на ликвидност	31.12.2010	30.09.2010	30.06.2010	31.03.2010
Текущи активи				
Инвестиционни имоти държани за продажба и	33,240	33,086	32,996	32,864
ДДС за възстановяване	-	-	-	-
Предоставени аванси	-	-	15	31
Търговски вземания и лихви	1,332	1,594	1,555	1,609
Разходи за бъдещи периоди	215	179	206	201
Парични средства и краткосрочни депозити	1,164	2,899	1,587	1,073
Други	9	4	3	2
Общо текущи активи	35,960	37,762	36,362	35,780

○ Краткотрайни (текущи) активи

Общата структура на текущите активи се запазва и през изтеклото тримесечие. Основната част (92.44%) 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 и в резултат от направените преоценки на жилищната сграда в Боровец.

Вторият по големина източник на ликвидни средства с 3.70% са Търговските вземания и лихви. Тази статия бележи известно намаление като следствие от събраните през периода вземания от аренда на земеделски земи. Очакванията са статията да нараства с натрупване на начисленията за аренди на земи, които се изплащат в края на стопанската годината.

Друг значителен източник на ликвидност с 3.27% си остават Паричните средства и депозитите на Дружеството, чиято стойност след направените плащания през периода намалява до 1,164 хил.лв. Очакванията са стойността на този параметър постепенно да нараства с постъпленията от наеми на отдадените имоти.

Очакването на ръководството на ФНИБ е общата сумата на текущите активи да нараства с увеличението на паричните средства и търговските вземания от аренди.

Краткосрочни (текущи) пасиви

Таблица 3б - Текущи пасиви на ФНИБ към 31 декември и по тримесечия през 2010г.

Източници на ликвидност	31.12.2010	30.09.2010	30.06.2010	31.03.2010
Текущи пасиви				
Краткосрочни заеми и начислени лихви	2,301	2,264	2,228	2,179
ДДС и др. дължими данъци	38	41	13	147
Задължения към обслужващото дружество	170	589	336	2
Задължения към персонала и осиг. предприятия	3	7	3	2
Провизия за дължими дивиденди	2,539	2,375	2,375	2,375
Търговски и други задължения	841	920	987	1,248
Общо текущи пасиви	5,892	6,196	5,942	5,953

Стойността на текущите пасиви на дружеството отбелязва намаление, като се запазва основната структура. Отново най-голям дял 43.09% от текущите пасиви се пада на направените провизии за дивидент за финансовата 2010г. в размер на 2,539 хил.лв. Така изчисления дивидент подлежи на корекция след одиторския доклад на дружеството в края на март и последващото гласуване на дивидента на годишното ОСА.

Втора по големина с 39.05% 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 14.27% 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 266 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 73 хил.лв., както и други търговски задължения.

Най-голямо намаление в текущите пасиви от 589 хил.лв. до 170 хил.лв. има статията за дължимите към управляващото дружество средства. Това намаление е в резултат от изплащането на натрупаните през годината месечни възнаграждения МНИ ООД.

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 нараства с натрупвания на нови гаранции по строителството на новите офиси на НР.

■ 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.

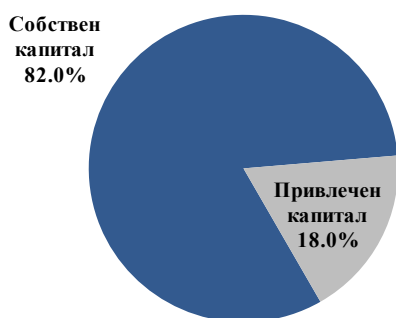
2.3 Капиталови ресурси

В края на декември 2010г. дългосрочният капитал на Дружеството, собствен и привлечен, отчита значително намаление с 5.2 млн.лв. или 5.3% до 90,267 хил.лв. Най-голям принос за това намаление има отчетената за тримесечието загуба и направените отчисления за дължим дивидент за 2010г. Друг фактор, действащ в посока намаление на дългосрочния капитал имат изплатените през периода главници по двата инвестиционни кредита на Дружеството.

Въпреки отбелязаното намаление на дългосрочния капитал, неговата структура не се променя и се запазва в рамките от предходното тримесечие. Собствения капитал има основен дял от 82 %, а външно привлечения капитал остава с 18%. 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 4-то тримесичие на 2010г.



