

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

на

**ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ**

**Финансовата 2011 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 2011г. и бъдещи перспективи .....</i>	<i>13</i>
<i>4</i>	<i>Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване .....</i>	<i>24</i>
<i>5</i>	<i>Промени в цената на акциите на Дружеството .....</i>	<i>25</i>
<i>6</i>	<i>Сделки със свързани лица .....</i>	<i>26</i>
<i>7</i>	<i>Друга информация .....</i>	<i>26</i>

## 1 **Обща информация за Дружеството**

### 1.1 **Правна рамка и промени в устава на Дружеството през 2011 г.**

„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 лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел - секюритизация на недвижими имоти - № 6/08.12.2005.

На проведеното на 13 юли 2011г. 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 2010 г.
- ОС прие доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет за 2010 г.
- ОС прие доклада за дейността на Одитния комитет на дружеството за 2010 г.
- ОС одобри Годишния финансов отчет на дружеството за 2010 г.
- ОС прие отчета на Директора за връзка с инвеститорите.
- ОС освободи от отговорност членовете на СД за дейността им през 2010 г.
- ОС взе решение сума в размер на 2 394 037.58 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 0.03960360 лева. Финансовият резултат на дружество със специална инвестиционна цел съгласно одитирания годишен финансов отчет е печалба в размер на 701 744.81 лева.
- ОС избра „Ърнст енд Янг Одит” ООД, гр. София 1715, ж.к. Младост 4, Бизнес парк София, бл. 10, ет. 2, да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2011 г.
- ОС промени седалището и адреса на управление на дружеството на: гр. София, Столична община, район Изгрев, ул. Николай Хайтов № 3А, ет. 1.
- Промени в устава на Дружеството:

Чл. 3, ал. 1 от Устава придобива следната редакция:

“Седалището на Дружеството е: Република България, гр. София, район "Изгрев".”

Чл. 3, ал. 2 от Устава придобива следната редакция:

“Адресът на управление на Дружеството е: ул. Николай Хайтов № 3А, ет. 1.”

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

### **■ Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на Съвета на директорите;**

През 2011 г. са начислени следните брутни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите (СД), съгласно договори за управление:

- Годишно възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков – 11 312 лв.
- Годишно възнаграждение на Марио Исам-Саади Ал-Джебури – 3 000 лв.
- Годишно възнаграждение на Чавдар Иванов Донков – 10 258 лв.
- Годишно възнаграждение на Николай Христов Скарлатов – 18 397 лв.

Общо през 2011 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат на 42 967 лв.

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

Към 31.12.2011 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 привилигирани 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, гр. София, 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 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 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, ул. „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 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
- ЕТ НИК – Николай Скарлатов, гр.София, с. Габер 2215

**Марио Исам-Саади Ал-Джебури**

- Форум Консултинг България ООД, гр. София, ул.Оборише №10, ап.1

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

Няма такива.

## 2 Портфейл на Дружеството

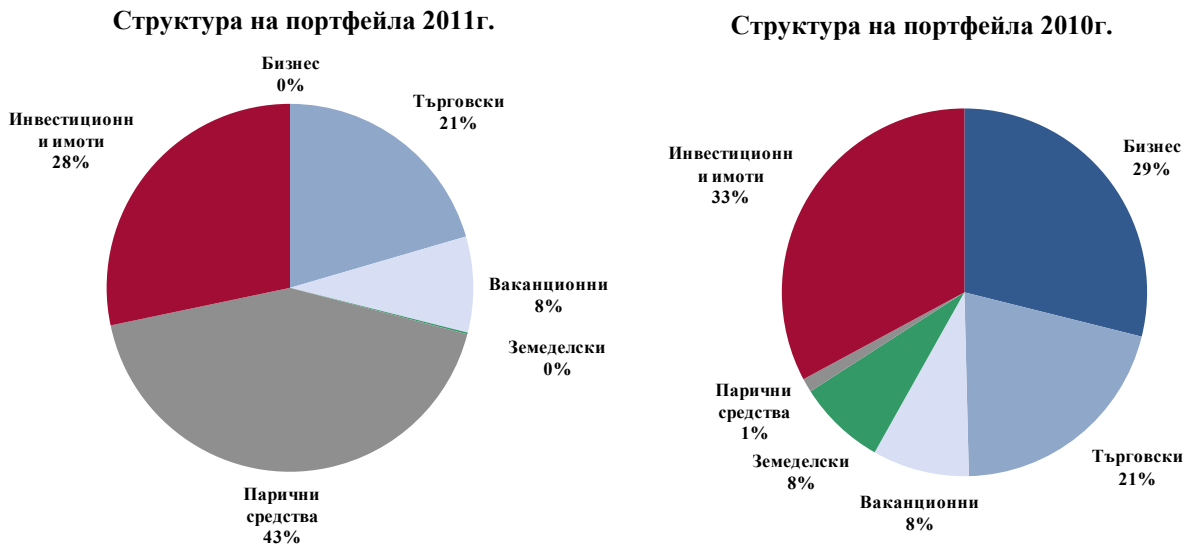
### 2.1 Структура на портфейла

През изтеклата година структурата на портфейла на ФНИБ се променя значително, основна причина, за което имат продажбата на Камбани Бизнес Център и допълнителен паркинг към него и продажбата на земеделска земя. В резултат дяловете на бизнес имотите и земеделските земи са изцяло прехвърлени към дела на паричните средства, делът на инвестиционните имоти намалява до 28%, а останалите сектори без паричните средства запазват същите си дялове от края на 2010г. След тази промяна паричните средства заемат най-голям дял 43% в структурата на активите. На второ място остават инвестиционните имоти с 28%, следвани от търговските площи с 21%. Очакването за следващата година 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 годината дейността на Дружеството беше насочена главно в следните направления:

