

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД

ЗА ДЕЙНОСТТА НА „ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ - ФИНИ” АДСИЦ ЗА ЧЕТВЪРТО ТРИМЕСЕЧИЕ 2010 г.

Уважаеми Инвеститори,

I. Важни събития през периода октомври — декември 2010 г.

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

1. Портфейл на дружеството към 31.12.2010 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 31.12.2010 г.

През отчетния период Дружеството не е придобило нови имоти.

3. Информация за отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти

Към 31.12.2010 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 разгънатата 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 декември 2010 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

Няма влияние на важни събития върху резултатите във финансовия отчет на „Фини“ АДСИЦ.

Финансовият отчет на дружеството за четвърто тримесечие на 2010 г. показва, че общо за годината отчита приход от 277 хил. лв. Разходите за дейността на дружеството към 31 декември 2010 г. са в размер на 257 хил. лв., както следва:

- външни услуги — 25 хил.лв.;
- възнаграждения и осигуровки — 23 хил.лв.;
- други — 32 хил.лв.;
- общо фин. разходи — 12 хил.лв.;
- балансова ст-т на продадени активи — 165 хил.лв. или общо разходи за дейността 257 хил.лв.

Собственият капитал на дружеството се увеличава и е в размер на 637 хил.лв., спрямо предходната година, когато неговата стойност е 617 хил.лв. .

Активите на дружеството към края на декември 2010 г. намаляват с 10.67% и са в размер на 854 хил. лв.

Кредит към СИБАНК

Остатък от кредита към 31.12.2010 г. — 30 000 лева.
Падеж на кредита — 20.08.2012 година.

III. Възможни рискове и несигурности пред компанията

Влияние на световната икономическа криза

Към настоящия момент върху макроикономическите условия в България негативно влияние оказва световната финансова криза от 2008 г., като резултатите от нея продължават да се усещат в нашата страна. 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 гружеството, са свързани с инвестирането в недвижими имоти — „Секторни рискове”.

- Спад на пазарните цени на недвижимите имоти;
- Увеличаваща се конкуренция на пазара на недвижимостите;
- Консолидация на пазара на недвижимостите;
- 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

Извършена е продажбата на гласувания на редовното ОСА, проведено на 14 юли 2010 г., недвижим имот

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. еднокатажни 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.)

Адрес на имота: с. Черковица, общ. Никопол, обл. Плевен, ул. „Георги Димитров“ 67

Купувач - “ТФЕЦ Никопол” ЕАД.

Румен Рашков
Изпълнителен директор