Дългосрочен капитал на ФНИБ за 3-то тримесичие на 2010г.

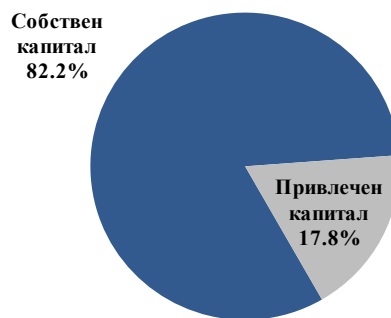


Таблица 4 – Коефициенти на капиталова структура:

Коефициент на капиталовата структура	31.12.2010	30.09.2010	30.06.2010	31.03.2010
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени средства	4.55	4.61	4.41	4.24
Съотношение на ДА към собствен капитал	0.82	0.82	0.84	0.86
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.27	0.26	0.27	0.28

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

■ Собствен капитал

Към края на декември 2010г. собствения капитал на ФНИБ намалява с 4.6% и достига до 74,016 хил.лв. Основна причина за това увеличение е реализираната загуба за периода в размер на 1,047 хил.лв., в основата, на която стоят направените в края на годината преоценки на имоти и направените отчисления за дължимия за 2010г. дивидент.

Очакванията на Дружеството са собствения капитал да нараства с очакваната през следващото тримесечие печалба, която основно ще се бъде формирана от приходите от наеми.

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

Собствен капитал в хил.лв.	31.12.2010	30.09.2010	30.06.2010	31.03.2010
Основен капитал	60,450	60,450	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810	9,810	9,810
Натрупана печалба	3,756	7,342	6,662	5,963
Общо собствен капитал	74,016	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 декември 2010г. е 9.58 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 2011 годината е основно насочена към текущо управление на проектите генериращи доходи. Към настоящия момент Дружеството няма взети решения да стартира нови инвестиционни проекти, но следи динамиката на пазара за нови възможности.

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 декември 2010г. намалява с 4.57% до 96,845 хил.лв. в сравнение с края на предходното тримесечие, когато стойността на активите бе 101,484 хил.лв. Отчетеното намаление е основно в резултат от платения през периода дивидент за 2009г. и отписването на продадените през периода земеделски земи.

Таблица 6 – Структура на активите на ФНИБ

Структура на активите в хил.лв	31.12.2010	% дял	30.09.2010	% дял	30.06.2010	31.03.2010
Дълготрайни активи вкл.	60,885	63%	63,722	63%	64,850	65,225
- общо недвижими имоти	60,389	62.4%	63,211	62.3%	64,304	64,652
Краткотрайни активи вкл.	35,960	37%	37,762	37%	36,362	35,780
- Търговски вземания и лихви	1,332	1.4%	1,594	1.6%	1,555	1,609
- Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	33,240	34.3%	33,086	32.6%	32,996	32,864
- Парични средства и краткосрочни депозити	1,164	1.2%	2,899	2.9%	1,587	1,073
ОБЩО АКТИВИ	96,845	100%	101,484	100%	101,212	101,005

Въпреки отбелязаното намаление общото разпределение на активите се запазва, като изменения се наблюдават само във вътрешната структура на краткотрайните активи и по-съществено в дяловете на паричните средства и инвестиционните

имоти. Най-голям дял отново имат дълготрайните активи заемащи 63% от общите активи и съответно 37% за краткосрочните активи.

Предвижданията на Дружеството през настоящата 2011г. са активите да се увеличават с постъпления от наеми и да намалеят след изплащането на дължимия за 2010г. дивидент.

2.5 Резултати от дейността

Дейността на Дружеството и през четвъртото 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 3,972 хил.лв. което представлява увеличение спрямо предходния период, основна заслуга, за което имат отчетените положителни преоценки на имоти в края на 2010г. в „Други приходи” и отчетения приход от намаленото задължение по лихвения суап. Останалите приходи запазват приблизително същите си стойности спрямо предходния период.

Таблица 7 – Реализирани приходи по тримесечия и с натрупване през 2010г.