- Отдаването под наем на останалите свободни площи в Камбаните Бизнес Център и продажбата на сградата, заедно с допълнителния паркинг от юг. В резултат от положените усилия през ноември ФНИБ сключи договор за продажба на имотите за 23 млн. евро без ДДС;
- Преустройство на отдадените под наем помещения в Камбаните Бизнес Център и предаването на готовите офиси на техните наематели;
- Продажба на притежаваните от Дружеството земеделски земи и събиране на дължимите аренди;
- Продажба на част от имотите определени за озеленяване по проект „Инвестиционни имоти в София – Младост 4“;
- Маркетингане на апартаментите и гаражите в Секвоя 2, Боровец;
- Извършване на планов ремонт на магазина Mr.Bricolage в гр.София
- Оценка на инвестиционните възможности на пазара на офис площи и жилищни имоти.

Управляваните от ФНИБ проекти към края декември 2011г. са 8 на брой, разпределени в различни сектори на пазара на недвижимите имоти в България.

**Фигура 1. Разпределение на инвестирания капитал по видове сектори**



през изтеклата 2011 година дружеството приоритетно насочи усилията си в управление на четири основни проекта (Търговски центрове „Доверие - Бриколаж”, проект Земеделска земя, Камбаните Бизнес Център и Жилищната сграда „Секвоя 2” – Боровец), 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 31.12.2011г.	Бъдещи плащания
<b>Текущи проекти</b>				
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж"	текущо управление	19,989	19,989	0
Земеделска земя	текущо управление	137	137	0
Жилищна сграда "Секвоя 2" - Боровец	в продажба	3,693	3,693	0
<b>Предстоящи проекти</b>				
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 - Околвърстен път*	промяна регулация	4,818	4,818	n.a
Инвестиционни имоти в София - Младост IV*	преустановен	20,857	20,857	n.a
<b>Общо инвестиционни проекти</b>		<b>68,595</b>	<b>55,109</b>	<b>0</b>
<b>Завършили проекти</b>				
Камбаните Бизнес Център - офис част и допълнителен паркинг**	продаден	30,658	30,658	0

\* Стойността на проекта ще бъде уточнена след разработване на идейния проект

\*\* Стойността на Камбани Бизнес Център е показана заедно с допълнителния паркинг, който е продаден със сградата

От изброените проекти в таблицата, Търговски центрове „Доверие-Бриколаж” и Земеделска земя са в етап на текущо управление. Проектът Жилищна сграда „Секвоя 2” – Боровец е в процес на продажба. Последният активен проект от предходната година Камбаните Бизнес Център бе успешно завършен през 2011г. и от 2012г. няма да присъства сред проектите на Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ. 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 Околовръстния 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	
РЗП	15,174 кв.м.
ЗП	7,610 кв.м.
Покупна цена	6 млн.евро
Дата на покупката	15 ноември 2006
Месечен наем	54,087 евро
Срок на договора за наем	10 години

ТЦ "Доверие Бриколаж" Варна	
РЗП	12,184 кв.м.
ЗП	5,375 кв.м.
Покупна цена	4 млн.евро
Дата на покупката	17 август 2006
Месечен наем	36,060 евро
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 31.12.2011г. е в размер на 4.3 млн. евро.

През изтеклата година няма закъснение от страна на наемателя и всички дължими суми по наемите за двата магазина са платени в срок. Редовно са платени и текущите дължими суми по направените застраховки на магазините. Също през изтеклата година е извършен и планов ремонт на покрива на магазина в гр.София и подмяна на част от оборудването му.

## 2.3 Проект – Земеделска земя

През изминалата 2011г. основната дейност на Дружеството по проекта е била продажбата на земеделската земя. В рамките на отчетния период са направени продажби за общо 22,778 дка земеделска земя (98% от притежаваните в началото на годината), с което общо притежаваните към края на декември 2011г. земеделски имоти намаляват до 482 дка, от които за 348 дка се водят съдебни спорове. Общата стойност на извършените през годината продажби е 9,491 хил.лв.

Също така през годината усилията на Дружеството бяха насочени и към събиране на дължимите арендни вземания за изтеклата 2010/2011 земеделска година. В резултат към края на 2011г. са събрани над 70% от вземанията от аренди за последната стопанска година.

Намеренията на Дружеството през 2012г. е да продължи с текущото управление на имотите и със събирането на дължите за изминалата година арендни вземания.

## **2.4 Проект – „Камбаните Бизнес Център” - продаден**

„Камбаните Бизнес Център” (КБЦ) – представлява офис сграда със РЗП от 16,266 кв.м и открит паркинг към нея. Наемателите на КБЦ ползват и допълнителен паркинг разположен зад сградата, който е изграден върху отделен имот на Дружеството. Основен наемател е Хюлет-Пакард, заемащ над 92% от отдаваемата площ.

КБЦ е разположен в полите на Витоша, на южната отсечка от Околовръстното шосе на София в непосредствена близост до кв.Младост IV срещу Бизнес Парк София. Сградата има лице към Околовръстното шосе, което улеснява достъпа и осигуреността на мястото с обществен транспорт.

През 2011г. Дружеството финализира процеса по отдаване на сградата под наем, като последния договор бе подписан през януари 2011г. с „ДЕНС АКАДЕМИ – 2” ООД. Във връзка с подписаните нови договори за наем през първото тримесечие на годината бяха извършени множество преустройства в сградата, финалните, от които бяха завършени в края на март 2011г., когато са предадени и последните помещения на техните наематели.

