

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД**  
**ЗА ДЕЙНОСТТА НА „ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ -ФИНИ“**  
**АДСИЦ**  
**ЗА ЧЕТВЪРТО ТРИМЕСЕЧИЕ**

**Важни събития през периода октомври - декември 2007 г.**

**Уважаеми Инвеститори,**

През четвърто тримесечие на 2007 г. се извърши задължителното увеличение на капитала с 150 000 броя акции.

Закупиха се 150 000 броя права, като от тях, упражнените, за закупуване на акции са 150 000 броя. Две юридически лица са закупили 119 000 броя акции или 79,33% от предложените за увеличение, а останалите са закупени от пет физически лица. Емисионната стойност на акциите е 1 (един) лев. Подписката се проведе при следните параметри:

Дата на приключване на първичното публично предлагане - 29.11.2007 г.;

Брой записани ценни книжа - 150 000 броя;

Получена сума от записаните ценни книжа – 150 000 лева;

Инвестиционният посредник, обслужил увеличението е „Елана Трейдинг“ АД.

На 03.12.2007 г. „ФИНИ“ АДСИЦ сключи Договор за наем за отдаване на собствен недвижим имот - офис, находящ се в гр. Белене, ул. България№23, със застроена площ 380 кв.м. Срокът на подписания договор е 3 (три) години, като месечният наем е в размер на 1 900 евро без ДДС.

**Важни събития през периода юли - септември 2007 г. и с натрупване от началото на регистрацията на дружеството**

С Решение № 1138-ДСИЦ от 16.08.2007 г. Комисията по финансов надзор издаде лиценз и потвърди Проспект за първично публично предлагане на емисия акции в размер на 150 000 лева, разпределени в 150 000 броя обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции с право на глас, с номинална и емисионна стойност 1 лев всяка, които се издават от „Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ“ АДСИЦ.

На 31.08.2007 г. е подписан Договор за банков кредит, предоставен от „Стопанска и инвестиционна банка“ АД за закупуване на етаж от административна сграда, находяща се в гр. Белене, бул. България 23. Кредитът е за срок от 5 години с gratuitен период 5 месеца. Лихвените нива по кредита са както следва:

- За първите дванадесет месеца - 6%;
- За останалия период – 8,5%;

С отпуснатите средства се реализира сделката по покупката на посочения имот на 25.09.2007 г.

Имотът е придобит с нотариален акт №180 от 2007 г. Покупната цена е 88 200 евро. Оценката, направена от независима агенция „КК Амрита“ и възлиза на 89 000 евро или 210.9 евро за кв.м.



Имота е застрахован в ЗД „ЕВРОИНС“ АД и са покрити всички рискове, съгласно Договор № 0100019092/02.10.2007 г. „Имущества на юридически лица, еднолични търговци и организации“. Съгласно допълнителните споразумения при настъпване на застрахователно събитие, определеното застрахователно обезщетение ще се изплаща първо в полза на „СИБАНК“ АД.

Дата на оценката: 17.07.2007 г.

Срок на валидност на оценките: 6 месеца.

Целта на оценката е да се определи справедливата пазарна стойност на имота.

За оценката на недвижимия имот са използвани следните източници:

- Правно състояние на обекта
- Външни фактори, влияещи върху стойността на имота:
  - местоположение
  - екология
  - инфраструктура и елементи на КОО
  - транспорт
  - сграден фонд
- Строителна конструкция на сградата;
- Данни за пазара на недвижимости;

При определянето на пазарната стойност на имота са използвани следните три метода, на базата на които е направена най-вероятната справедлива пазарна стойност на оценявания имот:

1. Метод на вещната стойност;
2. Сравнителен метод;
3. Приходен метод;

#### **Придобити от Дружеството недвижими имоти до 30.06.2007 г.**

Дружеството е придобило право на собственост върху следните недвижими имоти:

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.

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

#### **Оценка на недвижимите имоти**

Оценката на придобитите от Дружеството недвижими имоти е изготвена от инж. Росен Тодоров Борисов, притежаващ лиценз от Агенцията за приватизация за оценка



на недвижими имоти № 3119/08.08.1994 г. Оценителят е представил декларация, че отговаря на изискванията на чл. 19, ал. 2 от ЗДСИЦ.

Недвижимите имоти са обособени в самостоятелни поземлени имоти, които се намират в близост до Пристанище за обществен транспорт с национално значение - Лом.

Дата на извършване на огледа на имотите: 28.03.2007 г.

Дата на оценките: 28.03.2007 г.

Срок на валидност на оценките: 6 месеца.

Целта на оценките е да се определи справедливата пазарна стойност на имотите.

За оценката на недвижимите имоти са използвани следните източници:

- Информация получена при огледа на обекта;
- Писмена и графична информация, предоставена от възложителя и касаеща правния статус на обекта;
- Данни за пазара на недвижими имоти;

#### **Подходи и методи на оценка**

Оценката на земята се извършва предимно по метода на сравнимите продажби. Тъй като за продажбите на подобни имоти в този район на гр. Лом няма достатъчно информация, въпреки развиващият се, макар и със сравнително бавни темпове, пазар на недвижими имоти, методът е неприложим.

