

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА

„ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ - ФИННИ” АДСИЦ

ЗА ПЪРВОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2012 г.

*„Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИННИ” АДСИЦ („ФИННИ” 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 „ФИННИ” 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; 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 януари-март 2012 г.

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

1. Структура на портфейла на дружеството към 31.03.2012 г.

ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ		МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ
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 към 31.03.2012г. възлиза на 534 хил.лв. и е формирана, както следва: 3 урегулирани поземлени имоти в гр.Лом с обща площ 39 086 кв.м и обща балансова стойност 364 хил.лв.; трети етаж от десететажна административна сграда в гр.Белене с площ от 380 кв.м., обща балансова стойност 170 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 31.03.2012 г.

През отчетния период Дружеството не е придобило нови имоти.

3. Информация за отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти

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

4. Информация за продадени недвижими имоти

На 13.02.2012 год., в гр. София, се проведе заседание на Съвета на директорите на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ“ АДСИЦ, на което се взе 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.

Съгласно изискването на чл. 19 от ЗДСИЦ, е извършена пазарна оценка за определяне на справедливата пазарна стойност на поземлените имоти от „ЯВЛЕНА ИМПАКТ“ ООД, гр. София.

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

Към 31.03.2012г. Дружеството няма приходи за отчетния период.

Към 31.03.2012г. отчетените разходи на Дружеството са в размер на 11 хил. лв., както следва:

- | | |
|-------------------------------|-----------|
| - разходи за услуги | 6 хил.лв. |
| - възнаграждение и осигуровки | 5 хил.лв. |

Текущият финансов резултат на дружеството към 31.03.2012г. е загуба в размер на 11 хил.лв.

Към 31.03.2012г. „ФИНИ“ АДСИЦ има задължения по банков заем с остатъчен размер на 8 хил.лв. към „СИБАНК“.

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 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;
- 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 посрещва 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
първото тримесечие на
2012г.

ВАЖНИ СЪБИТИЯ ЗА „ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМИ
ИМОТИ - ФИНИ” АДСИЦ, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ПЪРВОТО
ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2012г. (01.01.2012г. – 31.03.2012г.)

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.