

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД

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

Уважаеми Инвеститори,

I. Важни събития през периода април - юни 2011 г.

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

1. Портфейл на дружеството към 30.06.2011 г.

	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;

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, еднoлични търговци и организации”.

2. Придобити от Дружеството недвижими имоти към 30.06.2011 г.

През отчетния период Дружеството не е придобило нови имоти.

3. Информация за отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти

Към 30.06.2011 г. Дружеството отдава под наем следният 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 юни 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 второ тримесечие на 2011 г. показва, че приходите от отдаваните под наем имоти са 36 хил. лв., а разходите за дейността за същия период, са в размер на 26 хил. лв., както следва:

- външни услуги — 8 хил.лв.;
- възнаграждения и осигуровки — 11 хил.лв.;
- данъци и такси — 5 хил.лв.;
- лихви по заем и др. фин. разходи — 2 хил.лв.;

Собственият капитал на дружеството се увеличава с 8 276 хил.лв. до 8 904 хил. лв., спрямо предходната година, когато неговата стойност е 628 хил.лв..

Активите на дружеството към края на юни 2011 г. бележат значителен ръст и достигат 9 113 хил. лв., което се дължи на преценка на имотите.

Кредит към СИБАНК

Остатък от кредита към 30.06.2011 г. — 21 000 лева.
Падеж на кредита — 20.08.2012 година.

III. Възможни рискове и несигурности пред Компанията

Влияние на световната икономическа криза

В България, продължава негативно 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 недвижимост;
- Консолидация на пазара на недвижимост;
- 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 се сключвани сделки със свързани лица.

Румен Рашков
Изпълнителен директор