Освен преустройствата в новоотдадените помещения през годината Дружеството извърши и други подобрения по сградата, които са направени с цел удовлетворяване всички изисквания на наемателите. Първото от тези подобрения е свързано с монтажа на допълнителен чилър на покрива на сградата и нови топлообменици в котелните помещения. С цел ефективното използване на захранването с електричество по две независими трасета бе монтиран и АВР, който да осигури по-голяма енергийна независимост на сградата.

В края на годината в резултат от положените усилия на мениджмънта Дружеството успя успешно да реализира и продажбата на проекта. През месец октомври бе подписан предварителен договор за продажбата на Камбаните Бизнес Център и допълнителния паркинг, разположен от южната страна на сградата. Общата сума по сделката е 23 млн.евро без ДДС. Сделката бе финализирана през ноември и до края на декември 2011г. ФНИБ успя да усвои 97% от продажната цена. Останалата част от сумата е депозирана от Купувача в ескроу сметка и Дружеството следва да усвои парите през първата половина на 2012г.

## **2.5 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 3,527.3кв.м.

Сградата 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”.

Поради тежката ситуация на пазара за ваканционни имоти и слабия интерес от страна на потенциални купувачи през годината Дружеството не успя да продаде нови апартаменти. Към края на декември 2011г. общо продадените апартаменти са седем на брой. Продължава кампанията за продажба и на останалите апартаменти.

## **2.6 Проект – Ваканционно селище на морето**

Проектът предвижда изграждането на ваканционно селище от затворен тип, в които да се построят жилищни, търговски и развлекателни площи. В проекта е заложено 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 световната 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 ваканционните имоти, което ще определи неговите последващи действия по проекта.

## **2.7 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 изминалата година промяната в регулацията на парцелите не отчете развитие. Очакванията на мениджмънта са тя да завърши в кратки срокове, след което реализацията на проекта ще бъде отложена до настъпването на по-благоприятни условия на пазара на недвижими имоти.

## **2.8 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.

## **2.9 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. 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 оформеният се терен се намира в района на „Вилна зона Малинова долина – Бункера” в София, кв.Симеоново и има обща граница с проекта Камбаните Бизнес

Център. Комбинацията от чистия въздух от Витоша, добрата транспортна инфраструктура на Околовръстното шосе, близостта до новоизградения „Резиденшъл Парк София” и до Бизнес Парк София, както и множеството търговски обекти в околността, като Технополис, КОМО, ИКЕА и други, дават една отлична перспектива за реализация на проекта.

През 2009г. Дружеството изгради временен паркинг върху част от имотите, който паркинг обслужва нуждите на наемателите от Камбаните Бизнес Център (КБЦ). В резултат от продажбата на КБЦ, в чиято цената бе включена и площта на временния паркинг, собствеността върху тази част от имотите в края на годината бе прехвърлена на новия собственик.

През 2012г. ФНИБ очаква да завърши процедурата по промяна на регулацията на останалите имоти. Към настоящия момент има официално дадено от общината съгласие за разработване на проект за ПУП.

## **2.10 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. В резултат от регулационните процеси в района през второто тримесечие на годината общата площ на притежаваните от Дружеството имоти беше намалена на 46,356 кв.м., от които една част определени за озеленяване без право на строеж. През третото тримесечие ФНИБ взе решение да продаде част от тези парцели и в резултат бяха сключени договори за продажба на общо 4,166 кв.м. от площите за озеленяване. След извършените продажби към края на декември 2011г. общата площ на притежаваните по този проект имоти е 42,190 кв.м.

Процедурата по приемането на новия устройствен план на района все още продължава, което наложи допълнителни обезценки на имотите, отразени във финансовите отчети на Дружеството. Текущо инвестиционните дейности по проекта са преустановени до окончателното финализиране регулацията на района.

## 3 Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2011г. и бъдещи перспективи

### 3.1 Обобщени финансови отчети

Представената по-долу финансова информация на „Фонд за недвижими имоти България” е на базата одитираните отчети за 2011г. и 2010г.

Счетоводен баланс към 31.12.2011г. и към 31.12.2010г.

(Всички суми са в хиляди лева)	31.12.2011	31.12.2010
<b>АКТИВИ</b>		
<b>ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ</b>		
Инвестиционни имоти	49,536	60,425
Стопански инвентар и съоръжения	18	36
Нематериални активи		7
Разходи за бъдещи периоди		477
<b>ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ</b>	<b>49,554</b>	<b>60,945</b>
<b>КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ</b>		
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	2,686	33,221
Търговски вземания и лихви	2,650	1,623
Парични средства и краткосрочни депозити	41,403	1,164
Разходи за бъдещи периоди	9	263
<b>ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ</b>	<b>46,748</b>	<b>36,271</b>
<b>ОБЩИ АКТИВИ</b>	<b>96,302</b>	<b>97,216</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810
Нагрупана печалба	2,198	3,808
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>72,458</b>	<b>74,068</b>
<b>ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>		
Дългосрочни заеми	6,904	16,290
Деривативен финансов инструмент	668	686
<b>ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>	<b>7,572</b>	<b>16,976</b>
<b>КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>		
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,530	2,302
Провизия за дължими дивиденди	12,871	2,394
Търговски и други задължения	1,871	1,476
<b>ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>	<b>16,272</b>	<b>6,172</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>23,844</b>	<b>23,148</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>96,302</b>	<b>97,216</b>