Приложен е метода на швейцарския архитект и експерт Волвганг Негели, отнасящ се за изчисляване на стойността на земята според категория и местоположение.

Методът за категоризация на земята според местоположението има предимството да бъде прилаган във всички случаи, дори тогава, когато не съществуват обекти на сравнение.

При определяне на стойността на земята по този метод се използва така нареченият "ключ на категориите по местоположение". В него се съдържат различни критерии, като: функционален тип на населеното място, зона на населеното място, застрояване и средна възраст на сградите в района; транспортна и пешеходна достъпност, инженерна инфраструктура до имота, атрактивност и използваемост по предназначение и др.

Взема се предвид информацията за пазарни стойности на земя от извършени продажби в други райони на гр. Лом и региона.

#### **Определяне на пазарната стойност на имотите**

**1) Поземлен имот с кадастрален № 7069, находящ се в гр. Лом в кв. 259, ПСЗ "Север", с площ 3 500 кв.м.на имота.**

**Базисна стойност на 1 кв. м. - 11.50 лева.**

**Корекционни коефициенти по следните критерии:**

- привлекателност на населеното място ;
- екологични условия
- степен на изграденост и инфраструктура
- транспортна и пешеходна достъпност
- атрактивност по отношение на използваемост

**Среден корекционен коефициент – 0.913****Пазарна стойност на 1 кв. м. – 10.50 лв./кв.м.****Справедлива пазарна стойност на ПИ с кад. № 7069, кв. 259, гр. Лом, с площ 3 500 кв. м. е 36 750.00 лева.****2) Поземлен имот с кадастрален № 7041, находящ се в гр. Лом, кв. 257 и 259, ПСЗ “Север”, с площ 20 004 кв. м.;****Базисна стойност на 1 кв. м. - 11.50 лева.****Корекционни коефициенти по следните критерии:**

- привлекателност на населеното място ;
- екологични условия
- степен на изграденост на инж. инфраструктура
- транспортна и пешеходна достъпност
- атрактивност по отношение на използваемост

**Среден корекционен коефициент – 0.826****Пазарна стойност на 1 кв. м. – 9.50 лв./кв.м.****Справедлива пазарна стойност на ПИ с кад. № 7041, кв. 257 и 259, гр. Лом, с площ 20.004 кв. м. е 190 020.00 лева.****3) Поземлен имот с кадастрален № 7084, находящ се в гр. Лом, кв. 259, ПСЗ “Север”, с площ от 15 582 кв.м.****Базисна стойност на 1 кв. м. - 11.50 лева.****Корекционни коефициенти по следните критерии:**

- привлекателност на населеното място ;
- екологични условия
- степен на изграденост и инфраструктура
- транспортна и пешеходна достъпност
- атрактивност по отношение на използваемост

**Среден корекционен коефициент – 0.826****Пазарна стойност на 1 кв. м. – 9.50 лв./кв.м.**

**Справедлива пазарна стойност на ПИ с кад. № 7084, кв. 259, гр. Лом, с площ 15 582 кв. м. е 148 010.00 лева.**

Стойността на придобитите от "Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ недвижими имоти по счетоводен баланс към 15. 05.2007 г., е:

1. поземлен имот с кадастрален № 7069, находящ се в гр. Лом в кв. 259, ПСЗ "Север", с площ 3 500 кв.м. - 35 800 лева
2. поземлен имот с кадастрален № 7041, находящ се в гр. Лом, кв. 257 и 259, ПСЗ "Север", с площ 20 004 кв. м. - 185 000 лева
3. поземлен имот с кадастрален № 7084, находящ се в гр. Лом, кв. 259, ПСЗ "Север", с площ от 15 582 кв.м. - 144 160 лева

**Цена на придобиване на недвижимите имоти**

ЦЕНАТА НА ПРИДОБИТИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО НЕДВИЖИМИ ИМОТИ – 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., съгласно Нотариален акт за продажба на недвижим имот с № 176, том VI , рег. № 4476, дело № 518 от 2007 г., при нотариус Детелина Младенова, с район на действие Районен съд гр. Лом, вписан в регистъра на Нотариалната камара под № 393, е общо 364 960 (триста шестдесет и четири хиляди деветстотин и шестдесет) лева.

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

В резултат на извършената покупка на етаж от административна сграда в гр. Белене, се сключи договор за неговото отдаване под наем, което от своя страна ще повлияе благоприятно върху бъдещото генериране на приходи на дружеството.

**III. Възможни рискове и несигурности пред компанията**

Конкуренцията на пазара за недвижими имоти 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“.

- Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти;
- 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**

На 03.12.2007 г. „ФИНИ“ АД СИЦ сключи Договор за наем с „Енемона“ АД за отдаване на собствен недвижим имот - офис, находящ се в гр. Белене, ул. България №23, със застроена площ 380 кв.м. Срокът на подписания договор е 3 (три) години, като месечният наем е в размер на 1 900 евро без ДДС.

Румен Рашков

Изпълнителен директор

