

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД**  
**ЗА ДЕЙНОСТТА НА**  
**„ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ -**  
**ФИННИ” АД СИЦ**  
**ЗА ЧЕТВЪРТО ТРИМЕСЕЧИЕ 2011 г.**

*„Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИННИ” АД СИЦ („ФИННИ” АД СИЦ) е публично акционерно дружество със специална инвестиционна цел, със **седалище и адрес на управление: БЪЛГАРИЯ, област София (столица), община Столична, гр. София 1574, район р-н Слатина, ж.к. "Гео Милев", "Коста Лулчев" No 20, тел.: 02/8054702, факс: 02/8054873, Електронна поща: [d.dimitrov@enemona.com](mailto:d.dimitrov@enemona.com), Интернет страница: [www.fini.bg](http://www.fini.bg). Дружеството няма открити клонове.***

***Предметът на дейност** на „ФИННИ” АД СИЦ обхваща: Инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.*

*Дружеството е със едностепенна система на управление - **Съвет на директорите**, в състав: Цветан Каменов Петрушков - Председател на Съвета на директорите; Дарин Илиев Димитров – Зам. Председател на Съвета на директорите; Евгения Стоянова Иткова – Независим член. Дружеството се представлява от Цветан Каменов Петрушков и Дарин Илиев Димитров, двамата винаги заедно.*

***Капиталът** на дружеството е в размер на 650 000 лв., разпределен в 650 000 броя обикновени, безналични акции от един клас, с право на глас, с номинал 1.00 лев всяка.*

**I. Важни събития през периода октомври - декември 2011 г.**

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

**1. Структура на портфейла на дружеството към 31.12.2011 г.**

	<b>ИНВЕСТИЦИОННИ 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;

Балансовата стойност на инвестиционните имоти след последващата им оценка към 31.12.2011г. възлиза на 534 хил.лв.

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 31.12.2011 г.**

През отчетния период Дружеството не е придобило нови имоти.

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

През 2011 г. Дружеството е отдавало под наем следният имот при описаните параметри:

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.

През 2011 г. от общо 4 недвижими имота, за ползване срещу заплащане е отдаван един имот. Неговият относителен дял възлиза на 32%, спрямо общия размер на секюритизирани активи към 31.12.2011 г. Към 31 декември 2011 г. договорът за наем е прекратен и дружеството няма активи, отдадени за ползване срещу заплащане.

#### **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 31.12.2011г. вземанията на дружеството са в размер на 70 хил.лв. се дължат от „ТФЕЦ Никопол“ ЕАД - дължим остатък от покупката на имот в с.Черковица

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

Към 31.12.2011г. признатият приход от отдаването под наем на инвестиционни имоти от страна на дружеството е в размер на 67 хил.лв., а от лихви - 1 хил.лв. Общо към 31.12.2011г. дружеството отчита приход от 68 хил.лв.

Към 31.12.2011г. отчетените разходи на дружеството са в размер на 65 хил. лв., както следва:

- външни услуги -	14 хил.лв.
- възнаграждение и осигуровки-	26 хил.лв.
-други	21 хил. лв.

- лихви по заем и др.фин.разходи-

4 хил.лв.

Текущият финансов резултат на дружеството към 31.12.2011г. е печалба в размер на 3 хил.лв.

Към 31.12.2011г. „ФИНИ“ АДСИЦ има задължения по банков заем в размер на 12 хил.лв. към „СИБАНК“.

Основните параметри по полученият банков заем е следният:

Кредитът от „СИБАНК“ е отпуснат целеви за закупуване на инвестиционен имот в гр.Белене. Падежът по договора за кредит е 20.08.2012 год. Кредитът се обслужва редовно съгласно погасителния план.