### Отчет за доходите за 2011г. и 2010г.

(Всички сума са в хиляди лева)	2011 г.	2010 г.
Приходи от продажба на имоти	54,764	2,917
Приходи от наеми	5,178	5,548
Приходи от лихви	473	182
Печалба от деривативен финансов инструмент	18	46
Други приходи	113	623
<b>Общо приходи</b>	<b>60,546</b>	<b>9,316</b>
Балансова стойност на продадените имоти	(39,677)	(2,724)
Разходи за лихви	(1,108)	(1,314)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(3,963)	(1,248)
Преки оперативни разходи свързани с имоти	(692)	(808)
Агентски такси и местни данъци по продажба на имоти	(1,055)	(128)
Възнаграждения на Съвета на директорите	(48)	(29)
Разходи за персонала	(28)	(31)
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	(1,698)	(1,809)
Загуба от деривативен финансов инструмент	0	0
Други разходи и валутно-курсови разлики	(1,016)	(523)
<b>Общо разходи</b>	<b>(49,285)</b>	<b>(8,614)</b>
<b>Печалба/(загуба) за периода</b>	<b>11,261</b>	<b>702</b>
<b>Средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)</b>	<b>60,450</b>	<b>60,450</b>
<b>Доход на една акция (в лева)</b>	<b>0.186</b>	<b>0.012</b>

### 3.2 Ликвидност

*Таблица 3 – Показатели за ликвидност на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 31 декември 2011 г.*

Коефициенти	31.12.2011	31.12.2010
Текуща ликвидност	2.87	5.88
Бърза ликвидност	2.71	0.49
Абсолютна ликвидност	2.54	0.19

През 2011г. показателите за ликвидност се променят разнопосочно. Показателят за текуща ликвидност на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ намалява повече от два пъти до 2.87 в края на 2011г. в сравнение с 5.88 през 2010г. Отчетената промяна се дължи основно на начислена в текущите пасиви многократно по-голямата провизия в размер на 12,871 хил.лв. за дължим дивидент за 2011г., спрямо същата провизия в размер на 2,394 хил.лв. през 2010г.

Въпреки намалението на коефициента за текуща ликвидност показателите за бърза и абсолютна ликвидност отбелязват многократно увеличение съответно до 2.71 и 2.54, което се дължи основно на значително увеличаване на паричните

средства. Този резултат е следствие на големите продажби на имоти през годината и получените в резултат на това пари по сметки на Дружеството.

Ликвидността на ФНИБ през настоящата година ще запази високите си нива от края на предходната година и ще зависи основно от изплащането на дължимия за 2011г. дивидент и стартирането на нови инвестиционни проекти.

## ■ Втрешни източници на ликвидност

През 2011 година "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ запазва значителни по размер вътрешни източници на ликвидност, като се наблюдава значително увеличение в стойностите и на текущите активи и на текущите пасиви.

### ○ Краткотрайни (текущи) активи

*Таблица 4а – Текущи активи на ФНИБ към 31 декември 2011 г.*

Източници на ликвидност	31.12.2011	% дял	31.12.2010	% дял
<b>Текущи активи</b>				
Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	2,686	5.75%	33,221	91.59%
Търговски вземания и лихви	2,650	5.67%	1,623	4.47%
Разходи за бъдещи периоди	9	0.02%	263	0.73%
Парични средства и краткосрочни депозити	41,403	88.57%	1,164	3.21%
<b>Общо текущи активи</b>	<b>46,748</b>	<b>100%</b>	<b>36,271</b>	<b>100%</b>

Общия размер на краткотрайните активи нараства с 28.89% и достига 46,748 хил.лв. спрямо 36,271 хил.лв. година по рано. Основната причина за това увеличение е реализираната печалба от продажба на имоти и последвалото от това увеличение на паричните средства. Съществени промени настъпват и в структура на активите, като делът на инвестиционните имоти намалява значително изцяло за сметка паричните средства. Техният дял от 88.57% в края на 2011г. е най-голям, като за отчетния период те нарастват над 35 пъти и достигат 41,403 хил.лв. През следващия отчетен период размера на паричните средства ще зависи основно от изплащането на дивидента за 2011г. и стартирането на нови инвестиционни проекти.

На второ място след значителния спад през годината от 91.59% до 5.75% остават Инвестиционните имоти държани за продажба и търгуване. След отписването на Камбаните Бизнес Център те са съставени само от отчетната стойност на жилищната сграда „Секвоя 2” в кк. Боровец. Във времето тяхната стойност ще намалява с продажбата на нови имоти по този проект.

Третият по големина източник на ликвидност през тази година са „Търговските вземания и вземания от лихви”. Тяхната стойност е нараснала с 63 % до 2,650 хил.лв. от 1,623 хил.лв. през 2010г. Основната причина за това нарастване имат вземания от продажбата на КБЦ в размер на около 1.4 млн.лв., които вземания Дружеството трябва да усвои от екроу сметка през първата половина на 2012г. Други основни вземания отбелязани в тази статия са вземанията от аренды и вземанията по продажба на имоти извършени през предходните отчетни периоди. Вземанията от лихви отчетени в тази статия също бележат ръст, като причина за това са значителните парични средства и натрупаните лихви по откритите от Дружеството банкови депозити, падежа на които е през 2012г.

Очакването на ръководството на ФНИБ е сумата на текущите активи да се увеличава плавно с получаването на приходи от наем и лихви по депозити и да намалее значително с изплащането на дължимия за 2011г. дивидент.

