

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ – ФИНИ АДСИЦ

ЗА ЧЕТВЪРТТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2012 г.

*Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ АДСИЦ (ФИНИ АДСИЦ) 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, Интернет страница: www.fini.bg. Дружеството няма открити клонове.***

***Предметът на дейност** на ФИНИ АДСИЦ 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; Недка Кънчева Велковска – 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 2012 г.

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

1. Структура на портфейла на дружеството към 31.12.2012 г.

	ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ
1.	Етаж от административна сграда, находяща се в гр. Белене, бул. България 23	гр. Белене

1. Етаж от административна сграда, находяща се в гр. Белене, бул. България 23.

Към 31 декември 2012 Дружеството извърши последващо оценяване на недвижим имот въз основа на допустимия алтернативен подход, т.е. по преоценена стойност, която е равна на справедливата стойност към датата на преценка, намалена с натрупаните в последствие амортизации и загуби от обезценка, както следва:
- трети етаж от десететажна административна сграда в гр. Белене с площ от 380 кв.м., обща балансова стойност 170 /сто и седемдесет/ хил.лв.

Балансовата стойност на инвестиционните имоти след последващата им оценка към 31 декември 2012 възлиза на 168 /сто шестдесет и осем/ хил.лв.

2. Придобити от Дружеството недвижими имоти към 31.12.2012 г.

През отчетния период Дружеството не е придобило нови имоти.

3. Информация за отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти

Към 31 Декември 2012 г. Дружеството няма активи, отдадени за ползване срещу заплащане.

4. Информация за продадени недвижими имоти

На 13 февруари 2012 в гр. София, на заседание на Съвета на директорите на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ“ АДСИЦ, се взема решение за продажба на два недвижими имота, собственост на Дружеството, на несвързано лице, което е и извън кръга на заинтересуваните лица по смисъла на чл.114, ал.5 от ЗППЦК, както следва:

- ПОЗЕМЛЕН ИМОТ в гр. Лом с площ 15 582 квадратни метра, съставляващ кадастрален №7084, по плана на ПСЗ – Север, гр. Лом;
- ПОЗЕМЛЕН ИМОТ в гр. Лом с площ 20 004 квадратни метра, съставляващ кадастрален №7041, по плана на ПСЗ – Север, гр. Лом.

Съветът на директорите определя следната продажна цена, която отговаря на стойностите по пазарна оценка на съответния имот, и одобрява проект на договор за продажба:

- За ПОЗЕМЛЕН ИМОТ в гр. Лом с площ 15 582 квадратни метра - 144 900 лв., без ДДС;
- За ПОЗЕМЛЕН ИМОТ в гр. Лом с площ 20 004 квадратни метра - 186 000 лв., без ДДС.

На 04 април 2012 се осъществява сделката по продажбата на двата поземлени имота в гр.Лом с обща площ 35 586 кв.м и обща стойност 331хил.лв. Имотите са продадени по отчетна стойност и от сделката не е отчетен ефект във финансовия резултат на Дружеството.

На 23 август 2012 е осъществена сделка по покупко-продажба на един урегулиран поземлен имот в гр.Лом с обща площ 3 500 кв.м и обща балансова стойност 33/тридесет и три/хил.лв. От сделката е отчетен ефект във финансовия резултат на Дружеството в размер на 1 хил.лв.

Към 31декември 2012 Дружеството извърши последващо оценяване на недвижим имот въз основа на допустимия алтернативен подход, т.е. по преоценена стойност, която е равна на справедливата стойност към датата на преоценка, намалена с натрупаните в последствие амортизации и загуби от обезценка, както следва:

- трети етаж от десететажна административна сграда в гр.Белене с площ от 380 кв.м., обща балансова стойност 170 /сто и седемдесет/ хил.лв.

Балансовата стойност на инвестиционните имоти след последващата им оценка към 31декември 2012 възлиза на 168 /сто шестдесет и осем/ хил.лв.