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	IV - трим 2010	III - трим 2010	II - трим 2010	I - трим 2010	2010
Приходи от продажба на имоти	1,047	1,122	461	287	2,917
Приходи от наеми	1,550	1,528	1,511	1,479	6,068
Приходи от лихви	27	51	86	18	182
Печалба от деривативен финансов инструмент	184	55	0	0	47
Други приходи	1,164	29	31	0	1,200
Общо приходи	3,972	2,785	2,089	1,784	10,414

През четвъртото тримесечие на 2010г. отново най-голям дял от приходите 39.02% се пада на приходите от наеми, които за периода са в размер на 1,550 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 наема от ново отдадените офис площи в Камбаните Бизнес Център.

Вторият по големина дял (29.31%) от приходите през разглеждания период се пада на Други приходи, в което перо са включени приходите от положителни преоценки на имоти в размер на 1,154 хил.лв.

Третия по големина дял (26.36%) е на приходите от продажба на имоти. Отчетените стойности са в размер близък до тези отчетени през третото тримесечие. Отбелязаните продажби са почти изцяло от продажба на земеделски земи.

Реализираните приходи от лихви през четвъртото тримесечие на 2010г. са в размер на 27 хил.лв. Отбелязаното намаление се дължи на по-малкия размер средства носещи лихвен доход на Дружеството. През следващия период се очаква този приход да остане в същите граници.

ФНИБ очаква стойността на приходите през следващото тримесечие да намалее в частта си приходи от преоценки и приходи от продажба на имоти и да се увеличи в

частта си приходи от наем, което увеличение ще е вследствие от увеличената запълняемост на Камбаните Бизнес Център.

■ Разходи от дейността

През изминалото тримесечие разходите от дейността на ФНИБ са се увеличили, като основна заслуга за това имат отчетните отрицателни загуби от преоценки на имоти.

Таблица 8 – Отчетени разходи по тримесечия и с натрупване през 2010г.

Разходи на ФНИБ (хил.лв)	IV - трим 2010	III - трим 2010	II - трим 2010	I - трим 2010	2010
Балансова стойност на продадените имоти	(963)	(1,159)	(358)	(244)	(2,724)
Разходи за лихви	(326)	(333)	(355)	(273)	(1,287)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(292)	(288)	(285)	(289)	(1,154)
Разходи за материали	(87)	(34)	(77)	(64)	(262)
Загуба от деривативен финансов инструмент	0	0	(76)	(116)	0
Разходи за персонала	(17)	(15)	(14)	(23)	(69)
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	(2,963)	0	0	0	(2,963)
Други разходи	(371)	(276)	(225)	(312)	(1,160)
Общо разходи	(5,019)	(2,105)	(1,390)	(1,321)	(9,619)

През изминалото тримесечие най-голям дял 59.04% от разходите се пада отчетените в края на годината отрицателни преоценки на имоти. Така отчетения разход е за период от една година спрямо 31.12.2009г.

На второ място с дял от 19.19% от разходите се падат на балансовата стойност на отписаните активи продадени през периода. Това се дължи на продадените земеделски земи излезли от баланса на Дружеството.

Друг голям разход в Отчета за доходите с 6.5% 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 следващо място с дял от 5.82% се нареждат разходите за възнаграждение на обслужващото дружество, които се запазват приблизително на нивата от предходните периоди.

Друг голям разход през тримесечието 7.39% представлява перото Други разходи основната част, от което представляват разходи за имотни данъци и такси.

■ Резултат от дейността

През изтеклото тримесечие Дружеството реализира загуба в размер на 1,047 хил.лв. основната заслуга, за което имат загубите от преценка на имоти. Ако бъде пренебрегнат нетният резултат от преоценките в края на годината, то Дружеството ще отбележи оперативна печалба в размер на 762 хил.лв., което в сравнение с предходното тримесечие е повишение с 12%.

С отчетените преоценки общия резултат за годината с натрупване възлиза на 795 хил.лв. печалба, което сравнено с 4,421 хил.лв. загуба за 2009г. е значително подобрене. Очакванията на дружеството за следващите отчетни периоди е оперативната печалба 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 по тримесечия и с натрупване от началото на 2010г.

Финансов резултат	IV - трим 2010	III - трим 2010	II - трим 2010	I - трим 2010	2010
Приходи	3,972	2,785	2,089	1,784	10,414
Разходи	(5,019)	(2,105)	(1,390)	(1,321)	(9,619)
Печалба / (загуба) за периода	(1,047)	680	699	463	795

■ 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

Няма значими събития след датата на баланса.