○ **Краткосрочни (текущи) пасиви**

*Таблица 4б – Текущи пасиви на ФНИБ към 31 декември 2011 г.*

Източници на ликвидност	31.12.2011	% дял	31.12.2010	% дял
<b>Текущи пасиви</b>				
Краткосрочни заеми и начислени лихви	1,530	9.40%	2,302	37.30%
Провизия за дължими дивиденди	12,871	79.10%	2,394	38.79%
Търговски и други задължения	1,871	11.50%	1,476	23.91%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>16,272</b>	<b>100%</b>	<b>6,172</b>	<b>100%</b>

Общия размер на текущите пасиви нараства 2.6 пъти и достига 16,272 хил.лв. спрямо 6,172 хил.лв. година по рано. Промени настъпват и в структура на пасивите, като значително увеличение се отбелязва в дяла на провизията за дивидент, който е за сметка най-вече на дяла на Краткосрочните заеми и лихви и по-малко за сметка на търговските задължения.

Най-голям дял 79.10% от текущите пасиви към края на 2011г. представляват заделените от ФНИБ провизии за изплащане на дивидент за финансовата 2011г. в размер на 12,871 хил.лв. Начислените провизии за дължим дивидент представляват 90% от преобразувания финансов резултат, определен съгласно чл.10 от ЗДСИЦ. Окончателната сума за разпределяне на дивидент за 2011г. ще бъде определена на Общото събрание на акционерите, когато бъдат гласувани финансовите резултати за 2011г.

Въпреки нарастването на „Търговските и други задължения” от 1,476 хил.лв. до 1,871 хил.лв., техният относителен дял намалява от 23.91% до 11.50%. Причина за това е много по-голямото нарастване общо на текущите пасиви спрямо нарастването на търговските задължения. Основната причина за нарастване на задълженията е начисленото, но все още неплатено, възнаграждение на брокера посредник по продажбата на КБЦ. В същото време е отбелязано намаление на дължимите суми към обслужващото дружество, което е в резултат от изплатените през годината от ФНИБ задържани гаранции за качество дължими на строителните фирми извършващи преустройства в Камбаните Бизнес Център.

Следващият по големина дял заемащ 9.4% в структурата на краткосрочните пасиви представлява сметката „Краткосрочни заеми и начислени лихви”. В тази статия е отбелязана сумата на дължимите през следващата една година вноски по главницата на останалия инвестиционния заем на дружеството и начислените към края на годината лихви по него. Сумата на тези задължения е намаляла значително вследствие пълното изплащане през годината на инвестиционния заем, използван от Дружеството за финансиране на проекта Камбаните Бизнес Център. Сумата по статията ще се увеличава всяка година поради нарастващите месечни плащания по главницата на кредита до момента на пълното изплащане на задълженията.

През следващия отчетен период ФНИБ очаква стойността на краткосрочните задължения да намалее, като основно отражение в тази посока ще има изплащането на дължимия за 2011г. дивидент и изплащането на комисионната на брокера посредник по продажбата на КБЦ.

■ **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.



Предвид значителните парични средства, с които разполага ФНИБ, те са напълно достатъчни да обезпечи напълно дейността му през следващата година, както и изплащането на дължимия за 2011г. дивидент. 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.

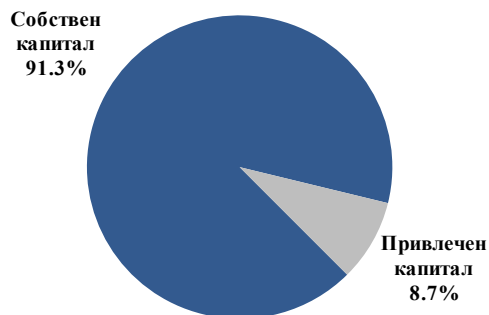
### 3.3 Капиталови ресурси

В края на декември 2011г. дългосрочният капитал на ФНИБ, собствен и привлечен е на стойност 79,362 хил.лв., което представлява намаление с 12.17% или 10,996 хил.лв. спрямо предходната година. За промяната в посока намаление на дългосрочния капитал основна роля има намаляването на размера на дългосрочните заеми и заделените провизии за дивидент за 2011г. в размер на 12,871 хил.лв.

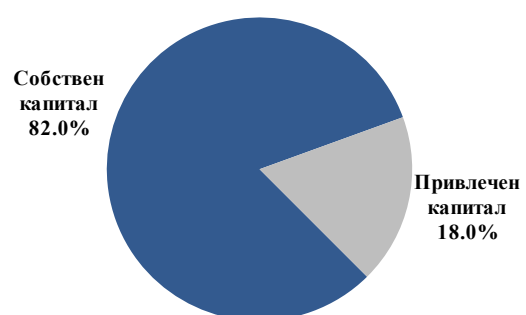
Изплащането на кредита за Камбани Бизнес Център и начисляването на провизията за дивидент водят до промяна в структурата на капитала, като се наблюдава намаление в дела на привлечения капитал, който спада до 8.7%. Разпределението между собствен капитал и привлечени средства за последните два години е представено на фигурите по-долу.

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

**Дългосрочен капитал на ФНИБ  
31.12.2011г.**



**Дългосрочен капитал на ФНИБ  
31.12.2010г.**



Коефициент на капиталовата структура	31.12.2011	31.12.2010
Съотношение на соб. к-л. към дълг. привлечени средства	10.50	4.55
Съотношение на ДА към собствен капитал	0.68	0.82
Съотношение на дълг. привлечени средства към ДА	0.14	0.27

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

#### ■ Собствен капитал

Собственият капитал на Дружеството в края на 2011г. е в размер 72,458 хил.лв., което представлява спад от 2.17% в сравнение с 2010г. Отчетеното намаление е в резултат от заделените провизии за дивидент в размер на 12,871 хил.лв., което

отчисление в по-голямата си част е компенсирано от отчетената печалба за годината в размер на 11,261 хил.лв.

