

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

## ЗА ТРЕТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2018 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: [finiadsiz@abv.bg](mailto:finiadsiz@abv.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: АНДИ-52 ЕООД, ЕИК 202753454, представлявано от Управителя Богдан Дичев Прокопиев – Председател на Съвета на директорите; КОМПЛЕКС ГРУП КОНСУЛТИНГ ЕООД, ЕИК 204364551, представлявано от Управителя Драгомира Тодорова Дойчинова – Зам. Председател на Съвета на директорите; ТФЕЦ НИКОПОЛ ЕАД, ЕИК 200072496, представлявано от Изпълнителния директор Богдан Дичев Прокопиев – член. Дружеството се представлява от Изпълнителния директор ТФЕЦ Никопол ЕАД, ЕИК 200072496 чрез Богдан Дичев Прокопиев.

**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

През отчетния период не е осъществявана търговия с акциите на дружеството. По тази причина не може да се направи анализ на движението на цената на акциите на Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ АДСИЦ.

### **1. Структура на портфейла на дружеството**

Към 30.09.2018 г. Дружеството няма инвестиционни имоти.

### **2. Придобити от Дружеството недвижими имоти**

През отчетния период Дружеството не е придобило нови имоти.

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

Към 30.09.2018 г. Дружеството няма активи, отдадени за ползване срещу заплащане.

### **4. Информация за продадени недвижими имоти**

На 01.02.2018 г. Дружеството сключва предварителен договор за продажба на находящия се в гр. Белене инвестиционен имот – етаж от административна сграда на обща стойност 181 хил. лв. Сумата е постъпила по разплащателната сметка на части /01.03.2018 г. – 40 хил. лв., 06.03.2018 г. – 40 хил. лв., 12.03.2018 г. – 101 хил. лв./. Дружеството прехвърля инвестиционния имот с Нотариален акт от 27.03.2018 г.

На 05.02.2018 г. Дружеството сключва предварителен договор за покупка на права за придобиване на недвижими имоти за обща стойност 717 хил. лв. Сумата се заплаща на части – 179 хил. лв. при сключване на предварителен договор и 538 хил. лв. при сключване на окончателния договор. Към 30.09.2018 г. са преведени от разплащателната сметка 137 хил. лв. на три транша /14.03.2018 г. – 90 хил. лв., 21.03.2018 г. – 22 хил. лв. и 28.03.2018 г. – 25 хил. лв./.

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

Към 30.09.2018 г. отчетените разходи от дейността на Дружеството са в размер на 188 хил. лв., както следва:

- Разходи за външни услуги	29 хил.лв.
- Разходи за персонала	3 хил.лв.
- Балансова стойност на продадения актив	156 хил.лв.

Текущият финансов резултат на дружеството към 30.09.2018 г. е загуба в размер на 39 хил.лв.

Към 30.09.2018 г. Дружеството няма задължения към финансови институции.

Дружеството има задължение по получен краткосрочен заем от „ТФЕЦ НИКОПОЛ“ ЕАД по договор за заем от 07.02.2018 г. в размер на 5 хил. лв. със срок за погасяване 31.12.2018 г. Лихвата, съгласно условията на подписаният между страните договор, е в размер на 8% годишно.

### 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 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.

Изпълнителен директор: .....

  
/ТФЕЦ НИКОПОЛ ЕАД чрез Богдан Дичев Прокопиев/



**ПРИЛОЖЕНИЕ №1**  
**към Междинен доклад за**  
**дейността на Фонд за**  
**инвестиции в недвижими имоти**  
**- ФИНИ АДСИЦ за третото**  
**тримесечие на 2018 г.**

**ВАЖНИ СЪБИТИЯ ЗА „ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ - ФИНИ”**  
**АДСИЦ, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ТРЕТОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2018 г.**  
**(01.07.2018г. – 30.09.2018 г.)**

Дата	Събитие
2018-01-30	Дружеството публикува Тримесечен финансов отчет на публично дружество и емитент на ценни книжа за четвърто тримесечие на 2017 г.
2018-03-29	Дружеството публикува Годишен финансов отчет на публично дружество и емитент на ценни книжа за 2017 г.
2018-04-27	Дружеството публикува Тримесечен финансов отчет на публично дружество и емитент на ценни книжа за първото тримесечие на 2018 г.
2018-05-31	Дружеството публикува Покана и материали за свикване на Общо Събрание на Акционерите
2018-06-29	Дружеството публикува Протокол за липса на кворум от заседание на Общо Събрание на Акционерите
2018-07-19	Дружеството публикува Протокол от заседание на Общо Събрание на Акционерите
2018-07-31	Дружеството публикува Шестмесечен финансов отчет на публично дружество и емитент на ценни книжа за първо шестмесечие на 2018 г.
2018-08-15	Дружеството публикува повторно Годишен финансов отчет на публично дружество и емитент на ценни книжа за 2017 г.
2018-08-24	Дружеството публикува повторно Тримесечен финансов отчет на публично дружество и емитент на ценни книжа за първото тримесечие на 2018 г.

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 2**  
**към Междинен доклад за**  
**дейността на Фонд за**  
**инвестиции в недвижими имоти**  
**- ФИНИ АДСИЦ от началото на**  
**2018 г.**

**ВАЖНИ СЪБИТИЯ ЗА „ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ - ФИНИ”**  
**АДСИЦ, НАСТЪПИЛИ ОТ НАЧАЛОТО НА 2018 г. (01.01.2018г. – 30.09.2018г.)**

Дата	Събитие
2018-01-30	Дружеството публикува Тримесечен финансов отчет на публично дружество и емитент на ценни книжа за четвърто тримесечие на 2018 г.
2018-03-29	Дружеството публикува Годишен финансов отчет на публично дружество и емитент на ценни книжа за 2017 г.
2018-04-27	Дружеството публикува Тримесечен финансов отчет на публично дружество и емитент на ценни книжа за първото тримесечие на 2018 г.
2018-05-31	Дружеството публикува Покана и материали за свикване на Общо Събрание на Акционерите
2018-06-29	Дружеството публикува Протокол за липса на кворум от заседание на Общо Събрание на Акционерите
2018-07-19	Дружеството публикува Протокол от заседание на Общо Събрание на Акционерите
2018-07-31	Дружеството публикува Шестмесечен финансов отчет на публично дружество и емитент на ценни книжа за първо шестмесечие на 2018 г.
2018-08-15	Дружеството публикува повторно Годишен финансов отчет на публично дружество и емитент на ценни книжа за 2017 г.
2018-08-24	Дружеството публикува повторно Тримесечен финансов отчет на публично дружество и емитент на ценни книжа за първото тримесечие на 2018 г.