

## МЕЖДИНЕН ДОКЛАД

### ЗА ДЕЙНОСТТА НА „ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ - ФИНИ” АДСИЦ ЗА ТРЕТО ТРИМЕСЕЧИЕ 2011 г.

Уважаеми Инвеститори,

#### I. Важни събития през периода юли - септември 2011 г.

През отчетния период с акции на Дружеството на “БФБ – София” АД няма сключени сделки.

#### 1. Портфейл на дружеството към 30.09.2011 г.

	<b>ИМОТИ</b>	<b>МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ</b>
1.	поземлен имот с кадастрален № 7069	гр. Лом
2.	поземлен имот с кадастрален № 7041	гр. Лом
3.	поземлен имот с кадастрален № 7084	гр. Лом
4.	етаж от административна сграда, находяща се в гр. Белене, бул. България 23	гр. Белене

1. поземлен имот с кадастрален № 7069, находящ се в гр. Лом в кв. 259, ПСЗ “Север”, с площ 3 500 кв.м.;

2. поземлен имот с кадастрален № 7041, находящ се в гр. Лом, кв. 257 и 259, ПСЗ “Север”, с площ 20 004 кв. м.;

3. поземлен имот с кадастрален № 7084, находящ се в гр. Лом, кв. 259, ПСЗ “Север”, с площ от 15 582 кв.м.

4. етаж от административна сграда, находяща се в гр. Белене, бул. България 23;

Придобитите от “Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ” АДСИЦ поземлени имоти не са застраховани.

От недвижимите имоти, находящият се в гр. Белене, е застрахован от „ЗД ЕВРОИНС” АД със застрахователен договор от 02.10.2008 г. “Имущества на юридически лица, еднолични търговци и организации”.

#### 2. Придобити от Дружеството недвижими имоти към 30.09.2011 г.

През отчетния период Дружеството не е придобило нови имоти.

### **3. Информация за отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти**

Към 30.09.2011 г. Дружеството отдава под наем следния имот при описаните параметри:

#### **Първи имот:**

Местонахождение	- гр.Белене, ул. „България” № 23, 3-ти етаж;
Площ	- офис от десететажна административна сграда, със застроена площ на етажа от 380 кв.м., състоящ се от 12 стаи, 3 санитарни възли и коридори;
Срок на договор	- една година;
Месечен наем без ДДС	- 6 000 лева без ДДС;
Наемател	- „Изолко” ООД.

### **4. Информация за продаден недвижим имот**

**Адрес на имота:** с. Черковица, общ. Никопол, обл. Плевен, ул. „Георги Димитров” 67

СТОПАНСКА БАЗА, състояща се от УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, с площ 9 100 кв.м (девет хиляди и сто квадратни метра), и изградените върху него 4 бр. едноетажни сгради с обща разгъната застроена площ 1 473 кв.м. (хиляда четиристотин седемдесет и три кв.м.), всяка със застроена площ, както следва:

- навес със застроена площ 441 кв.м. (четиристотин четиридесет и един кв.м.);
- производствена сграда със застроена площ 720 кв.м. (седемстотин и двадесет кв.м.);
- производствена сграда/гараж със застроена площ 300 кв.м. (триста кв.м.);
- друга нежилищна сграда със застроена площ 12 кв.м. (дванадесет кв.м.)

Купувач - “ТФЕЦ Никопол” ЕАД

Одобрената от ОСА цена, по която Съветът на Директорите на Дружеството извърши продажбата е 184 000 лева, без ДДС, която ще бъде платена на две части - първата при сключването на Договора в размер на 101 000 лева и втората част в размер на 83 000 лева до 6 месеца след сключването.

Към 30 септември 2011 г., дължимият остатък от договорената цена е в размер на 82 хил.лв.

## **II. Влияние на важните събития върху резултатите във финансовия отчет на компанията**

Финансовият отчет на Дружеството за трето тримесечие на 2011 г. показва, че нетните приходи от продажби (услуги) са в размер на 55 хил. лв., а разходите за дейността за същия период, са в размер на 39 хил. лв., както следва:



- външни услуги – 11 хил.лв.;
- възнаграждения и осигуровки – 20 хил.лв.;
- данъци и такси – 5 хил.лв.;
- лихви по заем и др. фин. разходи – 3 хил.лв.;

Собственият капитал на дружеството се увеличава до 8 910 хил. лв., спрямо предходната година, когато неговата стойност е 637 хил.лв.

Активите на дружеството към края на септември 2011 г. достигат 9 115 хил. лв.

#### **Кредит към СИБАНК**

Остатък от кредита към 30.06.2011 г. – 16 976.37 лева.

Падеж на кредита – 20.08.2012 година.

### **III. Възможни рискове и несигурности пред Компанията**

#### **Влияние на световната икономическа криза**

В България, продължава негативното влияние от световната финансово-икономическа криза от 2008 г., като резултатите от нея продължават да се усещат в нашата страна върху макроикономическите условия. Предприетите от българското правителство мерки, които са в синхрон с тези на ЕС, неутрализират в известна степен отрицателните явления в икономиката на страната, но кризата продължава да се задълбочава.

#### **Мерки, които дружеството предвижда за редуциране на влиянието на световната финансова криза, предвид нарастването на глобалния кредитен риск и стагнация в ликвидността и свиване на капиталовите потоци:**

- ✓ Стриктно спазване на сключените договори с финансови институции, за да се изключи възможността да се изиска предсрочно погасяване;
- ✓ Приоритетно да се работи с финансови институции (банки) в добро финансово състояние;
- ✓ Оптимизиране на разходите, преразглеждане на инвестиционната програма;
- ✓ Поддържане на по-високи нива на парични наличности и други.

Задълбочаващата се финансова криза в цял свят, неминуемо оказва влияние на икономическото развитие у нас и по-специално - върху пазара на недвижими имоти. Засилващата се конкуренция бележи непрекъснат ръст. Наличието на много участници предполага предлагането на разнообразни условия за инвестиране и реализация на доход от вложенията им. В тази връзка, основните рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството, са свързани с инвестирането в недвижими имоти – „Секторни рискове”.

- Спад на пазарните цени на недвижимите имоти;
- Увеличаваща се конкуренция на пазара на недвижимости;
- Консолидация на пазара на недвижимости;
- Забава при придобиването на имоти;

- Намаление на ценовите нива на наемите;
- Зависимост от наемателите;
- Повишаване на лихвените проценти по заемите;
- Повишаване на застрахователните премии;

#### IV. Информация за големи сделки със свързани лица

През отчетния период не са сключвани сделки със свързани лица.



Румел Рашков  
Изпълнителен директор