**Таблица 6** – Собствен капитал на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ към 31 декември 2011 г.

<b>Собствен капитал в хил.лв.</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
Основен капитал	60,450	60,450
Премийни резерви	9,810	9,810
Натрупана печалба	2,198	3,808
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>72,458</b>	<b>74,068</b>

#### ■ Привлечен дългосрочен капитал

През изтеклата година в резултат от продажбата на Камбани Бизнес Център Дружеството погаси изцяло усвоения от Юробанк И Еф Джи България АД инвестиционен кредит използван за финансирането на проекта. Погасената към банката сума е в размер на 4,176 хил.евро. В резултат на тази операция ФНИБ остана само с един банков кредит, който е използван за финансирането на проекта „Mr. Bricolage”. Общо непогасената главница по кредита към края на декември 2011г. е 4.3 млн. евро. Срока на заема е до декември 2016г. Нови инвестиционни кредити не са били усвоявани през разглеждания период.

## ■ Капиталови разходи през следващата година

Инвестиционната програма на Дружеството през 2012 годината е основно насочена към текущо управление на настоящите проекти, но ще се търсят и нови инвестиционни възможности.

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

### 3.4 Структура на активите

Сумата на активите на ФНИБ към края на декември 2011 г. намалява с 0.94% до 96,302 хил.лв. в сравнение с края на 2010г., когато стойността на активите бе 97,216 хил.лв. Отчетеното намаление е в резултат от платения през годината дивидент за 2010г., отрицателните преоценки на активи и изплатения инвестиционен кредит по проект Камбани Бизнес Център.

**Таблица 7 – Структура на активите на ФНИБ**

Структура на активите в хил.лв	31.12.2011	% дял	31.12.2010	% дял
<b>Дълготрайни активи вкл.</b>	<b>49,554</b>	<b>51%</b>	<b>60,945</b>	<b>63%</b>
- общо недвижими имоти	49,536	51.4%	60,425	62.2%
<b>Краткотрайни активи вкл.</b>	<b>46,748</b>	<b>49%</b>	<b>36,271</b>	<b>37%</b>
- Търговски вземания и лихви	2,650	2.8%	1,623	1.7%
- Инвестиционни имоти държани за продажба и търгуване	2,686	2.8%	33,221	34.2%
- Парични средства и краткосрочни депозити	41,403	43.0%	1,164	1.2%
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>96,302</b>	<b>100%</b>	<b>97,216</b>	<b>100%</b>

Структурата общо на активите се променя значително основно в резултат от продажбата на имоти на Дружеството и натрупаните вследствие на това значителни парични средства. Делът на дълготрайните активи спада значително от 63% в края на 2010г. на 51% в края на 2011г. Това намаление е в резултат от продажбата на земеделски земи, които са отписани от дълготрайните активи, а получените плащания са отразени в паричните средства в краткотрайните активи.

През 2011 структурата на краткотрайните активи се променя значително, като най-голям дял вече имат паричните средства за сметка на инвестиционните имоти държани за продажба. С отписването на Камбаните Бизнес Център в статията на Инвестиционните имоти остана записана само сградата с апартаменти на Боровец в размер на 2,686 хил.лв., което им отрежда второ място. На трето място в структурата на краткотрайните активи с 2,650 хил.лв. се нареждат Търговските вземания и лихви, като основни причини за тяхното увеличение са отчетеното вземане по продажбата на КБЦ и вземания от начислени приходи от лихви по депозити на Дружеството.

Предвижданията на Дружеството през настоящата 2012г. са структурата на активите да се запази, като промени могат да настъпят в търговските вземания и в паричните средства с изплащането на дължимия за 2011г. дивидент.

### 3.5 Резултати от дейността

Дейността на Дружеството през 2011г. бе основно насочена в отдаването под наем и продажбата на Камбани Бизнес Център и продажбата на земеделски земи, които действия са в основата за силния финансов резултат в края на годината.

## ■ Приходи от дейността

През изтеклата година приходите на Дружеството отбелязаха значително увеличение до 60,546 хил.лв. или нарастване в размер на 6.5 пъти, сравнено с приходите за 2010г. Този резултат се дължи най-вече на реализираните продажби на имоти и приходите от лихви по депозити.

*Таблица 8 – Реализирани приходи за 2011г. и 2010г.*

Приходи на ФНИБ (хил.лв.)	2011 г.	% дял	2010 г.	% дял
Приходи от продажба на имоти	54,764	90.5%	2,917	31.3%
Приходи от наеми	5,178	8.6%	5,548	59.6%
Приходи от лихви	473	0.8%	182	2.0%
Печалба от деривативен финансов инструмент	18	0.0%	46	0.5%
Други приходи	113	0.2%	623	6.7%
<b>Общо приходи</b>	<b>60,546</b>	<b>100%</b>	<b>9,316</b>	<b>100%</b>

Структурата на приходите се променя, като тази година най-голям дял 90.5% имат приходите от продажба на имоти, след което са приходите от наем с 8.6%.

През 2011г. Приходите от продажба на имоти отчетоха стойност в размер на 54,764 хил.лв. Значителното нарастване се дължи най-вече на продажбата на Камбани Бизнес Център в размер на 44.98 млн.лв. и продажбата на земеделски земи в размер на 9.49 млн.лв.