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

Към 31.12.2012г. Дружеството отчита приходи в размер на 365 хил.лв., в резултат на продажба на инвестиционни имоти с отчетна стойност 364 хил.лв. за отчетния период. От сделките е отчетен ефект във финансовия резултат на Дружеството в размер на 1 хил.лв.

Към 31.12.2012г. отчетените разходи на Дружеството са в размер на 37 хил. лв., както следва:

- Разходи за услуги	15 хил.лв.
- Разходи за персонала	19 хил.лв.
- Преоценка на инвестиционни имоти	2 хил.лв.
- Други разходи	1 хил.лв.

Текущият финансов резултат на дружеството към 31.12.2012г. е загуба в размер на 47 хил.лв.

Към 31 Декември 2012 Дружеството няма задължения към финансови институции и изцяло е погасило задълженията си по главница и лихви по кредит от СИБАНК АД, предоставен за закупуване на инвестиционен имот трети етаж от десететажна административна сграда в гр.Белене.

III. Възможни рискове и несигурности пред Дружеството

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;
- ✓ Увеличаваша 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 деноминирани 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.



Цветан Петрушков
Председател на СД



Дарин Димитров
Зам. Председател на СД

ПРИЛОЖЕНИЕ №1
към Междинен доклад за
дейността на Фонд за
инвестиции в недвижими имоти
- ФИНИ АДСИЦ за четвъртото
тримесечие на 2012г.

ВАЖНИ СЪБИТИЯ ЗА „ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ - ФИНИ”
АДСИЦ, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ЧЕТВЪРТТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2012г.
(01.10.2012г. – 31.12.2012г.)

Дата	Събитие
2012-10-30	Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ АДСИЦ оповести тримесечен отчет на публично дружество и емитент на ценни книжа
2012-11-19	Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ АДСИЦ публикува уведомление за избор на нов Директор за Връзки с инвеститорите

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

към Междинен доклад за дейността на Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ АДСИЦ от началото на 2012г.

ВАЖНИ СЪБИТИЯ ЗА „ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ - ФИНИ“ АДСИЦ, НАСТЪПИЛИ ОТ НАЧАЛОТО НА 2012г. (01.01.2012г. – 31.12.2012г.)

Дата	Събитие
30-01-2012 г.	Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ АДСИЦ оповести ТРИМЕСЕЧЕН ОТЧЕТ за Четвърто тримесечие на 2011г.
14-02-2012 г.	Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ АДСИЦ оповести Уведомление относно Решение на СД на Дружеството за продажба на два поземлени имота
24-03-2012 г.	Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ АДСИЦ оповести Годишен отчет на дружество със специална инвестиционна цел към 31-12-2011г.
2012-05-30	Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ АДСИЦ оповести публикация на поканата за свикване на общо събрание на акционерите
2012-05-30	Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ АДСИЦ оповести покана и материали за свикване на ОСА
2012-04-26	Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ АДСИЦ оповести тримесечен отчет на публично дружество и емитент на ценни книжа
2012-04-05	Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ АДСИЦ оповести уведомление за сключен договор за покупко-продажба на поземлени имоти
02-07-2012	Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ АДСИЦ оповести Протокол от проведено Общо събрание на акционерите
13-07-2012	Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ АДСИЦ публикува уведомление за избор на нов чл. на СД
26-07-2012	Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ АДСИЦ оповести

ТРИМЕСЕЧЕН ОТЧЕТ за Второто тримесечие на 2012г.	
21-08-2012	Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ АДСИЦ оповести решение на СД на ФИНИ АДСИЦ за продажба на поземлен имот
23-08-2012	Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ АДСИЦ публикува Уведомление за покупко-продажба на недвижим имот
2012-10-30	Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ АДСИЦ оповести тримесечен отчет на публично дружество и емитент на ценни книжа
2012-11-19	Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ АДСИЦ публикува уведомление за избор на нов Директор за Връзки с инвеститорите