### 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;

### **Ликвиден риск**

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност, породена от голяма трудност при пазарното реализиране на активите на изгодна цена и от дългите срокове по осъществяване на прехвърлянето. Реализирането на активите на по-ниски стойности би довело до намаляване на нетната стойност на активите, разпределена на една акция. Това определя и сравнително бавното реструктуриране на инвестиционния портфейл. За да се гарантира възможността Дружеството да посреща редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността, изготвяне на план за действие при ликвидна криза, класифициране на активите по срокове на реализация.

В случай, че вътрешните източници на ликвидност се окажат недостатъчни в определен период от време, необходимите за Дружеството средства могат да бъдат осигурени и от външни източници. При необходимост от външни източници Дружеството следва да се съобрази със специфичните ограничения, предвидени в ЗДСИЦ.

### **Валутен риск**

Дружеството извършва сделки диноминирани в лева. Поради това, то не е изложено на валутен риск. Не се ползват специални инструменти за хеджиране на този риск, тъй като той се оценява като минимален.

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

През отчетния период не са сключвани сделки със свързани лица.

## **V. Друга информация**

На 24-11-2011 г. се проведе ИОСА на „ФИНИ” АДСИЦ, при следния дневен ред:

1. Промени в състава на Съвета на директорите; проект за решение – ОСА приема предложението на СД за промени в състава на Съвета на директорите;
2. Промяна на адреса на управление на Дружеството; проект за решение – ОСА приема предложението на СД за промяна на адреса на управление на Дружеството;
3. Промени в Устава на Дружеството; проект за решение – ОСА приема предложението на СД за промени в Устава на Дружеството;
4. Разни.

На 01-12-2011 г. в Търговския регистър към Агенцията по вписванията бе вписан нов Съвет на директорите на „ФИННИ“ АДСИЦ, избран от ИОСА, проведено на 24 ноември 2011 г., в състав:

1. Цветан Каменов Петрушков - Председател на Съвета на директорите
2. Дарин Илиев Димитров – Зам. Председател на Съвета на директорите
3. Евгения Стоянова Иткова – Независим член.

Представляващите дружеството са Цветан Каменов Петрушков и Дарин Илиев Димитров, двамата винаги заедно.

Измененията и допълненията в Устава на "Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ, приети на проведеното на 24 ноември 2011 г. ИОСА на дружеството, са обявени и вписани по партидата на „ФИННИ“ АДСИЦ в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 16 декември 2011 г. На основание чл. 13, т. 23 от ЗКФН и чл. 15, ал. 2 във връзка с ал. 1 от ЗДСИЦ, промените в Устава са одобрени от КФН с Решение №723 – ДСИЦ от 06-12-2011 г.

Гласуваните ново седалище и адрес на управление, приети на проведеното на 24 ноември 2011 г. ИОСА на дружеството, са обявени и вписани по партидата на „ФИННИ“ АДСИЦ в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 16 декември 2011 г. както следва:

БЪЛГАРИЯ

област София (столица), община Столична  
гр. София 1574

район р-н Слатина

ж.к. "Гео Милев", "Коста Лулчев" No 20

тел.: 02/8054702, факс: 02/8054873

Електронна поща: [d.dimitrov@enemona.com](mailto:d.dimitrov@enemona.com),

Интернет страница: [www.fini.bg](http://www.fini.bg)

Съветът на директорите на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ“ АДСИЦ на свое заседание, проведено на 21 ноември 2011 г., взе решение за освобождаване на Светлана Крумова Александрова от длъжността Директор за връзки с инвеститорите на дружеството, като прекратява трудовия й договор, считано от 22.11.2011 г. На същата позиция се назначава Теодора Пламенова Петрова.

Данните за контакт на Директора за връзки с инвеститорите са:

гр. София 1113

ж.к. „Гео Милев“

ул. „Коста Лулчев“ №20

тел: +359 2 80 54 864

факс: +359 80 54 837

е-мейл: [teodora.petrova@enemona.com](mailto:teodora.petrova@enemona.com)

**Цветан Петрушков**  
Председател на СД

**Дарин Димитров**  
Зам. Председател на СД