През 2011г. Приходите от наеми отчетоха леко намаление в размер на 6.7% и са в размер на 5,178 хил.лв. Това намаление се дължи на продажбата през годината на част основните активи носещи доходи от наеми на Дружеството. В резултат от тези продажби очакванията на ФНИБ за 2012г. са приходите от наеми да намалее значително и да се ограничат основно до приходите от търговските центрове Mr. Vicolage в гр. София и гр. Варна.

Друга промяна през 2011г. се наблюдава и в статията Приходите от лихви. В следствие натрупания значителен паричен ресурс и направените краткосрочни депозити тези приходи за нараснали над 2.5 пъти, като се очаква техният размер да бъде значителен и през настоящата година.

Поради липсата на нови продажби и намалението на приходите от наеми през следващата година Дружеството очаква приходите да са в много по малък размер. Основните приходи ще бъдат приходите от наем от търговските центрове Mr. Vicolage и приходите от лихви по депозити.

## ■ Разходи от дейността

Също както при приходите и разходите отбелязват значително увеличение в размер на 4.7 пъти спрямо разходите от 2010г. Отчетеното увеличение се дължи основно на отписаните балансови стойности на продадените активи на Дружеството.

*Таблица 9 – Реализирани разходи през 2011г. и 2010г.*

Разходи на ФНИБ (хил.лв)	2011 г.	% дял	2010 г.	% дял
Балансова стойност на продадените имоти	(39,677)	80.51%	(2,724)	31.62%
Разходи за лихви	(1,108)	2.25%	(1,314)	15.25%
Възнаграждения на обслужващото дружество	(3,963)	8.04%	(1,248)	14.49%
Преки оперативни разходи свързани с имоти	(692)	1.40%	(808)	9.38%
Агентски такси и местни данъци по продажба на имоти	(1,055)	2.14%	(128)	1.49%
Възнаграждения на Съвета на директорите	(48)	0.10%	(29)	0.34%
Разходи за персонала	(28)	0.06%	(31)	0.36%
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	(1,698)	3.45%	(1,809)	21.00%
Други разходи и валутно-курсови разлики	(1,016)	2.06%	(523)	6.07%
<b>Общо разходи</b>	<b>(49,285)</b>	<b>100%</b>	<b>(8,614)</b>	<b>100%</b>

През 2011г. структурата на разходите също значително се променя като най-голям дял 80.51% от разходите се падат на Балансовата стойност на продадените имоти. В тази статия са записани балансовите стойности на проекта Камбани Бизнес Център, на продадените земеделски земи и на продадените парцелите в София в Младост 4.

На второ място с дял от 8.04% от разходите се нареждат Възнагражденията на обслужващото дружество. Същественото увеличение на тази статия е еднократно и се дължи на начисленото възнаграждение за успех свързано с реализираните печалби от продажбата на Камбани Бизнес Център и продажбите на земеделски земи през цялата година. Очакванията за следващата година са размерът на възнагражденията на обслужващото дружество да се върнат до нормалните нива от предходната година.

Нетната загуба от преценка на инвестиционни имоти с дял от 3.45% се нарежда на трето място в структурата на разходите. Най-голям дял в тази статия има реализираната загуба от преценка на инвестиционните имоти на Дружеството в района на Младост IV в гр. София. Тази преценка е наложена от текущата промяна в устройствения план на района и определянето на част от парцелите за зелена зона. В резултат от стабилизирането на пазара на недвижими имоти Дружеството очаква през следващата година преценките на имоти да са минимални и да не оказват съществено влияние върху крайния финансов резултат.

Следващият по големина дял от 2.25% от структурата на разходите през 2011г. се пада на „Разходите за лихви”. Тяхната стойност намалява през годината до 1,108 хил.лв., което е в резултат от предсрочно изплатения през годината кредит за Камбани Бизнес Център. След намаления размер на кредитните задължения на Дружеството през следващата година се очаква размерът на платените лихви значително да намалее и да продължи да намалява през следващите отчетни периоди до окончателното изплащане на заема по проект ТЦ „Доверие Бриколаж”.

От останалите разходи най-значително увеличение има при агентските комисионни и другите разходи, които са в резултат от платените комисионни на брокери по продажбата на имоти, данъците свързани с тези сделки и увеличения размер на начислените банкови такси свързани с предсрочното погасяване на кредита за Камбани Бизнес Център.

## ■ Резултат от дейността

*Таблица 10 – Резултати от дейността на Дружеството за 2011г. и 2010г.*

Финансов резултат	2011 г.	2010 г.
Приходи	60,546	9,316
Разходи	(49,285)	(8,614)
<b>Печалба за периода</b>	<b>11,261</b>	<b>702</b>

През изтеклата година ФНИБ отчита значителен по размер финансов резултат, възлизащ на 11,261 хил.лв. Най-голям принос за този резултат имат реализираните сделки по продажба на имоти в размер на 54.7 млн.лв. Ако бъде пренебрегнат нетния резултат от преоценките в края на годината, то Дружеството ще отбележи още по голяма оперативна печалба в размер на 12,959 хил.лв.

Отнесена счетоводната печалба към средния брой акции през годината носи печалба на една акция (EPS) в размер на 0.186 лв. Провизираната печалба за разпределение на дивидент през 2011г., определена съгласно изискванията на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ е 12,871 хил.лв., което носи брутен дивидент на акция в размер на 0.2129 лв на акция.

Резултат на акция (хил.лв)	31.12.2011	31.12.2010
Печалба	11,261	702
Печалба на акция (EPS)	0.186	0.012
Нетна стойност на активите (NAV)	72,458	74,068
Брой записани акции в хил.бр.	60,450	60,450
НСА на акция (NAV per share)	1.199	1.225
Дивидент на акция	0.2129	0.0396
Справедлива стойност на акция*	1.412	1.265

\* Справедлива стойност на акция = НСА на акция (NAV per share) + Дивидент на акция

Нетната стойност на активите на акция (NAV per share) през изтеклия отчетен период, е намаляла от 1.225 лв. на акция до 1.199 лв.на акция, което е намаление от 2.12% на годишна база. Отчетения спад в нетната стойност на акция е в резултат от заделената провизия за дивидент за 2011г. в размер на 12,871 хил.лв., която е отчислена от собствения капитал на Дружеството и намалява нетната стойност на активите.

## ■ Рискове на които е изложено Дружеството

### *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 2011 г. предвид усвоения банков заем, 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, текущите приходи от наем и размера на задължението за изплащане на дивидент за 2011г., през следващата 2012г. 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***

Тъй като строителната дейност на ФНИБ е сведена до минимум и предприетите строителни проекти от предходните години са вече завършени, Дружеството счита, че към настоящия момент не е изложено на такъв вид риск.

## **4 Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване**

- В периода след годишното счетоводно приключване с дата 31.12.2011г. не са настъпвали събития, които биха могли да повлияят на пазарната цена на Дружеството.



## 5 Промени в цената на акциите на Дружеството

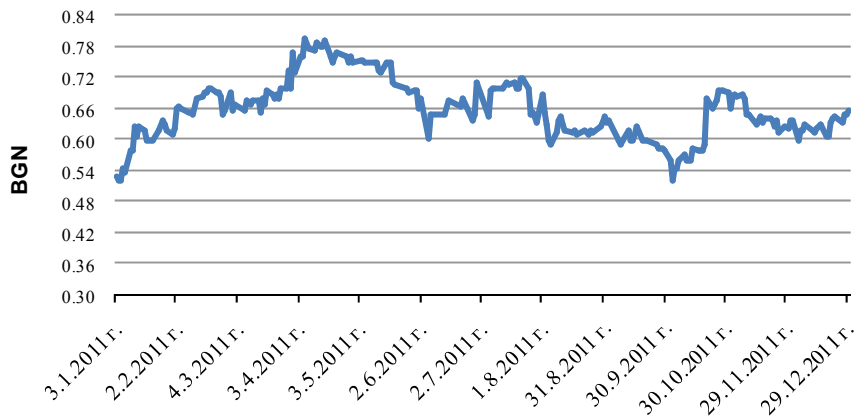
През 2011г. акциите на „Фонд за недвижими имоти-България“ регистрират ръст от 24.62% до 0.658 лв. за акция към 30.12.2011г., което представлява внушително представяне на фона на падащия български капиталов пазар. Задълбочаващата се дългова криза в Европа се отрази доста негативно върху представянето на основните европейски индекси, като българските не останаха настрана от случващото се. През 2011г. основният индекс SOFIX, част от който е и „Фонд за недвижими имоти-България“, регистрира спад от 11.1%; за разлика от него обаче индексът отразяващ представянето на дружествата със специална инвестиционна цел, BGREIT, отбеляза ръст от 18.22%. Резултатите постигнати от акциите на „Фонд за недвижими имоти-България“ са по-добри и в двата случая.

Среднопретеглената цена на акциите на дружеството за 2011г. е 0.67лв. Очакванията са през 2012г. интересът към акциите на „Фонд за недвижими имоти-България“ да остане голям, с оглед на оптимизма сред европейските лидери около разрешаването на дълговата криза в Европа, сравнително подценения български капиталов пазар и не на последно място добрата финансова история на „Фонд за недвижими имоти-България“. Много анализатори вече намалиха прогнозите си относно вероятността от рецесия в Европа с оглед на повишаващото се бизнес доверие в Общността. По-бързото справяне със ситуацията, в която се намира Съюза, ще се отрази позитивно и на българската икономика и капиталов пазар.

Обобщените данни от търговията с акции на ФНИБ за периода 01.01.2011г. – 31.12.2011г. са както следва:

- Начална цена – BGN 0.528 (1 януари 2011г.)
- Последна цена – BGN 0.658 (30 декември 2011г.)
- Най-висока цена – BGN 0.81 (8 април 2011г.)
- Най-ниска цена – BGN 0.512 (5 януари 2011г.)
- Общо количество изтъргувани акции – 17,056,997 броя
- Оборот за периода – BGN 11,452,113 (EUR 5,855,372)
- Среднопретеглена цена – BGN 0.67
- Пазарна капитализация (към 31.12.2011г.) – BGN 39,776,100 (EUR 20,337,197)

### Движение акциите на ФНИБ (1.01.2011 - 31.12.2011)



## 6 Сделки със свързани лица

### 6.1 Сделки между свързани лица, сключени през отчетния период на текущата финансова година, които са повлияли съществено на финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството в този период.

През отчетния период "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ е извършил сделки със свързани лица: „МНИ” ООД. „МНИ” ООД е обслужващото дружество на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ. Извършените сделки могат да се групират в два вида. Извършвани действия по обслужване 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.

### 6.2 Промени в сключените сделки между свързани лица, оповестени в годишния отчет, които имат съществено въздействие върху финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството през съответния отчетен период на текущата финансова година.

Няма промени в сключените сделки между свързани лица.

## 7 Друга информация

Към края на 2011 г. Дружеството няма регистрирани клонове и не притежава акции от други компании.